南京市商品房现售方案

编号　2026071300227

开发企业南京润玺房地产开发有限公司

项目名称 云上润府、置地数字商业中心

项目地址 南京市雨花台区西善桥街道

申报日期 2026-07-13

南京市住房保障和房产局制

填 写 说 明

1、本方案由开发企业自行填写，填写内容必须真实、合法、有效。

2、本方案中提交的所有复印件，均应由收件人员与原件核对后，在复印件上加　盖“与原件核对一致”印章并签字后方可生效。

3、口为可选项，用“√”或“×”选定。

4、本方案在南京市房地产综合业务系统商品房现售备案申报栏填写，上传并打印提交。

南京市商品房现售方案

一、项目基本情况

由南京润玺房地产开发有限公司开发建设的云上润府、置地数字商业中心项目，根据土地出让合同，出让用地总面积 93324.89 平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）334865.86 平方米。共建房屋 38 幢，其中住宅 18 幢，225285.12 平方米。该项目上市现售房屋由南京润玺房地产开发有限公司销售。

授权委托人：黄丽丽，联系电话：13770792127。

二、土壤污染防治情况

根据《污染地块土壤环境管理办法》（环境保护部令第 42 号），该项目土地不需要进行土壤污染防治，相关情况在销售现场公示。

三、配套基础设施和公共设施交付使用情况

配套项目名称	交付使用情况	施工进度	交付时间
供水	已竣备具备交付条件	已竣备具备交付条件	2027-04-30
供电	已竣备具备交付条件	已竣备具备交付条件	2027-04-30
通讯	已竣备具备交付条件	已竣备具备交付条件	2027-04-30

四、物业管理用房与物业管理相关情况

申报情况	预售许可证号/现售备案证号	坐落位置(幢号、室号)	物业服务用房面积(㎡)
本次申报	/	嵇康路 12 号 1 幢 201 室	114.61
本次申报	/	嵇康路 12 号 1 幢 202 室	54.98
本次申报	/	嵇康路 12 号 2 幢 101 室	36.98
本次申报	/	嵇康路 12 号 2 幢 102 室	104.89
本次申报	/	嵇康路 12 号 3 幢 201 室	63.77
已申报	2022100153	嵇康路 4 号 109 室	106.35
已申报	2022100153	嵇康路 4 号 201 室	58.72
已申报	2022100153	嵇康路 4 号 110 室	38.36
已申报	2023100201	嵇康路 8 号 105 室	46.83
已申报	2023100201	嵇康路 8 号 102 室	130.95
已申报	2023100201	嵇康路 8 号 104 室（含一、二层）	197.01
已申报	2023100201	嵇康路 16 号 114 室	38.01
已申报	2023100201	嵇康路 16 号 107 室	105.72
已申报	2023100201	嵇康路 16 号 113 室（含一、二层）	313.03
合计	------	------	1410.21

本项目的前期物业管理企业采用公开招标方式选聘，并向南京市住房保障和房产局进行备案，前期物业合同 2022 年 3 月 29 日签订，前期的物业管理企业为润加物业服务（上海）有限公司其资质证号无本项目物业管理区域四至界限东至嵇康路（总平图中的经五路）南至龙凤园（总平图中南至龙西路，龙凤园位于龙西路的南侧）西至守正路（总平图中的兴梅路）北至山涛路（总平图中的纬三路）。于 2022 年 2 月 24 日在南京市雨花台区住房和建设局办理备案手续，备案编号为 2022 字 0080 号。

五、本次申报现售房屋基本情况

1、本次申请现售的房屋拟在核准现售后第 1 日（<10）开盘，具体为：

公安幢号	用途	现售面积(㎡)	套数(间、个)	装修类型	均价(元/㎡，车位：万元/个)
雨花台区嵇康路 12 号 1 幢、2	门面房、小商业	1544.07	14	毛坯房	60000

幢、3 幢					

2、车位具体情况说明：

车位已申报，现售许可证为 20251016、20241011、20241012。

3、建设用地使用权权利状况：

无。

4、房屋权利状况：

本次申报现售房屋中，以下空白幢房屋（属在建工程）已于以下空白办理了在建工程抵押登记，抵押权人为以下空白银行；且该抵押权人已于以下空白，书面同意我司办理以下空白幢房屋的现售备案证并允许上市销售。

六、现售资金托管情况：

公安幢号	托管机构	托管银行	变更情况

七、相关承诺：

1、未取得商品房现售备案证前，不以认购、预订、排号、发放 VIP 号等方式向购房人收取或变相收取定金，预订款等性质的费用。不要求购房人提供银行定存、资金证明等验资性质的银行凭证，不采取与电商拥绑、参与入会抵房款等促销活动。

