南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2025052602719

开发企业 南京茂城置业有限公司

项目名称 云翼中心、凌云尊邸

项目地址 南京市秦淮区红花街道 NO.2022G27 地块项目

申报日期 2025-05-26

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	南京茂城置业有限公司		
办公地址	南京市秦淮区大明路 599-4 号		
法定代表人	陈凯	联系电话	025-58888686
授权委托人	郑忠魁	联系电话	18851879099
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15750
开发项目名称	云翼中心、凌云尊邸	项目核准决定文书号	宁发改备【2023】2 号
项目坐落	南京市秦淮区红花街道 N0.2022G27 地块项目		
售楼处地址	南京市秦淮区红花街道秦淮金茂府营销中心		
开发企业销售负责人	王刚	联系电话	18511803097
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)	53135.98	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012022CR0064
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2023）宁秦不动产权第 0007793 号、苏（2023）宁秦不动产权第 0007513 号、苏（2023）宁秦不动产权第 0007516 号	土地使用年限	住宅用地 70 年，商服用地 40 年，商务金融用地 40 年，其他用地按法定最高年限
土地证载用途	零售商业用地、商务金融用地、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 320104202200027 号
拟规划建设项目总	376184.83	建设工程规划许可	建字第 320104202300242 号

建筑面积(含地上、地下)		证号		
容积率	2.97	绿地率	38.29%	
建筑密度	25.66%	施工许可证号	320104202305251101	
房屋总幢数	16	其中住宅	幢数	8
			建筑面积(㎡)	138891.24
施工单位名称	中铁建工集团第三建设有限公司			
监理单位名称	南京思圆工程咨询有限公司			
开工时间	2023-05-25	拟竣工时间	2028-12-31	
备注：	总项目分为 A、B、C 三个分区，A 分区容积率 7.87，绿地率 20%，建筑密度 33.62%；B 分区容积率 2.97，绿地率 38.29%，建筑密度 25.66%；C 分区为仅出让地下空间。上述表格中的容积率、绿地率、建筑密度均为 B 分区经济技术指标。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 2 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	B1#	13774.05	2023-05-25	17205	2023-06-30	2025-12-31
1	3	B3#、B4#、B6#	41676.16	2023-05-25	54976	2024-04-30	2025-12-31
1	1	B5#	13986.06	2023-05-25	17201	2024-07-20	2025-12-31
1	1	BC 地下车库	44294.37	2023-05-25	19932	2024-07-28	2025-12-31
1	2	B8#	1378.56	2023-05-25	7171	2025-06-01	2025-12-31
1	1	B2#	12928.98	2023-05-25	16515	2026-09-30	2025-12-31
1	6	云翼中心、凌云尊邸 A 分区	224863.06	2023-08-01	162029	2026-10-31	2028-12-31

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： 3201012022CR0064 明确，本项目须配建：

1、规划条件及指标：（1）A 分区商办建筑面积占 A 分区地上总建筑面积不小于 60%，商业建筑占地上

总建筑面积不小于2%，其余设置为自持办公。（2）B分区商办建筑面积占B分区地上总建筑面积不小于38%，商业建筑占地上总建筑面积不小于4%，可设置不大于B分区地上总建筑面积34%的酒店式公寓。（3）A、B分区住宅建筑高度大于等于35米。（4）地块位于土山机场净空保护范围内，在土山机场未搬迁或未得到部队书面同意前，地块建筑物最高点限制绝对高度为83.43米。（5）C分区为商办混合用地（地下空间出让，停车设施），地面为特色街巷。（6）地块应与地铁按照共建要求做好设计和施工衔接，满足并保证地铁的公共交通服务功能和有关建设要求，并征得地铁部门同意，地铁四小件应与建筑一体化设计，经地铁认可的专有部分面积不纳入容积率计算。地铁及地下公共空间、公共通道所占地块地下空间不在本次出让范围内。（7）为建设高品质新城，本项目须打造高舒适性和低能耗科技住宅，采用以可再生能源作为系统冷热源的集中空调方式，外立面须采用高品质板材。

