

南京市商品房预售方案

编 号 2020120500947

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 2020-12-09

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	南京市建邺区江东中路 351 号国金大厦 35 楼		
法定代表人	向宇	联系电话	025-86628778
授权委托人	杨越	联系电话	15295588965
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	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(m2)	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

建筑面积(含地上、地下)		证号		
容积率	2.8	绿地率	30%	
建筑密度	25%	施工许可证号	320104202011111301	
房屋总幢数	37	其中住宅	幢数	17
			建筑面积(m²)	232324
施工单位名称	中建一局集团建设发展有限公司			
监理单位名称	浙江江南管理股份有限公司			
开工时间	2020-11-11	拟竣工时间	2023-09-30	
备注:	NO. 2020G12 地块项目，由 A-G 地块共计 7 个地块组成，其中 G 地块由物业管理部门核定为一个物业管理区域，物业用房按 G 建筑面积留置。根据地名办文件批复，其中 G 地块住宅命名为：文渊府，其余地块综合性建筑群命名为：金陵华夏中心。本次申报预售的文渊府 3 幢、4 幢、6 幢、7 幢位于 G 地块。容积率为 2.8，绿地率≥30%，建筑密度≤25%。本次预售方案容积率、绿地率、建筑密度以及开工竣工时间均为 G 地块信息，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(m²)	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、文渊府 4 幢、文渊府 6 幢、文渊府 7 幢	40213.86	2020-11-11	105556.26	2020-12-21	2023-09-30
1	2	文渊府 1 幢、文渊府 2 幢	18629	2020-11-11	48898.75	2021-05-10	2023-09-30
1	2	文渊府 5 幢、文渊府 8 幢	5821.55	2020-11-11	15280.83	2021-08-30	2023-09-30
1	1	文渊府地库	21459.98	2020-11-11	56329.71	2021-09-30	2023-09-30
2	9	剩余地块数据待规划审批					

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395.84 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 (m²)
合计	-----	-----	

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1 个，室内机动车停车位589 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。

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

本次申报预售的房屋中，3、4、6、7 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为中国对外经济贸易信托有限公司 该抵押权人已于 2020 年 12 月 10 日 书面同意我司办理 3、4、6、7 幢预售许可证并上市销售

3、房屋具体情况

期数	幢号	用途	销售面积(m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)，车位：万元/个
1	文渊府3幢	一般住宅	9097.71	68	精装修	2023-09-30	43680.46
1	文渊府4幢	一般住宅	9574.68	68	精装修	2023-09-30	44373.37
1	文渊府6幢	一般住宅	9568.98	68	精装修	2023-09-30	45065.6
1	文渊府7幢	一般住宅	9850.33	68	精装修	2023-09-30	45990.65

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
文渊府3幢	中国建设银行股份有限公司南京湖北路支行	32050188143609666688	5582.04	
文渊府4幢	中国建设银行股份有限公司南京湖北路支行	32050188143609666688	5879.32	
文渊府6幢	中国建设银行股份有限公司南京湖北路支行	32050188143609666688	5886.04	
文渊府7幢	中国建设银行股份有限公司南京湖北路支行	32050188143609666688	5787.23	

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

为固安京御幸福房地产开发有限公司(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	文渊府	幢号	3 幢、4 幢、6 幢、7 幢
住房能源消耗指标	19.64kw. h/m²		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS)	
	保温层厚度(mm)	75	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板	
	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	6 高透 Low-E+12Ar+6（高性能暖边）（凸窗）
		南向	因建筑朝向 35 度，无南向窗
		东向	高透双银 Low-E 暖边[5+19A（百叶）+5+9A+5 双银 Low-E 暖边（凸窗）
		西向	5+19Ar+5（高性能暖边）（平开窗）
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式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康特房地产测绘事务有限公司测算，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文渊府 3 幢、4 幢、6 幢、7 幢，住宅共计 272 套。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 272 套住宅房源中，82 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 272 套住宅房源中，另将提供 82 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 G 分区 3 幢、4 幢、6 幢、7 幢住宅销售许可总量在住宅总量的 95%以内。

3、摇号报名方式：关注“金陵华夏中心”（gh_5267700183eb）微信公众号，人才客户、无住房客户、普通客户按照对应的通道进行报名，按照提示上传购房人材料（身份证、购房证明、存款证明等），进行线上报名，如遇网络问题无法报名，请致电：025-85600888 与我司联系，由我司工作人员进行解答。

4、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、文渊府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。。

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：2020-12-09

序号	附件名称
1	同意变更土地转让批复
2	新建商品住房价格备案联系单
3	南京市商品住房价格申报价格表
4	建筑工程规划设计要点
5	预审合格单
6	不动产登记资料查询结果证明
7	国家安全事项选址审批意见
8	抵押权人同意办理预售许可证明
9	必建人防面积及区域核定单
10	不动产权证书
11	南京市物业管理区域备案表
12	国有建设用地使用权出让合同
13	开发项目备案通知书
14	建设工程规划许可证及规划核准图
15	南京市物业管理招投标中标备案表
16	地名命名批复
17	预售方案
18	商品房预售款专用账户监管协议书
19	公建配套计划
20	担保函及营业执照
21	产业办专家意见批复、PC 合同、PC 承诺书及 PC 发票
22	白蚁预防证明
23	委托书及经办人身份证复印件
24	疫情防疫方案、企业疫情防控承诺书及销售案场应急防疫方案
25	前期物业服务合同

26	人才安居住房信息确认函
----	-------------

担 保 函

文渊府 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文渊府项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：固安京御幸福房地产开发有限公司

住所：河北省廊坊市固安县新兴产业示范区卫星导航产业园招商中心 3-2 室

通讯地址：河北省廊坊市固安县新兴产业示范区卫星导航产业园招商中心 3-2 室

邮政编码：065500

营业执照注册号：91131022699230546W

法定代表人姓名：孟惊

联系电话：0316-8863012

授权委托人姓名：杨越

联系电话：025-86628778

签署时间：2020 年 12 月 09 日

签署地点：南京市建邺区江东中路 351 号国金中心 35 楼