

南京市商品房预售方案

编 号 2025032402719

开发企业 南京万智源置业有限公司

项目名称 璀璨云著花园云起苑

项目地址 南京市栖霞区尧化街道 NO. 2020G24 地块 A 分
区一期

申报日期 2025-04-07

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	南京万智源置业有限公司		
办公地址	南京市徐庄路6号1幢2楼		
法定代表人	何洋	联系电话	66119660
授权委托人	鞠红	联系电话	18651850175
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京KF15296
开发项目名称	璀璨云著花园	项目核准决定文书号	宁开委行审备(2020)171号,宁开委行审备(2020)169号,宁开委行审备(2020)170号,宁开委行审备(2020)167号,宁开委行审备(2020)172号,宁开委行审备(2020)243号
项目坐落	南京市栖霞区尧化街道NO.2020G24地块A分区一期		
售楼处地址	栖霞区恒久路与兴智路交界		
开发企业销售负责人	潘梅娜	联系电话	13675180953
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(m ²)	199652.8	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0048
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2020)宁栖不动产权第0047731号,苏(2020)宁栖不动产权第0047749号,苏(2020)宁栖不动产权第0047746号,苏(2020)宁栖不	土地使用年限	住宅用地70年、商业用地40年、酒店式公寓40年、其它用地按法定最高出让年限

	动产权第 0047956 号, 苏 (2020) 宁 栖不动产权第 0047739 号, 苏 (2020) 宁栖不动 产权第 0047736 号、 苏 (2024) 宁栖不 动产权第 0000514 号			
土地证载用途	城镇住宅用地 (混 合)、商服用地、 商务办公用地、社 区中心用地	建设用地规划许可 证号	地字第 320113202010137 号	
拟规划建设项目总 建筑面积 (含地上、 地下)	833988.45	建设工程规划许可 证号	建字第 320113202011974 号、建字第 320113202011975 号、建字第 320113202100064 号、建字第 320113202100157 号、建字第 320113202100248 号、建字第 320113202300242 号	
容积率	2.5	绿地率	30.1%	
建筑密度	15.94%	施工许可证号	320113202011201101、3201932021031 51101、320113202105181201、320113 202106211101、320193202106181101 、320193202305161101、32019320221 2291101、320113202110221101	
房屋总幢数	57	其中住宅	幢数	30
			建筑面积 (m ²)	360700.36
施工单位名称	中建七局 (上海) 有限公司、江苏双楼建设集团有限公司、中国二十冶集团有 限公司			
监理单位名称	江苏宏嘉工程项目管理有限公司、南京工大建设监理咨询有限公司、南京天京 建筑工程监理事务所			
开工时间	2020-09-20	拟竣工时间	2028-05-22	

备注：	<p>依据项目土地出让及规划用地情况，NO. 2020G24 地块主要由 A、B、C、D、F、J、E 七个分区及经十六路、恒发路、恒竞路地下空间组成。根据地名批复，将位于栖霞区尧化街道，东至兴德路，西至兴智街，南至栖霞大道，北至恒竞路，占地 146086.49 平方米，总建筑面积 831500 平方米的住宅项目命名为“璀璨云著花园”。其中 A 组团（东至兴德路，西至规划道路，南至恒发路，北至恒竞路）命名为“云起苑”；将 C 组团（东至兴德路，西至规划道路，南至栖霞大道，北至恒发路）命名为“云屿苑；将 D 组团（东至规划道路，西至兴智街，南至栖霞大道，北至恒发路）命名为“云境苑”。本次物业区域备案项目范围是 NO. 2020G24 地块项目 A 分区，上述表格中项目坐落、容积率、绿化率、建筑密度指标为 A 分区规划数据。</p>
-----	--

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分5期开发建设，具体情况如下：

期数	幢数	幢号	建筑面积 (m ²)	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	云境苑 D-2 幢、 云境苑 D-4 幢、 云境苑 D-5 幢	38151.65	2020-09-20	17168.24	2021-01-15	2023-09-26
1	1	云境苑 D-3 幢	138952	2021-01-01	6252.75	2021-04-06	2023-09-26
2	2	云屿苑 C-1、C-3 幢	22734.45	2021-03-10	10230.5	2021-05-31	2023-11-30
2	3	云屿苑 C-2、云 屿苑 C-4、云屿 苑 C-10 幢	35679.75	2021-03-10	16055.89	2021-06-30	2024-04-30
2	2	云屿苑 C-5、 云屿苑 C-9 幢	26605.72	2021-03-10	11972.57	2021-09-30	2024-04-30
1	1	云境苑 D-1 幢	19113.41	2021-10-01	8601.03	2022-02-18	2024-07-31
2	3	云屿苑 C-6、云 屿苑 C-7、云屿 苑 C-8	34740.35	2023-03-10	15619.66	2022-02-23	2024-09-30
3	1	A-7#	11779.9	2023-04-01	5300.96	2023-11-30	2025-11-30
3	2	A-1#、A-2#	25173.71	2023-04-01	11328.17	2023-11-30	2025-11-30
1	1	(C 分区) 地下 车库、(D 分区) 地下室、(F 分 区) 社区中心	76458.5	2020-11-20	34406.33	2024-12-10	2025-06-30