2、出让要求：（1）A分区所建商业配套用房可上市销售、转让；超高层办公楼办公部分，不得销售、不得转让（竞得人与竞得人所属集团的控股子公司之间的整体转让除外）；B分区所建物业均可上市销售、转让。（2）受让人应采取隔音降噪等措施，使地块内建筑达到环保等部门要求。（3）该地块装配式建筑面积100%，住宅建筑单体预制装配率≥50%，住宅建筑100%实行全装修和成品房交付。规划条件中的“容积率”已包含采用装配式建筑奖励的容积率部分（含预制外墙水平截面积）。（4）地块应与地铁按照共建要求做好设计和施工衔接，满足并保证地铁的公共交通服务功能和有关建设要求，并征得地铁部门同意，地铁四小件应与建筑一体化设计，经地铁认可的专有部分面积不纳入容积率计算。地铁及地下公共空间、公共通道所占地块地下空间不在本次出让范围内。（5）商办部分开工前，住宅部分销售面积比例不得超过该项目可售住宅面积的50%；办公楼建设至机场限高后，住宅部分销售比例方可超过该项目可售住宅面积的95%（由于地铁、限高等外部客观因素影响开发周期的除外）。

3、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《住宅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。

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 1504.74 平方米。规划核准 1506.83 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		B8#2室	30.4
本次申报		B7# 1室	764.77
合计	------	------	795.17

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 2 个，室内机动车停车位 1897 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 南京市秦淮区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2023年6月21日签订，前期的物业管理企业为 中化金茂物业管理(北京)有限公司 ，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 神机营路南至 校场大道西至 规划用地北至 机场跑道公园(规划)于 2023年5月22日 在 南京市秦淮区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 2023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

本次申报预售的房屋中，B8# 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国农业银行股份有限公司南京秦淮支行 该抵押权人已于 2025 年 5 月 20 号 书面同意我司办理 B8# 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
1	B8#	门面房、小商业	790.09	8	毛坯房	2025-12-31	45329.96

4、车位具体情况

车位已申报预售许可证，许可证号：2024100084

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
B8#	中国农业银行股份有限公司南京秦淮支行	10113001040229694	362.4	

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	南京茂城置业有限公司		
项目名称	云翼中心、凌云尊邸	幢号	B8#
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)	满足节能计算要求	

外墙保温	墙体材料	煤矸石多孔砖	
	保温型式	岩棉条	
	保温材料种类	岩棉条	
	保温层厚度(mm)	北 墙	满足节能计算要求
		南、东、西墙	满足节能计算要求
外门窗	窗框型材	铝合金	
	窗玻璃材料	北向	中空玻璃
		南向	/
		东向	中空玻璃
		西向	中空玻璃
遮阳措施	内置活动遮阳		
其他节能措施	无		

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 南京巨鑫房地产测绘有限责任公司测算，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 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。(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)住宅区垃圾分类收集设施技照《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。(4)住宅区应各配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。(5)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。(6)设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市相关法规、规范、技术标准要求。
二、本次申报预售房屋中 B8#楼规划核准用途为：门面房、小商店，共计 8 套，均为毛坯房交付。我司严格按照商品房预售监管规定贯彻执行，并承诺如下：
（1）、我司将严格按照此规划核准用途对外宣传销售。
（2）、项目在建设过程中坚决杜绝潜伏设计的隐患。
（3）、不得变相引导客户与第三方公司签订改造设计装修。
（4）、如在销售过程中有违约、投诉现象，将服从监管部门的监管处罚（违规现象包括：1.占用公共空间，2.改变建筑外立面，3.改动外墙，4.增加内部隔层，5.增加房屋内部卫生间，6.预留或增加上下水、烟道）。
三、样板间：开设一套实体样板间，位于 5 幢 2302 室供购房人参考，该套为成品房清水样板间，为三房两厅二卫，面积 143 平方米。该套清水样板间须保留至本项目住宅部分整体交付后三个月。
四、报名方式:具体报名流程，见微信公证号“金茂南京公司”，根据报名须知进行报名。咨询电话:025-58888686。

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） 南京茂城置业有限公司

法定代表人：（签章） 陈凯

日期：2025-05-26

序号	附件名称
1	南京市物业管理招投标中标备案表
2	商品房入网认证收件收据
3	受让批复
4	工程建设项目规划设计条件
5	物业服务合同
6	物业管理区域备案表
7	共有共用部位明细表
8	地名批复
9	预测算成果报告
10	预售款监管合同
11	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