2、取得商品房现售备案证后，在十日内按《商品房现售方案》中承诺的时间一次性公开全部准售房源。客户积累大于可供房源时，可采取自行摇号或由公证机构主持的公开摇号方式销售商品住房。

3、公司加强内部及对代理公司的管理，凡出现炒卖房号的，一经查实，将无条件接受管理部门处罚，返还违法所得，涉事人员解除劳动合同。

4、认真落实购房实名制，认购后不更改购房人姓名（含配偶）。

5、申请销售的住宅及为住宅配套的车位、储藏室将严格按照南京市商品住房价格表公示的价格进行销售，不变相加价，不增加任何附加销售条件。

6、开发企业销售本次现售备案证的房屋设有在建工程抵押的，开发企业应与购房人签订《商品房认购协议》《商品房买卖合同(现售)》等合同时，应选择以"资金托管"方式作为交易资金的给付途径；并在合同签订后，及时与购房人签署对应的《现售商品房交易资金托管协议》(以下简称"托管协议")。开发企业保证，销售房屋的全部交易资金（包括但不限于定金、首付款、住房公积金贷款、商业银行发放的按揭贷款等）直接存入《托管协议》中制定的托管账户。

7、房屋销售面积由南京鹏辉房地产服务有限公司出具，具体分情况和公共部位详见房屋测绘成果报告。未经规划核准的，但后期增加的共有共用部位不计分摊。

8、本次申报现售备案的项目不可以向中国境外人士（含港、澳、台）销售。

9、严格按照《南京市住宅物业管理条例》规定，在办理房屋所有权首次登记之前，按标准一次性足额交存物业维修基金及首次业主大会会议筹备经费。

10、严格按照《南京市房屋使用安全管理条例》规定，做好白蚁防治工作，在进行房屋销售时，向买受人出具房屋白蚁预防的证明文件。

11、我司已将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证件文件报送房地产开发主管部门备案。

12、开发企业承诺，本次房源批准上市销售，与购房人签订《商品房买卖合同（现售）》后，及时办理抵押权注销登记。

13、其他需要说明的情况（如团购，土地出让合同约定配建、移交，需要向业主说明的其它情况。如没有相关证明文件不得出现免责条款）。

一、土地出让合同配建要求

1、规划条件及指标

(1)A、B、C、D 分区为二类居住用地，该分区内配建商业用房建筑面积不得大于该分区内地上总建筑面积的 5%,仅可沿东侧经五路布置，沿街商业网点单层套内最小分割单元不得小于 60 平方米，至少两层，店招、亮化需统一设计，严格管理，居住区配套商业用房面积不计入地块总商办建筑面积比例计算。

(2)E、F、G、H、I、J、K 分区为商办混合用地，商业地上建筑面积占上述分区地上总建筑面积的 20%-25%,其中含集中布局的大型商场一处，应布置在 H、K、G 分区南侧，地上建筑面积不得低于 11 万平方米，总

