

南京市商品房现售方案

编号 2025082602175

开发企业 南京润泽房地产开发有限公司

项目名称 观云润府

项目地址 雨花台区七贤街 28 号

申报日期 2025-08-26

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、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。
- 3、□为可选项，用“√”或“×”选定。
- 4、本方案在南京市房地产综合业务系统商品房现售备案申报栏填写，上传并打印提交。

南京市商品房现售方案

一、项目基本情况

由南京润泽房地产开发有限公司开发的观云润府项目，根据土地出让合同，出让用地总面积42597.32平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）132415.85平方米。共建房屋17幢，其中住宅13幢，93661.38平方米。该项目上市现售房屋由南京润泽房地产开发有限公司销售。

授权委托人：傅俊，联系电话：13901581848。

二、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号），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。

三、配套基础设施和公共设施交付使用情况

配套项目名称	交付使用情况	施工进度	交付时间
燃气工程	已具备交付条件	已竣备	2025年12月31日
供水工程	已具备交付条件	已竣备	2025年12月31日
供电工程	已具备交付条件	已竣备	2025年12月31日
供气工程	已具备交付条件	已竣备	2025年12月31日
通讯工程	已具备交付条件	已竣备	2025年12月31日

四、物业管理用房与物业管理相关情况

申报情况	预售许可证号/现售备案证号	坐落位置(幢号、室号)	物业服务用房面积(m²)
本次申报		七贤街28号16幢1室	299.36
已申报	2024100040	七贤街28号2幢2单元104、105室	238.7
合计	-----	-----	538.06

本项目的前期物业管理企业采用公开招标方式选聘，并向南京市住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同2023年12月27日签订，前期的物业管理企业为润嘉物业管理（北京）有限公司其资质证号(建)1050210 本项目物业管理区域四至界限东至雨航大道南至现状西至七贤街（总平图中的纵六路）北至善水路（总平图中的纬九路）。于2023年11月27日在南京市雨花台区住房和城乡建设局办理备案手续，备案编号为2023字0099号。

五、本次申报现售房屋基本情况

1、本次申请现售的房屋拟在核准现售后第1日（<10）开盘，具体为：

公安幢号	用途	现售面积(m²)	套数(间、个)	装修类型	均价(元/m²，车位：万元/个)
七贤街28号地下车库	车位	9265.85	703	毛坯房	20

2、车位具体情况说明：

本次申报雨花区七贤街28号地下车库，位于地下一层和地下二层，共计991个车位。
地下一层人防范围外可售自走式车位共计703个（车位编号为1号-703号，其中16、18、21、24、40、43、46、49、50、53、78、112、113、138、155、156、180、181、186、219、220、250、271、272、296、320、339、355、376、377、400、403、434、440、515、516、557、558、590、591、599、608、611、616、619、643、644、670、677、684、703号为微型车位，99、101-104、106、107、109、110、115、116、122、124、125、127、128、130、131、133、183、184、187、189、190、192、193、195、196、198、199、201、202、204、205、207、208、210-

213、215、259、261、262、264、265、267、268、270、275、277、281、283、284、286、287、289、290、292、293、295、298、299、301、409、411、412、414、415、417、418、420、421、423、424、426、502、504—

507、509、510、512、513、518、519、521、522、524、525、527、528、530、531、533、534、536、537、539、540、542、543、545、546、548、549、551、552、554、555、560、561、563、564、566—

569、571、629、631、632、634、635、637、638、640、641、646、647、649、650、652 为充电车位，27、95、140、308、468、482、577、681 号为无障碍车位；

地下一层人防范围内车位共计 185 个（车位编号为 704 号-888 号，其中

725、726、800、801、825、826、827、832、833、837、842、846、857、875、876 为微型车位，

719、720、722、723、728、729、731、733、735、736、738、741、742、804、806、807、809、810、812、813、815、860~862、864、865、867、868、870、871、873、877、878、880、881、883、884、886 号为充电车位，751、769 号为无障碍车位）；

