

南京市商品房预售方案

编 号 2023051100392

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 NO. 2020G12 地块项目

申报日期 2025-04-01

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	张勇	联系电话	18651694909
授权委托人	俞淼	联系电话	18120192220
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15195
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 NO. 2020G12 地块项目		
售楼处地址	秦淮区机场跑道与冶修二路交汇处		
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 ²)	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	922661.55	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	4.17	绿地率	30.03%	
建筑密度	28.69%	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 ²)	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	2025-12-15	
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位于 F 分区, 本预售方案中填写的容积率为 4.17, 绿化率 \geq 30.03, 建筑密度 \leq 28.69%均为 F 分区数据, 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 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	4	文渊府 3 幢、4 幢、6 幢、7 幢	40213.86	2020-11-11	105556.26	2020-12-23	2023-12-01
1	2	文渊府 5 幢、8 幢	5821.55	2021-02-05	15280.83	2021-09-02	2023-12-01
2	4	金陵华夏中心南区 E-01 幢(1~22 层)、E-04 幢、F-01 幢(1~23	53608.56	2021-09-18	81665.77	2021-12-03	2025-06-30

		层)、 F-02 幢 (1~23 层)					
2	2	金陵华夏中心南 区 D-02 幢 (1~21 层)、 E-03 幢 (1~22 层)	33129.39	2021-09- 18	50468.38	2021-12-28	2025-06- 30
2	1	金陵华夏中心南 区 E-02 幢 (1~22 层))	10677.09	2021-09- 18	16265.18	2022-04-07	2025-06- 30
2	1	金陵华夏中心南 区 E-01 (23 层~33 层)、 E-02 (23 层 ~33 层)、E- 03 (23 层 ~30 层)	16565.16	2024-03- 11	8282.58	2024-03-22	2025-06- 30
1	1	文渊府地库	21459.98	2020-11- 11	56329.71	2024-09-12	2023-12- 01
2	2	金陵华夏中心南 区 F-01 (24 层~33 层)、 F-02 (24 层 ~33 层)	12334.96	2024-03- 06	6167.48	2024-10-31	2025-06- 30
2	1	文渊府 2# (20~31 层)	5725.68	2023-02- 28	2862.96	2024-11-15	2024-12- 30
2	1	金陵华夏中心南 区 D-02 (22 层~31 层)	7666.03	2024-03- 12	3833	2024-12-10	2025-06- 30
2	1	文渊府 1# (20~31 层)	5725.56	2024-02- 28	2862.78	2025-01-31	2024-12- 30
2	1	金陵华夏中心南 区 F-04#	14594.38	2021-09- 18	22232.67	2025-04-12	2025-12- 15
2	1	金陵华夏中心南 区地库	101979.9 6	2021-09- 18	155353.4	2025-12-31	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 3690.65 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 ²)
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
已申报	2021100244W	金陵华夏中心南区 E-04 幢 3 室	378.69
本次申报		金陵华夏中心南区 F-04 幢 1 室、2 室、3 室、4 室、5 室	1356.94
已申报	现售 20251005W	文渊府 9 幢 3 室、6 室	144.04
合计	-----	-----	2130.75

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 南京市住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2021 年 12 月 2 日 签订，前期的物业管理企业为 华御城（深圳）物业管理有限公司，其资质证书号 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 ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²), 车位: 万元/ 个
1	F-04#	一般住宅	13116.75	90	全装修	2025-12-15	48656

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
F-04#	中国银行股份有限公司南京城南支行	476782083475	6674.76	

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	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	F-04#
住房能源消耗指标	22.4 (Kw. h/m ²)		
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	外保温	
	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	F-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	F-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	F-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，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，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、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，本次开盘为一般住宅，计90套，人才房房源为18套，120平方米以下0套，占比小于60%，无住房家庭保障房源为27套。人才、无住房客户优先选房。以上均为全装修房。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，地址为南京市秦淮区红花街道金陵中心售楼处，我司咨询服务电话：025-85600888。若报名人数小于房源数量，我司按照报名先后顺序自行组织销售。

2、样板间：现场开设四套样板间，供选购人参考，其中，一套升级包清水实体样板间，户型为四室两厅两卫，面积124平方米；一套升级包展示临时样板间，户型为三室两厅两卫，面积为106平方

米；一套升级包展示临时样板间，户型为三室两厅两卫，面积118平米；一套升级包展示临时样板间，户型为四室两厅两卫，面积135平方米。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，并通过销售现场公示、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，开发企业可拆除原清水交付样板间。。

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）张勇

日期：2025-04-01

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
12	价格表
13	不动产查询
14	他项权证

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