

# 南京市商品房预售方案

编 号 2021092404758

开发企业 华御航（南京）房地产开发有限公司

项目名称 文渊府、金陵华夏中心

项目地址 秦淮区红花街道

申报日期 2021-11-25

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	华御航（南京）房地产开发有限公司		
办公地址	南京市秦淮区大明路 599 号		
法定代表人	向宇	联系电话	025-86628778
授权委托人	陈鸿翔	联系电话	13913983871
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14754
开发项目名称	文渊府、金陵华夏中心	项目核准决定文书号	宁发改备[2020]7 号
项目坐落	秦淮区红花街道		
售楼处地址	秦淮区机场跑道于冶修二路交汇处		
开发企业销售负责人	严宇航	联系电话	15850602014
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 <sup>2</sup> )	269359.61	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0030
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2020)宁秦不动产权第 0022253 号、第 0022241 号、第 0022250 号、第 002222 号、第 0022270 号、第 0022269 号、第 0022268 号、第 0022282 号、	土地使用年限	住宅用地 70 年、商业用地 40 年，其他用地按法定最高出让年限
土地证载用途	城镇住宅用地(混合)	建设用地规划许可证号	地字第 320104202010068 号
拟规划建设项目总	958886	建设工程规划许可	建字第 320104202012116 号，建字第

建筑面积(含地上、地下)		证号	320104202100250 号, 建字第 320104202100251 号, 建字第 320104202100252 号, 建字第 320104202100253 号	
容积率	4.14	绿地率	30.03%	
建筑密度	28.57%	施工许可证号	320104202011111301, 320104202102051101, 320104202102051201, 320104202109181101, 320104202109181201, 320104202109181301	
房屋总幢数	37	其中住宅	幢数	17
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	232324
施工单位名称	中建一局集团建设发展有限公司、中国建筑第二工程局有限公司、中建八局第三建设有限公司			
监理单位名称	浙江江南工程管理股份有限公司			
开工时间	2020-11-11	拟竣工时间	2025-06-30	
备注:	NO.2020G12 地块项目, 由 A-G 地块共计 7 个地块组成。其中 G 地块、ABC 地块和 DEF 地块由物业管理部门分别核定为一个物业管理区域, 物业用房按各区域建筑面积留置。根据地名办批复, 其中 G 地块命名为文渊府, ABC 地块命名为金陵华夏中心北区, DEF 地块命名为金陵华夏中心南区。本次申报预售的房屋分别位于 E 分区和 F 分区, 本预售方案中填写的容积率 4.14, 绿化率 $\geq 30.03\%$ , 建筑密度 $\leq 28.57\%$ 均为 E 分区数据, F 分区容积率为 4.17, 绿化率 $\geq 30.03$ , 建筑密度 $\leq 28.69\%$ , 后期申报其余地块时相关数据再做调整。			

## 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(m <sup>2</sup> )	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	文渊府 3 幢、4 幢、6 幢、7 幢	40213.86	2020-11-11	105556.26	2020-12-23	2023-09-30
1	2	文渊府 5 幢、8 幢	5821.55	2021-02-05	15280.83	2021-09-02	2023-09-30
1	2	文渊府 1 幢、2 幢	18624.36	2021-02-05	48898.75	2021-09-26	2025-06-30
2	4	金陵华夏中心南区 E-01 幢、E-	53608.56	2021-09-18	81665.77	2021-12-03	2025-06-30

		04幢、F-01幢、F-02幢					
2	2	金陵华夏中心南区D-02幢、E-03幢	33129.39	2021-09-18	50468.38	2021-12-31	2025-06-30
2	2	金陵华夏中心南区E-02幢、F-04幢	25271.47	2021-09-18	38497.85	2022-06-30	2025-06-30
1	1	文渊府地库	21459.98	2020-11-11	56329.71	2022-09-30	2023-09-30
2	2	金陵华夏中心南区地库	101979.96	2021-09-18	155353.4	2022-12-30	2025-06-30

### 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：3201012020CR0030 明确，本项目须配建：

(1) 地块内须配建建筑面积不小于11616平方米的人才房，以整幢、整单元或整层为最小单位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置，由受让人建成后无偿移交南部新城管委会。

(2) 项目内所有商业（含地下商业）及办公用房均须由受让人整体持有，不得分割销售、不得分割转让。如需整体转让，只允许整体转让、销售给受让人所属集团的关联方或其控股子公司（该关联方持股不低于20%）。

