

# 南京市商品房现售方案

编号 2025081000269

开发企业 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

项目地址 秦淮区校场大道 103 号

申报日期 2025-08-10

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金陵华夏中心南区项目，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：俞淼，联系电话：18120192220。

## 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	已具备	2023-12-30
供电工程	已交付	已具备	2023-12-30
供水工程	已交付	已具备	2023-12-30
通讯工程	已交付	已具备	2023-12-30
排水工程	已交付	已具备	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 <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
已申报	2021100244W	金陵华夏中心南区 E-04 幢 3 室	378.69
已申报	现售 20251005W	文渊府 9 幢 3 室、6 室	144.04
已申报	2025100030W	金陵华夏中心南区 F-04 幢 1 室、2 室、3 室、4 室、5 室	1356.94
合计	-----	-----	2130.75

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 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。

## 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 <sup>2</sup> )	套数(间、个)	装修类型	均价(元/m <sup>2</sup> ，车位：万元/个)
校场大道 103 号地下车库	储藏室	1882.28	147	毛坯房	7000
校场大道 103 号地下车库	车位	14930.33	1113	毛坯房	30

2、车位具体情况说明：

秦淮区校场大道 103 号地下车库地下车位共计 2294 个，根据金陵华夏中心南区规划核准平面图，该地库规划配建住宅车位 1311 个，商办车位 1073 个，本次申报秦淮区校场大道 103 号地下车库范围为地下住宅车位，共计 1113 个。

地下一层人防范围外可售自走式住宅车位共计 1003 个（车位编号 194 号-1196 号，其中 254、610-614、847、954-958、973、1039、1098、1195 为 6m\*2.4m 住宅标准车位，313-333、346-362、538-551、641-655、679-687、702-710、731-739、790、792-806、1015-1029、1119-1128、1181-1186 为住宅充

电车位，251、309-312、371-372、378、382-383、386、444-445、448-449、459-461、552、568-569、615-617、624、640、715、740、759、791、868、884、888-889、905、937、1008、1052、1092-1093、1118、1147、1158-1159 为住宅微型车位，363-364、369-370、465-466、596、600-601、606、810、907-908、996-997、1148 为住宅无障碍车位，其余均为 5.3m\*2.4m 标准车位）。

地下一层人防范围外不可售车位共计 193 个，均为商办车位由企业自持。（车位编号 1 号-193 号，其中 7、27、180-181 为商办无障碍车位，104-179 为商办充电车位，38、66、71、87-88 为商办微型车位。）

地下二层人防范围外可售自走式住宅车位共计 110 个（车位编号 1197-1306 号，其中 1224、1239-1340、1266 为住宅微型车位，1225 为住宅无障碍车位。）

地下二层人防范围内住宅车位共计 204 个（车位编号 1307 号-1510 号，其中 1307-1314、1489-1496 为访客车位，1497-1499 为出租车位，1347、1354、1357-1358、1361-1362、1370-1371、1392、1484-1485 为住宅微型车位，1388-1389 为住宅无障碍车位）。

地下二层人防范围内商办车位共计 785 个（车位编号 1511 号-2295 号，其中 1511-1518、1530-1549、1551-1554、1558-1564、1597-1605、1611-1616、1619-1625、1627-1634、1647-1649、1652-1654、1667-1672、1679-1682、1685-1690、1694-1700、1837-1848、1855-1913、2044-2054、2061-2082、2087-2090、2096-2105、2118-2129、2138-2144、2166-2168、2289-2295 为商办充电车位，1529、1550、1650-1651、1730、1745-1746、1769、1807-1808、1813-1815、1831-1835、1988、2000-2001、2021、2040、2117、2135、2145、2248 为商办微型车位，1726-1729、1740-1741、1755、1789、2266-2269、2283-2286 为商办无障碍车位，1824-1826、1982、2256、2276 为卸货车位）。

根据规划核准总平面图车位经济技术指标表，金陵华夏中心南区项目（注：范围以物业区域备案表界定范围为依据）共计配建商办车位 977 个。根据土地合同要求，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。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承担一切法律责任。

本次申报上市住宅车位面向金陵华夏中心南区项目商品房住宅业主销售。所有人防范围内车位不在销售范围。车位销售范围依据为金陵华夏中心南区项目物业区域备案表，编号：2021 字 009 号，项目名称：金陵华夏中心南区，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。

本次上市销售的车位中，住宅标准车位 30 万元/个，住宅微型车位 28 万元/个。

金陵华夏中心南区项目（注：范围以物业区域备案表界定范围为依据）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: 1.04，我司承诺在金陵华夏中心南区秦淮区校场大道 103 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，可向金陵华夏中心南区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）。

（1）本次申请上市销售的房源为金陵华夏中心南区秦淮区校场大道 103 号地下车库地下住宅车位，车位数量共计 1113 个。本次上市销售的车位中，住宅充电车位、住宅无障碍车位、住宅标准车位 30 万元/个，住宅微型车位 28 万元/个。

（2）本次申请上市的金陵华夏中心南区项目秦淮区前江沿路 18 号地库住宅商品房车位销售范围参照《江苏省物业区域备案表》编号：2021 字 009 号，项目名称：金陵华夏中心南区，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。

（3）本次地库中有 147 间储藏室，公安门牌为校场大道 103 号地下车库地下二层 1 室-147 室，为整个小区配建。

（4）本次报名采用现场报名方式，售楼处地址：南部新城红花街道祥天路金陵中心售楼处。..

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	不动产登记资料查询结果证明
2	南京市物业管理招投标中标备案表
3	外销批复
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	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书、易地建设防空地下室行政许可决定书
12	物业服务合同
13	物业管理区域备案表
14	共有共用部位明细表
15	地名批复
16	公安门（楼）牌编排证明
17	土地使用权证/不动产权证书
18	红线内外影响因素
19	物业合同沿用说明
20	南京市房屋建设工程白蚁预防证明
21	南京市工程建设项目规划核实合格书