南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2026100901234

开发企业 南京泓盛置业有限公司

项目名称 华曦璟园

项目地址 栖霞区西岗街道 N0.2025G53 项目

申报日期 2026-10-09

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	南京泓盛置业有限公司			
办公地址	南京市鼓楼区集慧路 16 号			
法定代表人	黄超	联系电话	02585698999	
授权委托人	辛承熹	联系电话	18761619696	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15615	
开发项目名称	华曦璟园	项目核准决定文书号	宁开委行审备(2025)153 号	
项目坐落	栖霞区西岗街道 N0.2025G53 项目			
售楼处地址	南京市栖霞区经天路与仙林湖路交汇处			
开发企业销售负责人	张寅昕	联系电话	18980692067	
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)	36118.05	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012025CR0058	
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2025）宁栖不动产权第 0035002 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 3201132025YG0034537 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	83880.52	建设工程规划许可证号	建字第 3201132025GG0322538 号	
容积率	1.5	绿地率	30.56%	
建筑密度	22.82%	施工许可证号	320193202511141101	
房屋总幢数	17	其中住宅	幢数	14
			建筑面积(㎡)	56006.13

施工单位名称	中国水利水电第八工程局有限公司		
监理单位名称	南京天京建筑工程监理事务所		
开工时间	2025-11-14	拟竣工时间	2027-12-23
备注：	本项目一期拟峻工时间为 2027 年 7 月 11 日，二期拟竣工时间为 2027 年 12 月 23 日		

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	6#、7#、9#	12489.66	2025-11-14	23733	2025-12-12	2027-07-11
1	1	8#	4811.69	2025-11-14	8066	2026-02-06	2027-07-11
1	1	14#	3564.7	2025-11-14	7574	2026-03-21	2027-07-11
1	1	10#	4339.85	2025-11-14	8837	2026-04-10	2027-07-11
1	2	11#、12#	8387.37	2025-11-14	21664	2026-04-30	2027-07-11
1	1	13#	2245.86	2025-11-14	5802	2026-05-15	2027-07-11
1	1	5#	4631.17	2025-11-14	9762	2026-07-18	2027-12-23
1	1	3#	3577.08	2025-11-14	7062	2026-07-31	2027-12-23
1	1	2#	3577.08	2025-11-14	4532	2026-08-14	2027-12-23
1	1	4#	4804.59	2025-11-14	6086.51	2026-09-04	2027-12-23
1	1	1#	3577.08	2025-11-14	4531.49	2026-09-12	2027-12-23
1	2	9#、地下车库	27423.39	2025-11-14	4943	2026-10-30	2027-12-23

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： 3201012025CR0058 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 335.52 平方米。规划核准 335.76 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		9#、地下车库 1 室	255.33
已申报	2026100047	13# 101 室	60.24
已申报	2025100118	7#1 层	20.19
合计	------	------	335.76

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 594 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 南京市栖霞区住房和建设局进行备案，前期物业服务合同于 2025 年 11 月 18 日签订，前期的物业管理企业为 中电建物业管理有限公司 ，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 弘祖路南至 经天路西至 现状北至 齐民中路（总平图中的规划道路)于 2025 年 10 月 15 日 在 南京市栖霞区住房和建设局办理备案手续，备案编号为 2025 栖字 008 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	储藏室	413.84	47	毛坯房	2027-12-23	7000
1	地下车库	车位	5542.67	422	毛坯房	2027-12-23	18

4、车位具体情况

华曦璟园项目共建一个地下室，本次申报为栖霞区 NO.2025G53 项目地下车库，位于地下一层，共计车位 594 个，其中人防范围外可售车位共计 422 个；人防范围内车位 172 个。

1、地下一层人防范围外可售车位 422 个，车位号为：012-026 号、049-066 号、075-463 号；其中小型停车位 272 个（车位号为：062-065 号、076-097 号、099 号、101-128 号、131-179 号、182-

