南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2026072101448

开发企业 联发集团南京房地产开发有限公司

项目名称 新澍花园

项目地址　雨花台区铁心桥街道NO.2025G29地块房地产开发项目

申报日期 2026-08-07

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、申请预售房屋面积应由具有房地产测绘资格机构预测算。

3、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。

4、£为可选项，用“√”或“×”选定。

5、本方案在南京市房地产综合业务系统商品房预售许可证申报栏填写，上传并打印提交。

南京市商品房预售方案

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》、《城市商品房预售管理办法》等法律、法规和规定，制定本方案。

一、项目基本情况(以独立的建筑区划为单位)

开发企业名称	联发集团南京房地产开发有限公司			
办公地址	南京市鼓楼区苏宁慧谷 E07-1 幢 37 楼			
法定代表人	陈群诚	联系电话	13327815811	
授权委托人	张轶	联系电话	13813975430	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15301	
开发项目名称	新澍花园	项目核准决定文书号	宁谷管委备〔2025〕157 号	
项目坐落	雨花台区铁心桥街道 NO.2025G29 地块房地产开发项目			
售楼处地址	南京市雨花台区荷雨路联发雨花新澍营销中心			
开发企业销售负责人	孙刚	联系电话	18012924048	
代理销售公司名称	以下空白			
代理销售公司负责人	以下空白	联系电话	以下空白	
用地总面积(m2)	67711.48	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012025CR0033	
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2025）宁雨不动产权第 0019876 号	土地使用年限	住宅用地 70 年，其他用地按法定最高年限	
土地证载用途	城镇住宅用地	建设用地规划许可证号	地字第 3201142025YG0010517 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	240496.55	建设工程规划许可证号	建字第 3201142025GG0242515 号，建字第 3201142025GG0251536 号，建字第 3201142025GG0253547 号	
容积率	2.4	绿地率	36.02%	
建筑密度	16.16%	施工许可证号	320114202508211101，320114202509051101	
房屋总幢数	26	其中住宅	幢数	17

			建筑面积(㎡)	165313.92
施工单位名称	中建海峡建设发展有限公司，中建三局第三建设工程有限责任公司			
监理单位名称	建发合诚工程咨询股份有限公司			
开工时间	2025-08-21	拟竣工时间	2028-03-31	
备注：	本项目一期工程总包为中建海峡建设发展有限公司，二期工程总包为中建三局第三建设工程有限责任公司			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 2 期开发建设，具体情况如下：

期数	幢数	幢号	建筑面积(㎡)	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	3	1#,4#,6#	30268.76	2025-08-21	27241	2025-10-25	2027-12-31
1	2	3#,5#	16094.84	2025-08-21	14485	2025-11-29	2027-12-31
1	1	11#	4503.85	2025-08-21	3604	2025-12-26	2027-12-31
1	1	7#	13312.73	2025-08-21	10650	2026-03-10	2027-12-31
1	1	8#	7857.7	2025-08-21	6286	2026-04-01	2027-12-31
1	1	12#	13312.73	2025-08-21	10650	2026-04-25	2027-12-31
2	1	10#	7057.46	2025-09-05	5646	2026-05-15	2028-03-31
2	1	17#	15521.58	2025-09-05	12410	2026-05-22	2028-03-31
2	1	9#	6644.08	2025-09-05	5315	2026-07-10	2028-03-31
2	1	13#	4516.82	2025-09-05	3613	2026-07-23	2028-03-31
2	1	16#	12887.59	2025-09-05	10310	2026-08-27	2028-03-31
1	1	2#	2822.67	2025-08-21	1411	2026-09-01	2027-12-31
2	4	14#,15#,19#,地下车库 B	79310.4	2025-09-05	39655	2026-09-30	2028-03-31
1	1	地下车库 A	25288.72	2025-08-21	7587	2026-12-31	2027-12-31

三、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 条），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。

四、公建配套建设要求

《国有建设用地使用权出让合同》编号： 3201012025CR0033 明确，本项目须配建：
以下空白

五、项目配建附属房屋情况

1、物业服务用房配置说明

本项目按《江苏省物业管理条例》应配建物业服务用房 961.99 平方米。规划核准 965.91 平方米 。具体情况见表：

申报情况	预售许可证号	坐落位置（幢号、室号）	物业服务用房面积（㎡）
本次申报		2#7 室	993.11
合计	------	------	993.11

2、机动车库、车位相关情况

本项目按规划配建机动车停车库 2 个，室内机动车停车位 1873 个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏省物业管理条例》等相关法律法规规定出售、出租或附赠。

3、其他

以下空白。

六、物业管理企业及物业区域备案情况

本项目的前期物业管理企业采用 公开招标方式选聘，并向 南京市雨花台区住房和建设局进行备案，前期物业服务合同于 2025 年 9 月 23 日签订，前期的物业管理企业为 南京联康物业服务有限公司 ，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 花神大道南至 荷雨路西至 荷月路北至 荷影路于 2025 年 8 月 27 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 2025 字 0102 号。

七、本次申请预售房屋基本情况

1、房屋坐落和幢号说明

本次申报预售房屋坐落以《建设工程规划许可证》证载为准，幢号以预测成果报告所载为准。

2、建设用地使用权权利状况

无

3、房屋具体情况

期数	幢号	用途	销售面积（㎡）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
1	2#	门面房、小商店	243.46	6	毛坯房	2027-12-31	80000

