南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2026092500080

开发企业 南京绿钰置业有限公司

项目名称 钟翠云庐

项目地址 玄武区孝陵卫街道NO.2025G32地块项目

申报日期 2026-10-12

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)

<table>
<tr><td>开发企业名称</td><td colspan="5">南京绿钰置业有限公司</td></tr>
<tr><td>办公地址</td><td colspan="5">玄武区童卫路 5 号南理工科技创新园 6 号 315 室</td></tr>
<tr><td>法定代表人</td><td>陈宽</td><td>联系电话</td><td colspan="3">18362628192</td></tr>
<tr><td>授权委托人</td><td>施晓波</td><td>联系电话</td><td colspan="3">13621594303</td></tr>
<tr><td>开发资质等级</td><td>贰级</td><td>资质证书编号</td><td colspan="3">南京 KF16017</td></tr>
<tr><td>开发项目名称</td><td>钟翠云庐</td><td>项目核准决定文书号</td><td colspan="3">玄发改备〔2025〕116 号</td></tr>
<tr><td>项目坐落</td><td colspan="5">玄武区孝陵卫街道 NO.2025G32 地块项目</td></tr>
<tr><td>售楼处地址</td><td colspan="5">玄武区孝陵卫街道钟秀街以南、顾家营路以西钟翠云庐售楼处</td></tr>
<tr><td>开发企业销售负责人</td><td>林士翔</td><td>联系电话</td><td colspan="3">18020186960</td></tr>
<tr><td>代理销售公司名称</td><td colspan="5">以下空白</td></tr>
<tr><td>代理销售公司负责人</td><td>以下空白</td><td>联系电话</td><td colspan="3">以下空白</td></tr>
<tr><td>用地总面积(m2)</td><td>50827.32</td><td>国有建设用地使用权出让合同编号</td><td colspan="3">3201012025CR0046</td></tr>
<tr><td>不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)</td><td>苏（2025）宁玄不动产权第 0010596 号</td><td>土地使用年限</td><td colspan="3">住宅用地 70 年</td></tr>
<tr><td>土地证载用途</td><td>城镇住宅用地</td><td>建设用地规划许可证号</td><td colspan="3">地字第 3201022025YG0010555 号</td></tr>
<tr><td>拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)</td><td>87957.13</td><td>建设工程规划许可证号</td><td colspan="3">建字第 3201022025GG0163562 号</td></tr>
<tr><td>容积率</td><td>1.05</td><td>绿地率</td><td colspan="3">30%</td></tr>
<tr><td>建筑密度</td><td>28.32%</td><td>施工许可证号</td><td colspan="3">320102202509051101</td></tr>
<tr><td rowspan="2">房屋总幢数</td><td rowspan="2">33</td><td rowspan="2">其中住宅</td><td>幢数</td><td colspan="2">27</td></tr>
<tr><td>建筑面积(㎡)</td><td colspan="2">52913.99</td></tr>
</table>

施工单位名称	上海市住安建设发展股份有限公司		
监理单位名称	浙江建安工程管理有限公司		
开工时间	2025-09-05	拟竣工时间	2027-04-30
备注：	以下空白		

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 1 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	3#、7#、12#	9099.84	2025-09-05	3185	2025-11-28	2027-04-30
1	2	8#、19#、20#、24#	6864.15	2025-09-05	2402	2025-12-18	2027-04-30
1	1	25#	1235.77	2025-09-05	433	2026-01-29	2027-04-30
1	2	2#、6#	5967.25	2025-09-05	2089	2026-02-27	2027-04-30
1	5	1#、11#、13#、15#、26#	14558.51	2025-09-05	5095	2026-03-23	2027-04-30
1	3	5#、17#、21#	5855.88	2025-09-05	2050	2026-04-24	2027-04-30
1	3	10#、14#、18#	5497.47	2025-09-05	1924	2026-05-23	2027-04-30
1	5	4#、16#、22#、23#、27#	6049.41	2025-09-05	2117	2026-06-19	2027-04-30
1	3	9#、29#、30#	5061.85	2025-09-05	1772	2026-08-27	2027-04-30
1	1	地下车库	27035.06	2025-09-05	10814	2026-11-06	2027-04-30

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： 3201012025CR0046 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 351.83 平方米。规划核准 351.89 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（㎡）
已申报	2026100096W	29#101 室	157.33
已申报	2026100096W	30#2 室物业管理用房	194.56
合计	------	------	351.89

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 576 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 南京市玄武区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2025 年 10 月 27 日签订，前期的物业管理企业为 绿城物业服务集团有限公司 ，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 顾家营路南至 规划道路（总平图上的马群南路）西至 现状（总平图上的规划道路）北至 钟秀街于 2025 年 9 月 16 日 在 南京市玄武区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 玄 2025 字 003 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	地下车库	车位	6724.03	505	毛坯房	2027-04-30	28

4、车位具体情况

钟翠云庐项目共建一个地下车库 ，本次申报为，位于地下一层，共计车位 576 个，其中人防范围外可售车位共计 505 个，人防范围内车位 71 个。

1、地下一层人防范围外可售车位 505 个，车位编号为 002-018、027-069、092-131、140-165、198-576，其中标准车位 371 个（车位编号为：002-006、008-018、027-069、092-131、141-156、159-160、163-164、198-215、217、226、232-233、238-242、246、249、253-256、260、263、266、275、281-312、314-324、326-358、360、365、370、376、378、381、384、388、391、394、397、399-403、406、408、416、419、422、425、428、431、437、441-472、477-483、490-500、510-522、526-576）；充电车位 114 个（车位编号为：216、218-225、228-231、243-245、247-248、250-251、258-259、261-262、264-265、267-272、274、276-280、359、361-364、367-369、371-375、377、379-380、382-383、385-387、389-390、392-393、395-396、398、407、409-

