南京市商品房现售方案

编号　2026072200317

开发企业南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司

项目名称 滨河云城

项目地址 雨花台区凤集大道 2 号

申报日期 2026-07-24

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

由南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司开发建设的滨河云城项目，根据土地出让合同，出让用地总面积 251956.9 平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）743270.72 平方米。共建房屋 93 幢，其中住宅 62 幢，527656.85 平方米。该项目上市现售房屋由南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司销售。

授权委托人：皮伟，联系电话：13913889724。

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
水	已具备交付条件	已完工	2023 年 8 月 10 日
电	已具备交付条件	已完工	2023 年 8 月 10 日
燃气	已具备交付条件	已完工	2023 年 8 月 10 日
通信	已具备交付条件	已完工	2023 年 8 月 10 日

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(㎡)
已申报	2024100039	A-47#101 室、103 室、104 室、105 室、106 室、108 室	707.91
已申报	2024100039	A-48#101 室、102 室、104 室、105 室、106 室、108 室	789.66
已申报	2023100056	A-9#101 室、102 室、104 室、105 室、106 室、108 室	784.92
已申报	2022100146	10 幢 101 室、102 室、104 室、105 室、106 室、108 室	784.92
已申报	2023100115	A-11#101 室、102 室、106 室、108 室	563.14
合计	------	------	3630.55

本项目的前期物业管理企业采用公开招投标方式选聘，并向南京市物业管理办公室进行备案，前期物业合同 2018 年 3 月 22 日签订，前期的物业管理企业为南京英联量行物业服务有限公司其资质证号 WY01197 本项目物业管理区域四至界限东至宁芜公路南至凤集大道西至滨河城市花园北至中小学校及凤舞路。于 2018 年 2 月 14 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 2018 字 0040 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)
凤集大道 2 号 51 幢	一般住宅，其它辅助设施	5244.21	36	毛坯房	26216.14
凤集大道 2 号 53 幢	一般住宅，其它辅助设施	5244.21	36	毛坯房	26386.12

2、车位具体情况说明：

车位已申报，预售许可证为 20221008、20241004。

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，凤集大道 2 号 51 幢、53 幢房屋（属在建工程）已于 2024 年 2 月 1 日办理了在建工程抵押登记，抵押权人为南京银行股份有限公司南京金融城支行银行；且该抵押权人已于 2026 年 08 月 18 日，书面同意我司办理凤集大道 2 号 51 幢、53 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
51	南京市房地产市场交易中心	南京银行股份有限公司南京金融城支行	
53	南京市房地产市场交易中心	南京银行股份有限公司南京金融城支行	

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房地产测绘事务所有限公司出具，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、根据规划设计要点，公共配建及停车位配建如下:

1、地块内应配建九年一贯制学校(小学 30 班，中学 15 班，用地规模不小于 25500 平方米)、12 班幼儿园(用地规模不小于 4700 平方米)。

2、地块内应配建面积不小于 1000 平方米的社区服务中心(含老年人服务中心、文化活动中心、卫生站)、面积不小于 3000 平方米的农贸市场、物业管理用房、变电所、燃气调压房、公共厕所、垃圾转运站等，不得漏项。凡本项未做具体规定的，应按《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93，2002 版)中的小区级定额指标进行设置。

3、按不小于 1.5 平方米/人的标准配建公共绿地(集中绿地每处不小于 3000 平方米)。
4、用地红线范围内应按《南京市建筑物配套停车设施标准与原则(2012 年修订)》的相关规定配置停车泊位，非机动车停车库应在建筑物内部统-考虑(底层架空或半地下室停放)。二、本次开盘为凤集大道 2 号 51 幢、53 幢(工程编号为 A-53#、A-54#)，毛坯交付。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(宁房市字【2020】132 号)、《关于做好人才优先选房及支持刚性需求工作的通知》(宁司(2020)49 号)、《南京市人才购买商品住房办法》(宁委办发(2021)3 号)、《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》(宁促房健办【2021】3 号)、2023 年 8 月 4 日《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》等规定，本次开盘为 2 栋住宅，计 72 套，人才房房源为 15 套，120 平方米以下 50 套，占比大于 60%，无住房家庭保障房源为 29 套。
三、1、本次申报的凤集大道 2 号 53 幢房屋中，负一层夹层规划用途为其它辅助设施，规划核准图用途为丙二类储藏室，101 室负一层夹层建筑面积为：141.24㎡，102 室负一层夹层建筑面积为：127.29㎡，103 室负一层夹层建筑面积为：145.04㎡，104 室负一层夹层建筑面积为：126.82㎡，105 室负一层夹层建筑面积为：87.54㎡，106 室负一层夹层建筑面积为：103.88㎡。
2、本次申报的凤集大道 2 号 54 幢房屋中，负一层夹层规划用途为其它辅助设施，规划核准图用途为丙二类储藏室，101 室负一层夹层建筑面积为：141.24㎡，102 室负一层夹层建筑面积为：127.29㎡，103 室负一层夹层建筑面积为：145.04㎡，104 室负一层夹层建筑面积为：126.82㎡，105 室负一层夹层建筑面积为：87.54㎡，106 室负一层夹层建筑面积为：103.88㎡。四、1、本次申报的凤集大道 2 号 51 幢房屋中 101-606 室（共 36 套）房源已设定在建工程抵押权，其房屋实时抵押状态以不动产登记簿的记载为准。
2、本次申报的凤集大道 2 号 53 幢房屋中 101-606 室（共 36 套）房源已设定在建工程抵押权，其房屋实时抵押状态以不动产登记簿的记载为准。
五、本次上市房源中，共 72 套住宅，均在资金托管服务范围内。
六、样板间：现场开设三套样板间，供选购人参考。三套均为实体样板间。其中一套精装修样板间，四室两厅，面积约　　129 平方米，位于 A-53#404 室；一套精装修样板间，四室两厅，面积约 214㎡，位于 A-53#106 室；一套精装修样板间，三室两厅，面积约 120.51㎡，位于 A-53#605 室；样板间保留至本项目住宅部分整体交付后三个月。
七、报名方式：线下报名，咨询电话：025-52880088，售楼处地址：南京市雨花台区凤集大道 2 号滨河云城营销中心，人才、无住房优先选房。
八、开发企业承诺，本次房源一经上市，及时办理抵押权注销登记手续。
九、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，该项目噪音影响以滨河云城项目不利因素的内容为准。

拟采取的噪声防治措施：住宅采用中空玻璃，增强门窗隔音性能 。
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。

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）南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司

法定代表人：（签章）姜玲

序号	附件名称
1	他项权证
2	公安门（楼）牌编排证明
3	抵押人同意上市证明
4	人防工程竣工验收证明
5	前期物业服务合同
6	抵押物清册
7	现售商品房资金托管服务协议
8	不动产登记资料查询结果证明
9	南京市物业管理招投标中标备案表
10	商品房入网认证收件收据
11	房屋建筑工程竣工验收备案表
12	授权委托书
13	工程建设项目规划设计条件
14	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
15	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书、易地建设防空地下室行政许可决定书
16	物业管理区域备案表
17	共有共用部位明细表
18	地名批复
19	物业合同延用说明
20	测算成果报告
21	南京市房屋建设工程白蚁预防证明
22	南京市工程建设项目规划核实合格书