4、车位具体情况

车位不在本次预售申报范围内，待后期申报时予以说明。

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售后第 1 （<10）日。

八、预售资金监管情况

幢号	监管银行	监管账号	监管额度(万元)	变更情况
2#	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市江宁支行	932014013001036036	631.08	

九、住房质量责任承担主体和承担方式

我司是工程质量的第一责任人，对建设工程的质量全面负责，在法定的保修期内，承担该项目的工程质量保修责任，具体期限和范围见《住宅质量保证书》。

以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	联发集团南京房地产开发有限公司		
项目名称	新澍花园	幢号	2#
住房能源消耗指标	75%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(xps)	
	保温层厚度(mm)	110	
外墙保温	墙体材料	免抹灰现浇夹芯墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	保温一体板(芯材 A 级热固复合聚苯乙烯泡沫保温板)	
	保温层厚度(mm)	北 墙	55mm 厚
		南、东、西墙	55mm 厚
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	5 高透 Low-E+12Ar+5+9Ar+5(暖边)
		南向	5 高透双银 Low-E+12Ar+5+12Ar+5(暖边)，5 高透 Low-E+19Ar(百叶)+5+12Ar+5(暖边)
		东向	5 高透 Low-E+12Ar+5+9Ar+5(暖边)，5 高透 Low-E+19Ar(百叶)+5+9Ar+5(暖边)
		西向	5 高透 Low-E+12Ar+5+9Ar+5(暖边)，5 高透 Low-E+19Ar(百叶)+5+9Ar+5(暖边)

遮阳措施	中置百叶遮阳、挑板遮阳
其他节能措施	太阳能

十一、相关承诺如下：

1、未取得商品房预售许可前，不以认购、预定、排号、发放 VIP 号等方式向购房人收取或变相收取定金，预定可等性质的费用，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，不采取与电商捆绑、参与入会抵房款等促销活动。

2、取得商品房预售许可后，按《商品房预售方案》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、公司加强内部及代理公司的管理，凡出现炒房卖号的，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，认购后不能更改购房人姓名。自开盘之日起，三日内上传认购信息，确保销售现场销售进度与南京网上房地产公式的销售进度完全一致。

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、预售资金将优先用于后续工程建设，监管额度内的预售资金不挪作他用，若该项目因债权债务纠纷，司法部门许冻结、划扣监管账户资金时，我司提供其他足够资金的账户予以配合，并及时书面告知预售资金监管部门。

7、领取《商品房预售许可证》的同时， 以下空白 幢（楼） 以下空白 层，申请办理在建工程抵押抵押登记。期间，严格按照《商品房认购协议》约定时间及时解压与客户签约备案，不因抵押变现捂盘。

8、房屋预售面积由 南京巨鑫房地产测绘有限责任公司测算，面积分摊明细和公共 部位等详见销售现场公示的预测报告。未经规划核准的，但后期增加的共有部位不计入分摊。

9、本次申报预售许可的项目 可以 向中国境外人士（含港澳台）销售。

10、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金及首次业务大会会议筹备经费。

11、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(预)售时，向买受人出具房屋白蚁预防的证明文件。

12、其他需要说明的情况（如团购等）

一、根据规划设计要点公共设施有以下要求：
1、规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米配建居家社区养老服务用房。
2、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。
3、应配建用地规模不小于 170 平方米的儿童、老人活动场地。
4、新建居住区要按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米的标准配建全民健身设施，宜结合绿地设置，满足日照要求前提下，可兼容儿童、老人活动场地。

5、应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。
6、智能信包箱的格口总数应大于或等于户数，优先布置于快件服务用房内。
7、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。
8、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。
9、应配建面积不小于 10 平方米的再生资源回收点。
10、人均集中绿地面积不应低于 0.5 平方米。
11、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。二、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.2025G29 项目（新澍花园）用地红线内外影响因素公示的复函》批复的内容为准。拟采取的噪声防治措施：
1、所有住宅采用三玻两腔玻璃；
2、在门窗施工质量阶段强化管理；
3、增加北侧和东侧植被绿篱的密度。
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。
三、本次申请上市销售房源为新澍花园 2#。规划核准用途为“门面房、小商店”。目前 2#楼门面房、小商店暂作为售楼处使用，我司承诺在 2#交付前恢复其规划核准的功能。
四、我司将严格按照商品房预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合同。
4）、如在销售过程中有违约、投诉现象，将服从监管部门的监督处罚（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、本项目 2#楼含配套用房共计 1349.55 平方米，不在销售范围，由我司自持。
六、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，销售方式为先到先得，人才、无住房客户优先选房，地址为：南京市雨花台区荷雨路联发雨花新澍营销中心，我司咨询服务电话:02552258999。

13、我公司对本预售方案的真实性做出郑重承诺，并承担一切法律责任。

（此页无正文）

开发企业名称：（签章） 联发集团南京房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 陈群诚

日期：2026-08-07

序号	附件名称
1	公建配套说明
2	授权委托书
3	江苏省投资项目备案证
4	土地出让合同
5	不动产查询函
6	前期物业服务合同
7	红线内外不利因素
8	南京市物业管理招投标中标备案表
9	商品房入网认证收件收据
10	工程建设项目规划设计条件
11	物业管理区域备案表
12	共有共用部位明细表
13	地名批复
14	预测算成果报告
15	预售款监管合同
16	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明

担 保 函

以下空白 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 以下空白 公司，我司保证在 以下空白 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 以下空白项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：以下空白

住所：以下空白

通讯地址：以下空白

邮政编码：以下空白

营业执照注册号：以下空白

法定代表人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

授权委托人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

签署时间：以下空白

签署地点：以下空白