415、417-418、420-421、423-424、426-427、429-430、432-436、438-440、473-476、484-489、501-509、523-525）；无障碍车位 4 个（车位编号为：157、162　、236、237）；无障碍充电车位 2 个（车位编号为：257、273）；微型车位 14 个（车位编号为：007、140、158、161、165、227 、234、235、252、313、325、366、404-405）。

2、地下一层人防范围内车位共计 71 个，车位编号为：001 号、019-026 号、070-091 号、132-139 号、166-197 号，其中标准车位 49 个（车位编号为：001、019-026、070-071、082-084、132-139、166、169-170、173-174、176-197）；微型车位 5 个（车位编号为：167-168、171-172、175）；访客车位 12 个（车位编号为：072-076、085-091）；出租车位 5 个（车位编号为：077-081）。

本次申报上市车位面向钟翠云庐项目业主销售。所有人防范围内车位不在销售范围，待竣工后按《江苏省物业管理条例》规定出租给钟翠云庐项目业主使用。车位销售及出租范围依据为钟翠云庐项目物业区域备案表，编号：玄 2025 字 003 号，项目名称：钟翠云庐庭，四至界限东至顾家营路，南至规划道路（总平图上的马群南路），西至现状（总平图上的规划道路），北至钟秀街。本次上市销售的车位中，标准车位 28 万元/个，微型车位 26 万元/个，无障碍车位 28 万元/个。

钟翠云庐项目地上住宅部分目前已全部上市，该项目住宅车位规划配比为 1:1.39，我司承诺在钟翠云庐项目地下车库申领销许后，保证每户商品住宅业主可购买或承租一个车位的前提下，并且严格按照车位规划配建要求将该项目配套用房(非住宅)应配建车位留置到位的情况下，可向钟翠云庐项目商品住宅业主出售第二个第三个车位，每户商品住宅最多可购买三个车位。根据规划核准总平面图车位经济技术指标表，钟翠云庐项目公建配套车位 0.8 车位/100㎡，共配建 5 个车位。共计配建非住宅车位 5 个。我司承诺在钟翠云庐项目地下车库申领销许后，参照车位规划配建指标并结合市场需求销售非住宅商品房车位。

本开发公司承诺，地下车库状况与规划核准图一致。我公司对上述报告的真实性承担一切法律责任。

–

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
地下车库	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市秦淮区支行	932014013001538886	5036.63	

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	南京绿钰置业有限公司		
项目名称	钟翠云庐	幢号	地下车库
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面	保温材料种类	以下空白	

保温	保温层厚度(mm)	以下空白	
外墙保温	墙体材料	以下空白	
	保温型式	以下空白	
	保温材料种类	以下空白	
	保温层厚度(mm)	北 墙	以下空白
		南、东、西墙	以下空白
外门窗	窗框型材	以下空白	
	窗玻璃材料	北向	以下空白
		南向	以下空白
		东向	以下空白
		西向	以下空白
遮阳措施	以下空白		
其他节能措施	以下空白		

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 南京鹏辉房地产服务有限公司 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 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《南京市工程建设项目规划条件》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。
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、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。
8、应配建面积不小于 10 平方米的再生资源回收点。
9、人均集中绿地面积不应低于 0.5 平方米。
10、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、根据《南京市工程建设项目规划条件》停车配建要求如下：
1、在新建居住小区的停车设施建设中，应为每个车位预留充电设施的建设条件，包括预留电动充电设施的用电容量。并按不低于规划配建停车位数的 20%配建充电设施，且应具备有序充电功能。非机动车停车设施建设中，电动自行车占非机动车停车位比例不得低于 80%，充电设施配置比例不得低于电动自行车停车位的 50%。
2、规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2019）版》、《南京市建设工程规划设计方案审查办法》（宁规划资源规〔2023〕2 号）中的相关要求。
三、本次申请上市销售的房源为钟翠云庐地下车库，车位数量共计 505 个，其中：标准车位 371 个，微型车位 14 个，无障碍车位 4 个，无障碍充电车位 2 个，充电车位 114 个。 本次上市销售的车位中，标准车位、无障碍车位、无障碍充电车位、充电车位均 28 万元/个，微型车位 26 万元/个。
四、本次申请上市的钟翠云庐地下车库住宅商品房车位销售范围参照《江苏省物业区域备案表》（编号:玄 2025 字 003 号）所示物业区域范围，东至:方家营南路，西至:规划方兴路，南至： 规划煤炭港路，北至:南堡新寓。
五、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，地址为：南京市玄武区孝陵卫街道钟秀街以南、顾家营路以西钟翠云庐售楼处，我司咨询服务电话：025-58852666。。

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） 南京绿钰置业有限公司

法定代表人：（签章） 陈宽

日期：2026-10-12

序号	附件名称
1	防空地下室建设行政许可决定书
2	南京市新建商品住房配套产权车位销售价格表
3	授权委托书
4	不动产登记资料查询结果证明
5	南京市物业管理招投标中标备案表
6	商品房入网认证收件收据
7	土地出让合同
8	受让批复
9	江苏省投资项目备案证
10	工程建设项目规划设计条件
11	公建配套说明
12	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
13	物业服务合同
14	物业管理区域备案表
15	共有共用部位明细表
16	地名批复
17	预测算成果报告
18	预售款监管合同
19	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
20	土地受让批复
21	红线内外不利因素
22	关于项目技术安全防范工作的意见（外销批文）

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