南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2026091400752

开发企业 南京盛乾房地产开发有限公司

项目名称 江韵臻悦瑄园

项目地址　浦口区顶山街道NO.新区2023G18地块房地产开发项目

申报日期 2026-10-10

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	南京盛乾房地产开发有限公司			
办公地址	中国（江苏）自由贸易试验区南京片区万寿路 15 号 D4 栋 C-633			
法定代表人	张曾斌	联系电话	02583210111	
授权委托人	彭瑶	联系电话	13813373066	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15837	
开发项目名称	江韵臻悦瑄园	项目核准决定文书号	宁新区管审备〔2026〕1204 号	
项目坐落	浦口区顶山街道 NO.新区 2023G18 地块房地产开发项目			
售楼处地址	浦口区广西埂大街江韵臻悦瑄园售楼处			
开发企业销售负责人	郜紫捷	联系电话	18605560741	
代理销售公司名称	保利和润房地产投资顾问有限公司南京分公司			
代理销售公司负责人	杨玉堂	联系电话	18168101626	
用地总面积(m2)	23033.36	国有建设用地使用权出让合同编号	3201092023CR0032	
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2025）宁浦不动产权第 0017031 号	土地使用年限	住宅用地 70 年、其他用地按法定最高出让年限	
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 320111202300280 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	64180.49	建设工程规划许可证号	建字第 3201112025GG0233532 号	
容积率	1.86	绿地率	30.01%	
建筑密度	19.64%	施工许可证号	320195202509011101	
房屋总幢数	11	其中住宅	幢数	7
			建筑面积(㎡)	46186.61

施工单位名称	富利建设集团有限公司		
监理单位名称	南京德阳工程监理咨询有限公司		
开工时间	2026-05-15	拟竣工时间	2028-08-30
备注：	以下空白		

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 8 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	1	A 分区-01#住宅	7490.49	2026-05-15	6366.92	2026-08-28	2028-08-30
2	1	A 分区-08#住宅	8939.35	2026-05-15	7598.45	2026-10-30	2028-08-30
3	1	A 分区-07#住宅	4627.15	2026-05-15	3933.08	2026-11-06	2028-08-30
4	1	A 分区-03#住宅	3800.53	2026-05-15	3230.45	2026-11-16	2028-08-30
5	1	A 分区-06#住宅	7665.15	2026-05-15	6515.38	2027-01-25	2028-08-30
6	1	A 分区-10#住宅	4627.15	2026-05-15	3933.08	2027-02-25	2028-08-30
7	1	A 分区-11#住宅	9036.79	2026-05-15	7681.27	2027-03-22	2028-08-30
8	1	A 分区-地下室	15198.07	2026-05-15	9878.75	2027-04-26	2028-08-30

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： 3201092023CR0032 明确，本项目须配建：
无

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 256.72 平方米。规划核准 256.72 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（㎡）
未申报		A 分区-02#配套第 1 层、物业用房	258.79
合计	------	------	258.79

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 1 个，室内机动车停车位 343 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 南京江北新区住房建设与管理中心进行备案，前期物业服务合同于 2025 年 9 月 19 日签订，前期的物业管理企业为 保利（江苏）物业服务发展有限公司 ，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 凌波路南至 规划道路西至 横江大道北至 规划道路于 2025 年 8 月 19 日 在 南京江北新区住房建设与管理中心办理备案手续，备案编号为 2025QY014 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

本次申报预售的房屋中，A 分区-08#住宅 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市浦口支行 该抵押权人已于 2026 年 10 月 15 日 书面同意我司办理 A 分区-08#住宅 幢预售许可证并上市销售

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
2	A 分区-08#住宅	一般住宅	8452.98	60	成品房	2028-08-30	38699.14

4、车位具体情况

车位不在预售申报范围内，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
A 分区-08#住宅	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市浦口支行	932011013001335563	5776.77	

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	南京盛乾房地产开发有限公司		
项目名称	江韵臻悦瑄园	幢号	A 分区-08#住宅
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)	90	
外墙保温	墙体材料	现浇空心混凝土外墙、钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	50mm、30mm
		南、东、西墙	50mm、30mm
外门窗	窗框型材	隔热金属型材	
	窗玻璃材料	北向	三玻两腔中空玻璃
		南向	/
		东向	三玻两腔中空玻璃
		西向	三玻两腔中空玻璃
遮阳措施	中置遮阳		
其他节能措施	/		

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 南京江北新区测绘有限公司测算，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 不可以 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）

1、线下报名。在售楼处选购成功后签署认购及签约材料。我司咨询服务电话:025-85515888。
2、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 A 分区-08#住宅，共计房源 60 套，其中 120 平方米以下 0 套，占比小于 60%。人才房房源为 12 套，无住房家庭保障房源为 18 套。本次上市，若报名人数超过可售房源数，我司采取现场摇号，若报名人数小于可售房源数，我司采取先到先得。
3、售楼处开设一套临时样板间，该套样板间为项目主力户型（117 户型）清水交付样板间，供选购人参考。我司待项目实体样板间建成后发生迁移，迁移前后样板间应该保持一致，我司将通过销售场所和网络公示等方式告知购房人，由公证机构对迁移前后的两个样板间一致性进行公证，迁移后的清水交付样板间保留至本项目整体交付后三个月。
4、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.新区 2023G18 房地产开发项目用地红线内外影响因素公示材料》的内容为准。拟采取的噪声防治措施：1、住宅外窗统一采用断桥铝三玻两腔中空玻璃，外墙采用现浇空心混凝土外墙加岩棉保温板，满足规范隔声参数要求；2、分户楼板、分户墙降噪隔声：分户楼板采用装配式干法地暖模块，分户墙采用混凝土墙、煤矸石多孔砖、蒸压加气混泥土砌块加保温砂浆，确保隔声性能满足相关规范要求；3、住户设备平台降噪隔声：所有户型设备平台均设置在北侧厨房外侧，有效的减少对居住空间的噪声影响；4、电梯、水泵、风机、变配电等共用设施设备，其运行可能产生一定噪声。对上述设备采取隔声、减振等防治措施，确保其运行时在相邻住宅室内产生的噪声符合国家规定标准；5、园区生态降噪:小区配置多层次绿化植被，形成绿化缓冲带，辅助削弱环境噪声，提升居住静谧性。
5、以实际交付为准。

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） 南京盛乾房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 张曾斌

日期：2026-10-10

序号	附件名称
1	建筑工程规划设计要点
2	不动产登记资料查询结果证明
3	易地建设防空地下室行政许可决定书
4	营业执照
5	资质证书
6	建设工程规划许可证
7	资金投入证明
8	房地产开发企业资质证书
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	商品房预售许可申请表
12	预售方案
13	授权委托书
14	土地出让合同
15	受让批复
16	江苏省投资项目备案证
17	工程建设项目规划设计条件
18	公建配套说明
19	建设工程施工许可证
20	建设工程施工合同
21	建设工程形象进度表
22	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
23	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
24	物业服务合同
25	物业管理区域备案表
26	共有共用部位明细表
27	地名批复
28	预测算成果报告
29	预售款监管合同
30	土地使用权证/不动产权证书
31	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
32	外网公示材料
33	销售方案及预审合格单

34	其他
35	土地受让批复
36	人防工程专项竣工验收备案证明
37	商品住房销售价格公示表
38	红线内外不利因素
39	门牌号码编排对应表
40	关于项目技术安全防范工作的意见（外销批文）
41	抵押银行同意上市证明
42	设计说明
43	附属用房说明
44	工程建设项目行政许可变更决定书

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