南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2026101300762

开发企业 南京海鑫建设发展有限公司

项目名称 云璟乐府

项目地址　雨花台区雨花经济开发区NO.2025G57地块建设项目

申报日期 2026-10-29

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	南京海鑫建设发展有限公司			
办公地址	南京市雨花台区三鸿路 6 号 6 幢 608-8 室			
法定代表人	孙树伟	联系电话	02583377853	
授权委托人	李韦志	联系电话	15952002092	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF16102	
开发项目名称	云璟乐府	项目核准决定文书号	宁谷管委备〔2025〕224 号	
项目坐落	雨花台区雨花经济开发区 NO.2025G57 地块建设项目			
售楼处地址	南京市雨花经济开发区绿罗路云璟乐府营销中心			
开发企业销售负责人	林天宇	联系电话	02583377853	
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)	39678.47	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012025CR0070	
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2026）宁雨不动产权第 0009849 号	土地使用年限	城镇住宅用地：2026 年 4 月 20 日起，2096 年 4 月 19 日止；其他商服用地：2026 年 4 月 20 日起，2066 年 4 月 19 日止	
土地证载用途	城镇住宅用地,其他商服用地	建设用地规划许可证号	地字第 3201142024YG0062474 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	90917.51	建设工程规划许可证号	建字第 3201142026GG0031699 号	
容积率	1.5	绿地率	30.84%	
建筑密度	24.71%	施工许可证号	320114202603120101	
房屋总幢数	18	其中住宅	幢数	12

			建筑面积(㎡)	61216.9
施工单位名称	中海建筑有限公司			
监理单位名称	中海监理有限公司			
开工时间	2025-12-11	拟竣工时间	2028-02-24	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 4 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	4	2#、7#、8#、13#	18371.63	2025-12-11	13418.9	2026-11-07	2028-02-24
2	3	6#、12#、15#	15736.65	2025-12-11	12574.6	2026-12-31	2028-02-24
3	3	1#、3#、10#	15988.6	2025-12-11	12339.5	2027-04-30	2028-02-24
4	2	5#、11#	11120.02	2025-12-11	9247.8	2027-08-31	2028-02-24

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： 3201012025CR0070 明确，本项目须配建：

（1）地块应结合城市设计图则要求，在吉祥路与绿罗路交叉口地下空间设置不小于 1800 平方米的地下商业用房，其他地下空间不得设置商业用房。

（2）不得设置低层住宅。

（3）该地块预制装配率的要求以南京市城乡建设委员会出具的意见为准。

（4）受让人须严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理办法》(宁政规字[2015]22 号)和《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理工作实施方案》(宁政规字[2016]88 号)，按照审定的规划设计方案、总平面图制定《住房与公共配套设施建设计划》并上传房地产开发管理信息系统。

（5）出让用地范围内不允许建设别墅。其他具体建设要求详见本合同附件《规划条件》。

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 363.67 平方米。规划核准 371.19 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(㎡)
合计	------	------	

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 597 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 2026 年 7 月 9 日签订，前期的物业管理企业为 江苏中海物业服务有限公司 ，其资质证号 （建）1010037。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路（总平图中的绿罗路）南至 江胜路（总平图中的吉祥路）西至 规划道路（总平图中的西寇路）北至 规划道路（总平图中的规划一号路）于 2026 年 6 月 8 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 2026 字 107 号号。

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	13#	一般住宅	7392.42	68	成品房	2028-02-24	28105.32
1	2#	一般住宅	2218.08	16	成品房	2028-02-24	31625.18
1	7#	一般住宅	3170.26	18	成品房	2028-02-24	35570.52
1	8#	一般住宅	4880.92	40	成品房	2028-02-24	31986.87

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
13#	中国农业银行股份有限公司南京雨花台支行	10109801040010325	3557.1	
2#	中国农业银行股份	101098010400103	1204.92	

	有限公司南京雨花台支行	25		
7#	中国农业银行股份有限公司南京雨花台支行	101098010400103 25	1833.31	
8#	中国农业银行股份有限公司南京雨花台支行	101098010400103 25	2518.73	

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	南京海鑫建设发展有限公司		
项目名称	云璟乐府	幢号	2#、7#、8#、13#
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	XPS 保温板	
	保温层厚度(mm)	2#、7#：115mm；8#、13#：95mm	
外墙保温	墙体材料	蒸压砂加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板/热固聚苯乙烯泡沫复合板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	2#、7#：40mm；8#、13#：55mm
		南、东、西墙	2#、7#：40mm；8#、13#：55mm
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	LOW-E 三玻两腔
		南向	LOW-E 三玻两腔
		东向	LOW-E 三玻两腔
		西向	LOW-E 三玻两腔
遮阳措施	中置百叶		
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 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、公建配套相关要求：（根据《规划条件》）
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、关于人才房、无住房家庭购房：
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#、7#、8#、13#，计142套住宅，人才房源为43套；120平方米以下76套，占比小于60%，无住房家庭保障房源为43套。

三、关于样板间：
现场开设五套样板间，供选购人参考。其中，四套为全装修清水样板间，户型为三室两厅两卫，面积109.74平方米；户型为三室两厅两卫，面积124.88平方米；户型为四室两厅两卫，面积138.63平方米；户型为三室两厅三卫，面积176.51平方米。一套展示装修样板间，户型为三室两厅两卫，面积109.74平方米，为临时样板间。清水交付样板间均应保留至本项目住宅部分整体交付后三个月，原则上不变更、迁移。清水交付样板间若迁移，我司承诺迁移前后的两个样板间应保持一致。迁移清水交付样板间前我司委托公证机构对原样板间进行保全证据公证，并通过销售现场公告、网络公告等方式告知购房人。在新清水交付样板间建成并满足展示条件对外公开后，开发企业方可拆除原清水交付样板间。四、报名方式:
现场报名，先到先得。
报名地址：南京市雨花经济开发区绿罗路云璟乐府营销中心
报名电话：025-83377853

五、项目噪声影响情况：
（1）本项目东侧绿罗路、北侧规划一路、南侧吉祥路、西侧西寇路为规划城市次干道，西侧为规划在建学校。项目主要受公路交通和学校噪声影响。根据《中华人民共和国生态环境法典》第五百九十六条，该项目噪音影响以《关于南京NO.2025G57地块项目用地红线内外影响因素公示材料的复函》批复的内容为准。（2）拟采取的噪声防治措施：
1.地块沿绿罗路、规划一路、吉祥路、西寇路外窗，采用三玻两腔玻璃，增强门窗隔音性能;
2.在门窗施工质量阶段强化管理，对门窗胶条、压条型材、把手安装等方面进行专项方案提升，可有效降低噪音分贝值。
通过采取上述措施，项目建成后我司将进行室内噪声检测，确保项目所有住宅均达到现行规范《住宅项目规范》GB55038-2025对主要功能房间室内噪声限值的要求
（3）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。。

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） 南京海鑫建设发展有限公司

法定代表人：（签章） 孙树伟

日期：2026-10-29

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	南京市物业管理招投标中标备案表
4	商品房入网认证收件收据
5	授权委托书
6	土地出让合同
7	江苏省投资项目备案证
8	公建配套说明
9	物业服务合同
10	物业管理区域备案表
11	共有共用部位明细表
12	地名批复
13	预测算成果报告
14	预售款监管合同
15	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
16	土地受让批复
17	商品住房销售价格公示表
18	红线内外不利因素
19	关于项目技术安全防范工作的意见（外销批文）
20	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