		车库					
3	1	A-5#	11478.9	2023-08-25	5165.54	2025-05-10	2026-08-15
3	1	A-10#	9561.16	2023-08-25	4302.52	2025-05-10	2026-08-15
3	1	A-4#	10799.09	2023-08-25	4859.59	2025-05-10	2026-08-15
3	1	A-6#	12216.99	2023-08-25	5497.95	2025-09-30	2026-08-15
3	1	A-3#	10786.88	2023-08-25	4854.1	2025-09-30	2026-08-15
3	7	A-8#、A-9#、A-11#~A-15#	77893.32	2025-06-15	35051.99	2026-03-31	2028-05-22
3	3	云境苑 D-7 幢 ~ 云境苑 D-9 幢	36557.9	2020-06-01	16451.06	2026-12-31	2027-12-31
4	1	F 分区	6011.55	2021-10-22	2705.2	2026-12-31	2024-07-09
3	1	A 分区地下车库	53823.5	2026-09-01	24220.58	2027-06-30	2028-05-22
5		因目前规划许可未确定，待后续体规划批复数据进行补充					

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：3201012020CR0048 明确，本项目须配建：

1、该地块须配建建筑面积不小于 16998 平方米的租赁住房，由受让人建成后自持，用于出租居住，只租不售，不得分割转让，不得分割抵押，遵守国家及南京市租赁房管理相关要求。 2、B 分区须配建一座商业总建筑面积不少于 61500 平方米（地上不少于 56500 平方米、地下不少于 5000 平方米）的购物中心（不含家具建材市场、批发市场、会展演艺游乐场），由受让人自持，不得销售、不得转让。该购物中心须按照城市设计图则说明要求布置在 01-02 分区且地上商业层数不低于 5 层。 3、B 分区须配建一座地上建筑面积不少于 1 万平方米、客房数不低于 200 间的酒店，由受让人整体持有，不得分割销售、不得分割转让。 4、F 分区为基层社区中心用地，地上可建建筑面积约 4358.41 平方米，具体要求如下：社区卫生服务站，建筑面积不小于 300 平方米；文化活动室，建筑面积不小于 600 平方米；体育服务站，建筑面积不小于 200 平方米；基层社区党群服务中心，建筑面积不小于 1000 平方米；社区警务室，建筑面积不小于 60 平方米；居家养老服务站，建筑面积不小于 200 平方米；公厕，建筑面积不小于 100 平方米；其余可配套商业餐饮等服务设施。上述设施中社区卫生服务站、文化活动室、体育服务站、基层社区党群服务中心、社区警务室、居家养老服务站、公厕，建筑面积共计不小于 2460 平方米，须由南京经济技术开发区管委会出资并委托受让人建设，建成后移交南京经济技术开发区管委会，所对应土地按划拨方式供应，建设费用经第三方审计机构确认后由南京经济技术开发区管委会支付给受让人。

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 3335.95 平方米。规划核准 3428.64 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 (m ²)
已申报	2020100187	璀璨云著花园云境苑 D-4 幢 104 室	109.22
已申报	2022100006	璀璨云著花园云镜苑 D-1 幢 103、105、106、107、108 室	243.84
已申报	2022100009	璀璨云著花园云屿苑 C-6 幢 101、102、104 室	293.54
已申报	2021100135	璀璨云著花园云屿苑 C-2 幢 101、102、104 室	301.08
已申报	2023100199	璀璨云著花园云起苑 A-1#105 室	306.45
合计	-----	-----	1254.13

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 3 个，室内机动车停车位 5970 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 于 2023 年 6 月 10 日 签订，前期的物业管理企业为 南京万智源物业管理服务有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 兴德路南至 恒发路西至 规划道路（总平图中的兴美路）北至恒竞路于 2023 年 5 月 10 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 2023 栖字 005 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-4# 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国建设银行股份有限公司南京城南支行 该抵押权人已于 2025 年 4 月 3 日 书面同意我司办理 A-4# 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 (m ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²)， 车位：万元/ 个
3	A-4#	一般住宅	10216.96	104	精装修	2026-08-15	29058.09

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-4#	浙商银行股份有限 公司南京浦口支行	3010000310120100100 995	6440.58	

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	南京万智源置业有限公司		
项目名称	璀璨云著花园云 起苑	幢号	A-4#
住房能源消耗指标	65%		
屋面 保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS)	
	保温层厚度(mm)	65	
外墙保温	墙体材料	全混凝土外墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉	
	保温层厚度(mm)	北墙	40
南、东、西墙		40	
外门窗	窗框型材	铝合金窗框	
	窗玻璃材料	北向	以下空白
		南向	5+19A+5, 6+12A+6
		东向	6+12A+6
西向		6+12A+6	
遮阳措施	南向内置百叶或平板遮阳，东、西向平板遮阳		
其他节能措施	卫生间外窗玻璃为磨砂玻璃		

