# 南京市国有建设用地使用权公开出让公告（2017年宁网挂第02号）

经市政府批准，根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第39号令）等法律法规规定，南京市国土资源局对下列地块国有建设用地使用权进行公开出让，地块范围内原土地使用权同时收回。现就有关出让事项公告如下：

## 一、地块基本情况及出让条件

| 序号 | 地块编号 | 地块位置/名称 | 四至 | 总用地面积（m²） | 出让面积（m²） | 出让年限 | 规划指标：规划用地性质 | 容积率 | 建筑高度（m） | 建筑密度（%） | 绿地率（%） | 加价幅度（万元） | 竞买保证金（万元） | 挂牌出让起始价（万元） | 最高限价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | NO.2017G09 | 雨花台区南京南站站东片区1号地块 | 东至明城大道，南至规划道路，西至六频路，北至绿城公路。 | 28651.48 | 15856.75 | 40年 | B1商办混合用地 | ≤4.0 | 80≤H≤100 | ≤40 | ≥20 | 500万元 | 7600 | 38000 | / |
| 2 | NO.2017G10 | 秦淮区南部新城健康产业园地块 | 东至琅水河，南至明熙路（规划），西至大明路，北至规永东路（规划）。 | 30036.92 | 26747.61 | 50年 | A51医院用地 | ≤3.5 | ≤70 | ≤45 | ≥35 | 200万元 | 3880 | 19400 | / |
| 3 | NO.2017G11 | 秦淮区地铁三号线武定门站（原白鹭洲站）上盖物业B地块 | 东至南京地铁资源开发有限责任公司开发用地（地铁武定门站2号出入口），南至马道街，西至小心桥东街，北至小心桥东街5号、7号住宅小区用地。 | 3024.63 | 3024.63 | 40年 | Bb商办混合用地 | ≤1.6 | ≤13.5 | ≤60 | – | 50万元 | 420 | 2100 | / |
| 4 | NO.2017G12 | 江宁区上坊七彩路以东、华彩路以南地块 | 东至现状，南至规划，西至七彩路，北至华彩路。 | 21307.28 | 21307.28 | 40年 | B1商业用地 | R≤3.3 | ≤100 | ≤40 | ≥20 | 50万元 | 440 | 2200 | / |
| 5 | NO.2017G13 | 江宁区蓝天路以南、翔宇路以东地块 | 东至现状，南至现状，西至现状，北至蓝天路。 | 3507.58 | 3507.58 | 40年 | B41加油加气站用地 | R≤0.4 | ≤12 | ≤40 | – | 100万元 | 920 | 4600 | / |
| 6 | NO.2017G14 | 江宁区至诚大道以南、松龄路以东地块 | 东至现状，南至经八路，西至松龄路，北至至诚大道。 | 26381.14 | 26381.14 | 40年 | Bb商办混合用地 | ≤1.5 | ≤40 | ≤40 | ≥20 | 100万元 | 1820 | 9100 | / |
| 7 | NO.2017G15 | 浦口区江浦街道白马路东侧、狮山路南侧地块 | 东至七里沙洪沟，南至白马路，西至海院路，北至现状。 | 21455.22 | 18098.21 | 40年 | Bb商办混合用地 | 2≤R≤2.5 | 24≤H≤35 | ≤50 | ≥20 | 200万元 | 2800 | 14000 | / |
| 8 | NO.2017G16 | 六合区六合新城建材城南侧地块 | 东至滁河路，南至文肖路，西至古棠大道，北至梦西路。 | 127590.82 | 94573.03 | 住宅70年商业40年 | B11零售商业用地 R2二类居住用地 Rb商住混合用地 | 2.1≤R≤2.2 | ≤60 | ≤50 | ≥20 | 1000万元 | 50000 | 100000 | 186000 |
| 9 | NO.2017G17 | 六合区六合新城雨花苑1号地块 | 东至环城路，南至现状，西至六合大道，北至龙池路。 | 24756.17 | 24756.17 | 40年 | Bb商办混合用地 | 综合容积率：3.5 | – | – | – | 200万元 | 3200 | 16000 | / |
| 10 | NO.2017G18 | 六合区延安路以西、长江路以北地块 | 东至延安路，南至长江路，西至小北门路，北至城西路。 | 32906.17 | 28516.88 | 住宅70年商业40年 | Rb商住混合用地 | 1<R≤3.3 | ≤90 | ≤35 | ≥25 | 1000万元 | 21000 | 42000 | 60000 |
| 11 | NO.2017G19 | 六合区雄州街道开发区南门小学B地块 | 东至现状，南至消六路，西至迎光路，北至现状。 | 41904.41 | 41904.41 | 70年 | R2二类居住用地 | 1.0<R≤2.0 | ≤60 | ≤20 | ≥30 | 1000万元 | 21000 | 42000 | 75000 |