### 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 3835.54 平方米。规划核准 2103.52 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 <sup>2</sup> ）
已申报	2021100193W	文渊府1幢104室	153.54
已申报	2021100193W	文渊府2幢101室	97.54
本次申报		金陵华夏中心南区E-04幢3室	378.69
合计	-----	-----	629.77

#### 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 2857 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，并向见相关承诺进行备案，前期物业服务合同于见相关承诺签订，前期的物业管理企业为见相关承诺，其资质证号无。

本项目物业管理区域四至界限东至祥天路（原规划冶修二路）南至校场大道（原规划机场二路）西至国际路北至规划跑道公园于2021年11月2日在南京市秦淮区房产管理局办理备案手续，备案编号为2021字009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(m <sup>2</sup> )	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m <sup>2</sup> ), 车位: 万元/个
2	金陵华夏中心南区 E-01 幢	一般住宅	10373.15	88	全装修	2025-06-30	46996.25
2	金陵华夏中心南区 E-04 幢	一般住宅	13109.1	90	全装修	2025-06-30	47298
2	金陵华夏中心南区 F-01 幢	一般住宅	17732.37	138	全装修	2025-06-30	47139.03
2	金陵华夏中心南区 F-02 幢	一般住宅	10838.23	92	全装修	2025-06-30	46230.71

### 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后第4（<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
E-01 幢	中国工商银行股份有限公司南京紫东支行	4301018619100272433	7237.2	
E-04 幢	中国工商银行股份有限公司南京紫东支行	4301018619100272433	9344.4	
F-01 幢	中国工商银行股份有限公司南京紫东支行	4301018619100272433	12372	
F-02 幢	中国工商银行股份有限公司南京紫东支行	4301018619100272433	7569.6	

### 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》。

因我司开发资质登记为暂定资质，若出现歇业等清算情况，本项目的质量责任承担主体则变更为华夏幸福（深圳）运营管理有限公司公司（附担保函），该公司具备独立的法人资格和相应的赔偿能力（附《企业法人营业执照》）。

### 十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	华御航（南京）房地产开发有限公司		
项目名称	金陵华夏中心南区	幢号	E-01 幢、E-04 幢、F-01 幢、F-02 幢
住房能源消耗指标	22.40 (Kw. h/m <sup>2</sup> )		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS)	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	蒸压加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板/岩棉带	

	保温层厚度(mm)	北 墙	30
		南、东、西墙	30
外门窗	窗框型材	断桥铝合金	
	窗玻璃材料	北向	E-01 幢、F-01 幢、F-02 幢：凸窗：单腔高透双银 Low-E[5+19A+5 双银 Low-E]；6 高透 Low-E+12A+6。E-04 幢：凸窗：单腔充氩气高透双银 Low-E 暖边[5+19Ar+5 双银 Low-E 暖边]；6 高透 Low-E+12A+6。
		南向	以下空白
		东向	E-01 幢、F-01 幢、F-02 幢：6 高透 Low-E+12A+6；阳台门：单腔充氩气高透双银 Low-E 暖边[5+19Ar+5 双银 Low-E 暖边]；单腔充氩气高透双银 Low-E[5+19Ar（百叶）+5 双银 Low-E]；凸窗：三玻两腔高透双银 Low-E 暖边[5+19A（百叶）+5+9A+5 双银 Low-E 暖边]。E-04 幢：6 高透 Low-E+12A+6；阳台门：6 高透 Low-E+12Ar+6；单腔充氩气高透 Low-E 暖边[5Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边]；凸窗：单腔高透双银 Low-E[5+19A（百叶）+5 双银 Low-E]。
西向	E-01 幢、F-01 幢、F-02 幢：6 高透 Low-E+12A+6；单腔充氩气高透双银 Low-E[5+19Ar（百叶）+5 双银 Low-E]。E-04 幢：6 高透 Low-E+12A+6；单腔充氩气高透 Low-E 暖边[5Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边]。		
遮阳措施	内置遮阳百叶		
其他节能措施	太阳能热水供应系统		

### 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，采取有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司的销售进度完全一致。

5、严格按照物价部门备案的价格销售商品房，不变相加价。

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，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）

1、本次申请上市销售房源为金陵华夏中心南区 E-01 幢、E-04 幢、F-01 幢、F-02 幢，住宅共计 408 套，≤120 平方米的房源套数为 195 套，占比低于 60%。根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》要求：本次上市销售的 408 套住宅房源中，123 套对人才优先供应。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》要求：本次上市销售的 408 套住宅房源中，另将提供 123 套房源优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。本次销售摇号选房流程详见销售方案。