地下二层人防范围内车位共计 103 个，（车位编号为 889 号-991 号，其中：

893、903、923、924、956、957、958、963、965、966 号为微型车位，

914、916、917、919、920、922、925、927、928、930、931、933、978、980、981、983、984、986、987、989、990、991 为充电车位）。

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和合法性承担一切法律责任。本次申报上市住宅车位面向观云润府项目商品住宅业主销售。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》规定出租给观云润府项目商品住宅业主使用。车位销售及出租范围依据为观云润府项目物业区域备案表，编号：2023 字 0099 号，项目名称：观云润府，四至界限：东至雨航大道，南至现状，西至七贤街（总平面图中的纵六路），北至善水路（总平面图中的纬九路）。本次上市销售的车位中，住宅标准车位、住宅无障碍车位、住宅充电车位 20 万元/个，住宅微型车位 18 万元 /个。观云润府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 1：1.14，我司承诺在观云润府项目雨花台区七贤街 28 号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或车库的前提下，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，可向观云润府项目商品住宅业主出售第二个/第三个车位、车库，每户商品住宅最多可购买三个车位、车库。。

3、建设用地使用权权利状况：

无。

六、相关承诺：

1、未取得商品房现售备案证前，不以认购、预订、排号、发放 VIP 号等方式向购房人收取或变相收取定金，预订款等性质的费用。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、取得商品房现售备案证后，在十日内按《商品房现售方案》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、公司加强内部及对代理公司的管理，凡出现炒卖房号的，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，认购后不更改购房人姓名（含配偶）。

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、房屋销售面积由南京巨鑫房地产测绘有限责任公司出具，具体分情况和公共部位详见房屋测绘成果报告。未经规划核准的，但后期增加的共有共用部位不计分摊。

7、本次申报现售备案的项目不可以向中国境外人士（含港、澳、台）销售。

8、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基金及首次业主大会会议筹备经费。

9、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，在进行房屋销售时，向买受人出具房屋白蚁预防的证明文件。

10、我司已将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证件文件报送房地产开发主管部门备案。

11、其他需要说明的情况（如团购，土地出让合同约定配建、移交，需要向业主说明的其它情况。如没有相关证明文件不得出现免责条款）。

一、1、根据规划设计要点，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、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。生活垃圾收集设施应按照南京市生活垃圾分类标准配套建设相应的分类收集设施。

4、应配建面积不低于 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、市有关法规、规范、技术标准要求。

二、（1）本次申请上市销售的房源为观云润府项目雨花台区七贤街 28 号地下车库住宅商品停车位，车位数量共计 703 个。其中：住宅标准车位 510 个，住宅微型车位 51 个，住宅无障碍车位 8 个，住宅充电车位 134 个。本次上市销售的车位中，住宅标准车位、住宅无障碍车位、住宅充电车位 20 万元/个，住宅微型车位 18 万元/个。

（2）本次申请上市的观云润府项目雨花台区七贤街 28 号地下车库住宅商品停车位销售范围参照《江苏省物业区域备案表》（编号：2023 字 0099 号）所示物业区域范围，东至雨航大道，南至现状，西至七贤街（总平图中的纵六路），北至善水路（总平图中的纬九路）。

（3）报名方式：线上“华润置地电子开盘系统”，进行报名，如需报名咨询，请致电： 025-86890000 与我司联系，由我司工作人员进行解答。..

12、我公司对本现售方案的真实性作出郑重承诺，并承担一切法律责任。

开发企业名称：（签章）南京润泽房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）张勇

序号	附件名称
1	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
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	房屋建筑工程竣工验收备案表
6	授权委托书
7	受让批复
8	工程建设项目规划设计条件
9	公建配套说明
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	公安门（楼）牌编排证明
16	南京市工程建设项目规划核实合格书
17	红线内外影响因素
18	物业合同延用说明
19	南京市房屋建设工程白蚁预防证明
20	土地使用权证