备注：

NO.2017G09：（1）地块内混合式公寓配比不得超过地上总建筑面积的30%。

（2）竞得人在签订土地出让合同前，须与雨花台区人民政府签订《地块开发建设协议》，明确该地块内20000平方米的办公用房须自持10年以上（自竣工验收之日起算），自持期间不得销售，不得转让。

（3）地块内应配建公共厕所一处，建筑规模约50-100㎡，由受让人出资建成后无偿移交区政府，出让面积按实核减，协议应土地成划拨方式供地。出让金总价款不做调整。

NO.2017G10：（1）该地块须建设并运营一座不低于300张床位的特色妇儿专科医院以及健康体检、康复治疗等健康相关产业项目。

（2）地块上所建房屋由受让人整体持有，不得转让，不得销售（包括租赁转让和其他任何方式的分割出售及长期分租）。

（3）竞得人在签订土地出让合同前须与南部新城管委会签订《地块开发建设协议》。

NO.2017G11：（1）该地块带方案挂牌出让，规划计容建筑面积4770.02㎡，其中商业815.77㎡，酒店3342.76㎡，巨委会611.49㎡，综合容积率1.58。

（2）该地块上酒店商业、酒店须全部自持，不得销售，不得转让。

（3）该地块上配建的611.49平方米巨委会用房由受让人出资建设，建成后无偿移交给秦淮区夫子庙街道办事处，所对应土地按划拨方式供地，出让面积按实核减，出让金总价款不做调整。

（4）为保障地铁建设，竞得人须与南京地铁集团公司签署，做好地铁建设协调支护工作，相关方案须报南京地铁集团公司批准，以保证地铁运营的安全。

（5）竞买人经营范围须包括地铁投资、建设及运营，并具备相关经营业绩。

NO.2017G12：（1）该地块内可售商品建筑物连同土地一并挂牌出让，可售商品建筑面积应计入地块容积率。

（2）该地块内可售商品建筑物建筑面积为62761.88平方米，评估价值为8718万元。竞买人竞得该地块后，另需向江宁区政府支付建筑物价款8718万元。

（3）地块内所建房屋不得分割转让、不得分割抵押。

（4）规划建筑高度控制指标为机场限任后的控制指标，机场搬迁之前，只能按现状机场限高以下部分的建设工程规划许可证。

NO.2017G14：地块内可设置不超过地上总建筑面积10%的商业。

NO.2017G16：（1）竞买人或其直接的控股股东须具有房地产开发一级资质。

（2）该地块不得联合竞买。

（3）该地块区域商业态较多、日持比例较大，出让后可应政务部门要求向政务部门提供各用地及分区的起始价测算说明。

（4）该地块总计容面积不超过20.8万㎡，其中住宅总建筑面积不超过9.08万㎡。

（5）地块内A1区应集中布置大型商业建筑，建筑面积不低于9万㎡，建筑高度不大于35m；A3区应布置住宅，建筑高度为35m至60m。A2区和A4区应混合布置商铺和住宅，商铺应沿滨河路布置，层数不应超过四层，并与A1区集中的商业沿三号支路各设形成整体商业氛围，住宅高度为35m至60m，底层不得设置商业铺店。