2、该地块的商办和住宅须同步开工，同步建设。住宅部分可分批申领销售许可，但在 A、B、C 分区结构封顶前，住宅申领销售许可总量不得高于住宅总量的 95%（由于地铁建设、机场限高等外部客观因素影响开发周期除外）。本次申领 DEF 分区 E-01 幢、E-04 幢、F-01 幢、F-02 幢住宅销售许可总量在住宅总量的 95%以内。

3、样板间：现场开设两套文渊府样板间，供选购人参考，分别为三室两厅两卫，面积 103.43 平方米；三室两厅两卫，面积 121.93m<sup>2</sup>；均为临时样板间。文渊府样板间公示时间截止到 2024 年 3 月 31 日，待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。现场开设金陵华夏中心南区三套样板间，供选购人参考，分别为三室两厅两卫，面积 118.27m<sup>2</sup>；四室两厅两卫，面积 134.99m<sup>2</sup>；四室两厅三卫，面积 177.8m<sup>2</sup>，均为临时样板间。金陵华夏中心南区样板间公示时间截止到 2025 年 10 月 31 日，待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。

4、摇号报名方式：网上报名，报名人可通过关注公众号：南京房产微政务，点击“宁小通”进入报名通道进行线上报名。上传材料为：存款证明图片、验资证明查询授权委托书、个人征信报告的图

片，企业咨询服务电话：025-85600888。

5、复工情况：根据宁防指（2020）35号文件要求，我司已成立防疫情小组，制定疫情防控应急预案。将复工申请承诺书、金陵华夏中心南区项目人员疫情防护方案相关在销售现场公示。复工生产期间，严格配合社区、街道做好疫情的联防联控，对现场严格检查消毒，开盘现场分批次进场，现场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，每批次选房完毕，设施全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情的防控工作。

6、金陵华夏中心南区 E-01 幢已取得 22 层及以下的规划许可，后续可能变更规划为 33 层。本次开盘仅销售 22 层及以下房源，22 层以上房源，待取得相关许可后进行开发建设，可能导致容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施发生变更，也可能对买受人造成包括但不限于楼层位置、电梯等候时间、得房率、太阳能配置等影响。金陵华夏中心南区 F-01 幢、F-02 幢已取得 23 层及以下的规划许可，后续可能变更规划为 33 层。本次开盘仅销售 23 层及以下房源，23 层以上房源，待取得相关许可后进行开发建设，可能导致容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施发生变更，也可能对买受人造成包括但不限于楼层位置、电梯等候时间、得房率、太阳能配置等影响。

7、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。本项目前期物业管理招标开标时间为 2021 年 12 月 2 日 14 时 30 分，前期物业合同于开标后签定。目前通过资格预审的物业管理企业为华御城（深圳）物业管理有限公司、南京中行物业服务有限公司及南京天豪物业管理有限公司，具体中标企业以中标备案表上为准。在此我司承诺：在销售现场显著位置明确告知潜在意向购房者物业招投标的实际情况和时间进度，并得到认购人的书面认可。严格落实前期物业服务合同与临时管理规约作为商品房预售合同附件的规定要求，在未取得物业管理招投标物业中标备案表前不与购房者签订商品房预售合同。

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）华御航（南京）房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）向宇

日期：2021-11-25

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	国有建设用地使用权出让合同
3	开发项目备案通知书
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	地名命名批复
6	国家安全事项选址审批意见
7	不动产登记资料查询结果证明
8	预审合格单
9	南京市商品住房价格申报价格表
10	新建商品住房价格备案联系单
11	商品房预售款专用账户监管协议书
12	公建配套计划
13	人才安居住房信息确认函
14	委托人及经办人身份证复印件
15	入网认证收件依据
16	前期物业服务合同
17	产业办专家意见批复、PC 合同、PC 发票及 PC 承诺
18	疫情防疫方案、企业疫情防控承诺书、销售案场应急防疫方案、区域防疫备案通知

## 担保函

金陵华夏中心南区 E-01 幢、E-04 幢、F-01 幢、F-02 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 有限责任 公司，我司保证在 华御航（南京）房地产开发有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 金陵华夏中心南区 E-01 幢、E-04 幢、F-01 幢、F-02 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）：华夏幸福（深圳）运营管理有限公司

住所：深圳市前海港湾合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

通讯地址：深圳市前海港湾合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

邮政编码：518066

营业执照注册号：91440300MA5FELW74N

法定代表人姓名：俞建

联系电话：18651694909

授权委托人姓名：陈鸿翔

联系电话：13913983871

签署时间：2021. 11. 19

签署地点：深圳市前海港湾合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）