

南京市商品房现售方案

编号 2025020701553

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

项目地址 秦淮区红花街道 NO. 2020G12 地块项目

申报日期 2025-02-07

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、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、口为可选项，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

由华御航（南京）房地产开发有限公司开发建设的文渊府项目，根据土地出让合同，出让用地总面积269359.61平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）958886平方米。共建房屋37幢，其中住宅17幢，232324平方米。该项目上市现售房屋由华御航（南京）房地产开发有限公司销售。

授权委托人：陈鸿翔，联系电话：13913983871。

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	已交付	已竣备	2023-12-30
供电工程	已交付	已竣备	2023-12-30
供水工程	已交付	已竣备	2023-12-30
通讯工程	已交付	已竣备	2023-12-30
排水工程	已交付	已竣备	2023-12-30

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(m ²)
本次申报		文渊府9幢3室、6室	144.04
已申报	2021100244W	金陵华夏中心南区E-04幢3室	378.69
已申报	2021100193W	文渊府2幢101室	97.54
已申报	2021100193W	文渊府1幢104室	153.54
合计	-----	-----	773.81

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，前期物业管理合同2020年12月11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）南至特色街巷西至画龙路（原规划特色街巷）北至校场大道（原规划机场二路）。于2020年11月9日在南京市秦淮区房产管理局办理备案手续，备案编号为2020字008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(m ²)	套数(间、个)	装修类型	均价(元/m ² ，车位：万元/个)
校场大道108号1幢	一般住宅	5765.16	48	全装修	47853.96

2、车位具体情况说明：

车位不在预售申报范围内，待后期申报时予以说明。

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、根据设计要点第三条第 3.2 点要求：

（1）物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，物业服务用房布局与物业管理区域相协调。

（2）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》（NJGBC01-2015）要求设置。

（3）应各配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。

（4）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。

二、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 48 套，人才房房源为 10 套，120 平方米以下 24 套，占比小于 60%，无住房家庭保障房源为 15 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。

三、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 G 分区 1#住宅销售许可总量在住宅总量的 95%以内。

四、现场设置 2 套实体升级交付样板间，分别为校场大道 108 号 2 幢 3001 室，建筑面积为 143 平方米升级交付样板间，校场大道 108 号 2 幢 3004 室，建筑面积为 130 平方米升级交付样板间；设置 2 套清水交付样板间，分别为校场大道 108 号 2 幢 2901 室，建筑面积为 143 平方米清水交付样板间，校场大道 108 号 2 幢 2904 室，建筑面积为 130 平方米清水交付样板间。以上 4 套样板间均保留至本项目住宅部分整体交付后三个月。

五、本次申报上市销售校场大道 108 号 1 幢房源位于 20 层及以上，19 层及以下房源已取得预售许可（许可证号：2021100193W）。

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）华御航（南京）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	价格表
2	不动产登记资料查询结果证明
3	外销批复
4	商品房入网认证收件收据
5	授权委托书
6	江苏省投资项目备案证
7	工程建设项目规划设计条件
8	公建配套说明
9	共有共用部位明细表
10	地名批复
11	红线内外影响因素
12	测算成果报告
13	南京市房屋建设工程白蚁预防证明