建筑面积不少于 13 万平方米。
(3)E、F、G、H、I、J、K 分区可配建酒店式公寓，建筑面积不得超过上述分区地上总建筑面积的 30%,应在 F、I、J 分区集中设置，酒店式公寓指标可总体平衡。
(4)F 分区应设置两栋高层建筑，高度应达到 120 米和 150 米，G 分区高层建筑高度应达到 200 米。
(5)G 分区北侧应配建一处酒店。
(6)L 分区地面为市政道路，本次出让范围为其地面以下及道路中心线标高上方 6 米至 45 米空间，在符合市政管线敷设、绿化种植覆土等要求前提下，地下空间可设置商业、停车和其他辅助用房等，地上 G 分区和 H 分区、H 分区和 K 分区、J 分区和 K 分区之间可在附图所示虚线位置各设置两处空中连廊(可设置商业),每一处宽度不大于 20 米，空中连廊底部距离市政道路净高不小于 6 米，其容积率计入地两侧分区统一计算，具体位置及用地范围以审定的规划设计方案为准。
(7)M 分区地面为公园绿地，本次出让范围为其地面以下部分，地下应整体开挖，在符合市政管线敷设、绿化种植覆土(覆土深度应达到 2 米)等要求前提下，负一层应配建不小于 6000 平方米的文化体育类设施及其配套用房，其中含公共体育活动中心一处，建筑面积不小于 3600 平方米；负二层仅可建设地下停车场及其配套设施用房。
(8)N、O、P、Q、R、S、T、U 分区地面为绿地和市政道路，地下空间开发应满足管线埋深的需要，且不宜超过道路两侧用地范围内的地下空间开发深度，具体位置及用地范围以审定的规划设计方案为准。
(9)E、F、G、H、I、J、K 分区在符合控规、城市设计和相关法规规范等前提下，其容积率可统筹计算，整体平衡。
(10)住宅建筑高度不得低于 60 米。
2、出让要求：
(1)该地块按“限房价、竞地价”方式出让，所建普通商品住宅(毛坯)销售均价不得超过 38500 元/平方米(装修价格另行核定),最高销售单价不得超过售价均价的 110%(装修价格另行核定)。(2)该地块须配建建筑面积不小于 11723 平方米的租赁住房，由受让人建成后用于租赁，不得上市销售，不得转让，不得分割抵押，遵守国家及南京市租赁住房管理政策相关要求，
(3)E、F、G、H、1、J、K 分区中，商业的地上建筑面积不得低于地上总建筑面积的 20%,且 H、K、G 分区中应布置地上建筑面积不小于 11 万平方米的综合型高端购物中心，所有商业(含地下商业)均须由受让人整体自持，不得销售、不得转让(同一集团控股子公司除外)。
(4)E、F、G、H、I、J、K 分区中，酒店式公寓的地上建筑面积不得超过地上总建筑面积的 30%,各分区酒店式公寓指标可总体平衡，宜在 F、I、J 分区集中设置。
(5)E、F、G、H、I、J、K 七个分区为商办混合用地，在保证开发总量、各类建筑面积与建筑高度不变的前提下，容积率可整体平衡。
(6)F 分区须配建一处不低于 140 米的高层建筑，建筑面积不小于 5 万平方米，按照甲级写字楼标准建设，只允许整栋销售，不得分割销售、不得分割转让。
(7)G 分区须配建一处不低于 180 米的高层建筑作为地标，按照 5A 级写字楼标准建设，须由受让人自持，不得转让(同一集团控股子公司除外),且该超高层建筑内应设置一处地上建筑面积不小于 3 万平方米的五星级标准酒店。
(8)地块内须设置一处精品酒店，建筑面积不少于 6000 平方米，不得分割销售，不得分割转让。
(9)M 分区为公园绿地，出让范围为其地面以下部分，负一层应配建不小于 6000 平方米的文化体育类设施及其配套用房，建成后移交给雨花台区人民政府，建设费用经第三方审计机构确认后，由雨花台区政府指定部门支付给受让人，所对应土地按划拨方式供应。负二层可建设地下停车场及其配套用房，在满足自身停车配建标准的基础上，应另配建 200 个社会公共停车位，设置单独出入口，并在地块北侧预留连接通道。
(10)L 分区为市政道路，出让范围为其地面以下及道路中心线标高 6 米以上空间，地下空间可设置商业、停车和其他辅助用房等，地上各相邻分区间(G 分区和 H 分区、H 分区和 K 分区、J 分区和 K 分区之间)可在附图所示虚线位置各设置两处多层空中连廊(可设置商业),每处宽度不大于 20 米，空中连廊底部距离市政道路净高不小于 6 米，空中连廊平面上不得错位设置，连廊的建筑面积纳入两侧地块指标计算，具体位置及用地范围以审定的规划设计方案为准。
(11)H、K 分区领取施工许可证后，住宅部分方可销售；H、K 分区项目主体结构封顶前，住宅部分销售建筑面积不得超过住宅建筑总量的 60%;G 分区超高层建筑主体结构封顶前，住宅部分销售建筑面积不得超过住宅建筑总量的 90%。(12)该地块装配式建筑面积比例为 100%,住宅建筑单体预制装配率≥50%,公共建筑

单体预制装配率≥40%,住宅建筑 100%实行全装修成品房交付。本规划条件中的“容积率”已包含采用装配式建筑奖励的容积率部分(含预制外墙水平截面积)。
(12)该地块装配式建筑面积比例为 100%,住宅建筑单体预制装配率≥50%,公共建筑单体预制装配率≥40%,住宅建筑 100%实行全装修成品房交付。本规划条件中的“容积率”已包含采用装配式建筑奖励的容积率部分(含预制外墙水平截面积)。
3、受让人须严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理办法》(宁政规字〔2015〕22 号)和《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理工作实施方案》(宁政规字〔2016〕88 号),按照审定的规划设计方案、总平面图制定《住房与公共配套设施建设计划》并上传房地产开发管理信息系统。4、根据我局发布的《关于加强我市住宅类用地出让管理有关工作的通知》,本地块商品住宅上市条件应达到以下要求(一),具体以房产部门认定为准:
(一)完成工程建设总投资的 25%;
(二)完成工程建设总投资的 50%。
5、连接地块分区之间另行出让的地下空间，待规划设计方案批准后再发放不动产权证，如规划设计方案不满足地下轨道交通保护、市政管线敷设、地面绿化种植、历史建筑保护等条件要求，则不满足要求的部分地下空间使用权无偿收回，不予发放不动产权证，土地出让金不作调整。因任何原因导致地下空间不具备建设、施工条件，所造成的损失由受让人自行承担并不得追究出让人责任，且不得向出让人提出退款、补偿等事项。