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示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， / 幢（楼） / 层，申请办理在建工程抵押登记。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、根据规划建设条件要求配建如下，公共设施项目：1、B、D 分区应按照《关于加强母婴设施建设的实施意见》（宁政办发〔2017〕66 号）相关要求配建独立母婴室。2、A、C、D 分区具体要求如下：（1）人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米；（2）规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房；（3）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。（4）垃圾收集点或垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC011-2015）要求设置。（5）应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。（6）应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口。3、F 分区为基层社区中心用地，其设置应符合《南京市公共配套设施标准》和执行细则，具体要求如下：（1）社区卫生服务站，建筑面积不小于 300 平方米；宜设置在建筑首层，有独立出入口，符合无障碍通行要求。（2）文化活动室，建筑面积不小于 600 平方米；应以建筑的低层或多层为主；（3）体育活动站，建筑面积不小于 200 平方米；应以建筑的低层或多层为主；“两室一场一路径”和室外活动场地应结合分区公园绿地统筹设计。（4）基层社区党群服务中心，建筑面积不小于 1000 平米应设置在服务半径适中、便于居民办事和开展活动的地点，并在一楼设置居民综合办事服务大厅；（5）社区警务室，建筑面积不小于 60 平方米；应设置在便于临街且方便居民的地点；（6）居家养老服务站，建筑面积不小于 200 平方米（含日间托老服务中午休息简易床位 10 张）；直设置于建筑低层，有独立出入口，符合无障碍通行要求；（7）公厕，建筑

面积不小于 100 平方米,宜设置在建筑首层,有独立出入口;(8)其余可配套商业餐饮等服务设施。

4、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。6、停车配建: (1) B、F 分区充电桩和车位比例不低于 10%,请做好所配置的充电桩用电需求的落实。(2)、A、C、D 分区规划居住区的停车设施每个车位预留充电桩的建设条件,请做好所配置的充电桩用电需求的落实。(3)、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(2015)版》、《南京市建设工程设计方案审查相关办法》中的相关要求。B 分区内其配建车位数量应按各类建筑性质及其规模分别计算后累计确定,各类建筑性质配建车位需求总和的中的相关要求 85%计算且不得与其他条款规定重复折算。A、C、D 分区规划居住区应全部设置自走式机动车停车泊位,地面机动车停车泊位数量不得超过应配建停车数量的 5%。各分区非机动车停车设施不得设置在地下二层及以下,规划居住分区非机动车停车设施应结合各自楼栋或邻近楼栋成组布置并设置相应充电设施,方便居民使用。(4) F、J 分区地下空间可统一规划设计,其中基层社区中心配建车位数量应在 F 地块中安排。

二、样板间: 1、现场销售案场开设三套样板间,供购房人参考。三套样板间均为临时样板间,分别为:精装修房清水交付样板间,户型为三室两厅一卫,建筑面积约 94 平方米;精装修展示样板间,户型为三室两厅一卫,建筑面积约 89 平方米;精装修展示样板间,户型为三室两厅两卫,建筑面积约 116 平方米。2、清水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。3、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。4、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样板间。

三、1、本次申报上市销售的是 A-4#住宅,计 104 套。其中,建筑面积 $\leq 120\text{m}^2$ 的共 104 套,占比 100%。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《进一步优化政策促进南京房地产市场平稳健康发展》等规定,人才房房源为 32 套(如总房源数为 100 套或低于 100 套的,人才房源数为 20%;总房源数超过 100 套的,人才房源数为 30%),如有效无住房家庭报名数小于 96(总房源数 $\times 30\% \times 3$),则无住房家庭保障房源为 32 套(总房源数 $\times 30\%$),如有效无住房家庭报名数大于等于 96(总房源数 $\times 30\% \times 3$),则无住房家庭保障房源为 42 套(总房源数 $\times 40\%$)。以上房源均为精装修房。四、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,地址为南京市栖霞区栖霞区恒久路与兴智路交界璀璨云著花园营销中心,我司咨询服务电话:025-83356666。。。

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）南京万智源置业有限公司

法定代表人：（签章）何洋

日期：2025-04-07

序号	附件名称
1	不动产登记资料查询结果证明
2	商品房项目开发企业自持租赁住房确认书
3	新建商品住房价格申报表
4	开发建设资金投入证明
5	建设工程施工合同、情况说明、工程进度表
6	公建配套说明
7	江苏省投资项目备案证
8	项目用地红线内外影响因素材料的复函
9	授权委托书、代理人身份证明
10	规划核准图、方案总平图
11	土地出让合同及延期批复、延期情况说明
12	南京市物业管理招投标中标备案表
13	工程建设项目规划设计条件
14	物业服务合同
15	物业管理区域备案表
16	共有共用部位明细表
17	地名批复
18	预测算成果报告
19	预售款监管合同
20	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明

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