184 号、187-210 号、212-228 号、230-254 号、256-258 号、260-275 号、277-283 号、285-297 号、299-322 号、324-340 号、342-351 号、353-357 号、359 号、363 号、371 号、372 号）；电动车停车位 116 个（车位号为：012-023 号、025-026 号、049-061 号、066 号、358 号、362 号、365-370 号、373-386 号、388-430 号、433-437 号、440-450 号、452-453 号、455-458 号、462 号）；无障碍车位 2 个（车位号为：259 号、352 号）；无障碍电动车停车位 3 个（车位号为：024 号、439 号、459 号）；微型停车位 29 个（车位号为：075 号、098 号、100 号、129 号、130 号、180 号、181 号、185 号、186 号、211 号、229 号、255 号、276 号、284 号、298 号、323 号、341 号、360 号、361 号、364 号、387 号、431 号、432 号、438 号、451 号、454 号、460 号、461 号、463 号）。

2、地下一层人防范围内车位共计 172 个，车位号为 001-011 号、027-048 号、067-074 号、464-594 号，其中小型停车位 159 个(车位号为：001-010 号、027-036 号、038-047 号、067-070 号、072-073 号、464-481 号、483-539 号、542-554 号、557-560 号、562-575 号、577-587 号、589-594 号）；微型停车位 13 个（车位号为：011 号、037 号、048 号、071 号、074 号、482 号、540 号、541 号、555 号、556 号、561 号、576 号、588 号）。

3、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。

4、本次申报上市车位面向华曦璟园项目业主销售。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》规定出租给华曦璟园项目业主使用。车位销售及出租范围依据为华曦璟园项目物业区域备案表，编号：2025 栖字 008 号，项目名称：华曦璟园，四至界限东至弘祖路，南至经天路，西至现状，北至 齐民中路(总平图中的规划道路)。

5、本次上市销售的车位中，标准车位 18 万元/个，微型车位 16 万元/个，无障碍车位 18 万元/个。华曦璟园项目地上住宅已全部上市销售，该项目住宅车位规划配比为 1:1.10，我司承诺在华曦璟园项目地库申领销许后，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，可向华曦璟园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，华曦璟园项目商业配建车位 2 个，公建配套配建车位 5 个，共计配建非住宅车位 7 个。我司承诺在华曦璟园项目地库申领销许后，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。

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
9#、地下车库	中国银行股份有限公司南京幕府东路支行	552145004055	5108.98	

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	南京泓盛置业有限公司		
项目名称	华曦璟园	幢号	地下车库

住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	以下空白	
	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 南京房地产测绘事务所有限公司测算，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）

一、根据《南京市规划局建设工程规划条件》公建配套建设要求：
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、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《南京市规划局建设工程规划条件》停车配建要求：
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华曦璟园地下车库，车位数量共计 422 个。其中：小型车停车位 272 个，充电车位 116 个，无障碍车位 2 个，无障碍电动车停车位 3 个，微型车位 29 个。本次上市销售的车位中，小型车停车位、无障碍车位 18 万元/个，微型车位 16 万元/个。
四、本次申请上市的华曦璟园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》（2025 栖字 008 号）所示物业区域范围，东至弘祖路，南至经天路，西至现状，北至 齐民中路(总平图中的规划道路)。
五、本次申报房屋中含 47 间储藏室，规划核准图用途为储藏，位于栖霞区西岗街道。
NO.2024G02 房地产开发项目地下车库 1 室-47 室，为小区全体业主配建，只销售给本小区业主。
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，先到先得，人才房、无住房家庭优先选房。地址为：南京市栖霞区经天路与仙林湖路交汇处，我司咨询服务电话:025-85698999。。

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） 南京泓盛置业有限公司

法定代表人：（签章） 黄超

日期：2026-10-09

序号	附件名称
1	红线内外影响因素复函、情况说明
2	建筑工程规划设计要点
3	不动产登记资料查询结果证明
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	商品房入网认证收件收据
6	土地出让合同
7	受让批复
8	建设工程施工合同
9	建设工程形象进度表
10	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
11	物业服务合同
12	物业管理区域备案表
13	共有共用部位明细表
14	地名批复
15	预测算成果报告
16	预售款监管合同
17	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
18	商品住房销售价格公示表

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