出让用地范围内不允许建设别墅。其他具体建设要求详见本合同附件《规划条件》。

二、公建配套:
1、 AB 分区规划居用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。
2、 CD 分区规划居住用地应按每百户不少于 100 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。
3、各分区物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》 (2013 版)配置，物业用房布局应与物业管理区域相协调。
4、 ABCD 分区垃圾分类收集设施按照《南京市城市居住小区生活垃圾分类收集设施设置导则》 要求设置。

5、 ABCD 分区应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。
6、 ABCD 分区应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口。
7、各分区设计方案应符合《无障碍设计规范》 等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。
8、规划商办建筑内，每一万平方米应当配建使用面积不少于 10 平方米的独立母婴室，宜结合公厕分层设计。
9、商办用地垃圾分类收集设施按照《南京市公共设施配套规划标准》 要求设置。
10、居家养老服务用房均衡布局的前提下，可根据功能合理统筹。

三、地名批复
1、宁地名复（2021）99 号《关于“云上润府”及其内组团地名命名的批复》：同意将位于雨花台区西善桥街道，东至嵇康路、南至龙凤园、西至守正路、北至山涛路的住宅项目命名为“云上润府”。
其中，将北至山涛路、南至向秀路、西至守正路、东至嵇康路的 A 地块内组团命名为“云上润府望庭”；将北至向秀路、南至贾西路、西至守正路、东至嵇康路的 B 地块内组团命名为“云上润府星庭”；将北至贾西路、南至贾兴路、西至守正路、东至嵇康路的 C 地块内组团命名为“云上润府蔚庭”；将北至贾兴路、南至龙凤园、西至守正路、东至规划用地的 D 地块内组团命名为“云上润府观庭”。
2、宁建地名复（2022）35 号《关于“置地数字商业中心”及其内组团地名命名的批复》：同意将位于雨花台区西善桥街道，东至七贤街，南至贾西路，西至嵇康路（规划），北至数字大道的楼宇项目命名为“置地数字商业中心”。

四、本次申报销售房屋中规划核准用途为门面房、小商店(土地出让年限 2021 年 10 月 09 日起，2061 年 10 月 08 日止）。我司严格按照商品房销售监管规定贯彻执行，并承诺如下：（1）、我司将严格按照此规划核准用途对外宣传销售。（2）、项目在建设过程中坚决杜绝潜伏设计的隐患。（3）、不得变相引导客户与第三方公司签订改造设计装修。（4）、如在销售过程中有违约、投诉现象，将服从监管部门的监管处罚

（违规现象包括：1.占用公共空间，2.改变建筑外立面，3.改动外墙，4.增加内部隔层，5.增加房屋内部卫生间，6.预留或增加上下水、烟道）。

五、项目噪声影响情况：根据《中华人民共和国噪声污染防治法》第六十七条，该项目噪音影响以《关于NO.2021G39地块项目用地红线内外影响因素公示的复函》批复的内容为准。

六、拟采取的噪声防治措施：1、在门窗施工质量阶段强化管理，对门窗胶条、压条型材、把手安装等方面进行专项方案提升，可有效降低噪音分贝值。我司承诺以上噪声影响情况及防治措施均在销售过程中公示、充分告知购房人，并纳入房屋买卖合同附件。

七、本栋销售为毛坯销售，销售中心不设置样板间。

八、本次销售采用现场报名方式，购房人本人携带身份证到售楼处现场报名，地址为雨花台区数字大道华润置地中心，我司咨询服务电话: 025-86881111、025-86880000。
本次申报上市的“云上润府蔚庭”位于C地块，本现售方案中项目基本情况的出让用地总面积、总建筑面积，数据为ABCDTR地块总平面图中经济技术指标数据。

14、我公司对本现售方案的真实性作出郑重承诺，并承担一切法律责任。

开发企业名称：（签章）南京润玺房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）张勇

序号	附件名称
1	不动产登记资料查询结果证明
2	商品房入网认证收件收据
3	授权委托书
4	受让批复
5	江苏省投资项目备案证
6	工程建设项目规划设计条件
7	公建配套说明
8	物业管理区域备案表
9	共有共用部位明细表
10	地名批复
11	公安门（楼）牌编排证明
12	红线内外影响因素
13	物业合同延用说明
14	测算成果报告
15	现售方案
16	南京市房屋建设工程白蚁预防证明