（6）四个分区地下空间可以在市政道路下方设置许转通道，数量不限制要求，通道顶板标高应在规划道路路面标高再向标高3.5米以下，满保证下管线敷设安全，仅作为交通联系的功能使用。

（7）竞得人在签订土地出让合同前，须与南京六合区政府签订《地块投资建设协议》。

NO.2017G17：（1）该地块混合式公寓建筑面积不超过地上总建筑面积的20%，办公建筑面积不少于地上总建筑面积的30%，可在其建设总量不变的前提下，在两个地块内统筹考虑，并且集中设置。

（2）该地块地上总建筑面积30%的办公用房及20%的商业建筑须由竞得人自持，不得销售、不得转让。

（3）竞得人须在签订出让合同前与南京六合经济开发区管委会签订《地块投资建设协议》。

NO.2017G18：（1）A1分区内不可移动文物（苔溪中学旧址）占地面积约403㎡，不列入本次出让范围。

（2）A地块商业建筑面积占地上总建筑面积比例为20%-30%。

（3）A1区建筑高度不得超过80m，A2区建筑高度不得超过90m，A1、A2分区的建筑密度不应超过40%。

（4）在该项目建成后，当政府在该地块内定价回购住宅商品房不少于469套，建筑面积不少于42605㎡，回购价格为2450元/㎡，建筑类型为高层建筑；由政府在该地块内定价回购沿主干道（延安路或长江路）一侧商业营业房，建筑面积不少于2611㎡，回购价格为3865.3万元，其中一层沿街商业房开间不小于28m，面积不小于637㎡，商所一层与办公楼层之间须配有通风梯一部。

（5）竞得人在规划部门审批前，其具体商业设计方案须征得六合区土地储备中心等同购单位同意。

以上地块具体用地条件及出让要求详见公开出让文件。有关公开出让文件可于2017年6月19日起登录网上交易系统界面购买。详情请登录南京市国土资源局国有建设用地使用权网上交易系统网址：https://jy.landnj.cn/welcome.html

## 二、土地交付条件

土地交付条件：净地出让。即地块范围内房屋及建、构筑物拆至室内地坪，无涂料旨新现状；出让范围内村（高庄）管线等由受让人自行处置。外部条件（道路、水、电、气等）均以现状为准。

## 三、中华人民共和国境内外的法人和其他组织，除法律、法规另有规定者外，均可参加竞买：可以独立竞买，也可以联合竞买（出让公告或公开出让文件另有约定的除外），联合竞买的联合体各方须同时具备地块竞买条件。

1、在本批次出让公告中，同一竞买人不得参与竞买两块及以上的住宅或商住用途的地块，但可参与其他用途地块的竞买。

2、以上商住、住宅用地的竞买人应具备房地产三级及以上开发资质（不含暂定资质，外资除外）。

3、以上商住、住宅用地的竞买人的竞买保证金及后续履约资金须为竞买人自有资金，并提供经江苏省财政厅公布的在南京市范围内经营的3A级及以上会计师事务所及注册会计师鉴证的《住房和商住用地竞买保证金/成交价款来源情况申报表》及审计报告。

4、竞得人所持股份大于50%的前提下，可就该地块开发成立项目公司。商住、住宅地块的受让人如需变更受让主体为项目公司的，应在出让成交后15个工作日内提交符合变更主体资格条件的书面申请；其他地块竞得人所持股份大于50%的前提下，可就该地块开发成立项目公司。受让人如需变更受让主体为项目公司的，应在出让成交后3个月内提交符合变更主体资格条件的书面申请。逾期未申请的，按土地转让办理。变更受让人不涉及包括土地价款支付等合同条款的修行。

## 四、南京市国有建设用地使用权公开出让实施网上交易。有意竞买者请于2017年6月24日至2017年7月4日16:00（报名截止时间），在工作日9:00至18:00期间可登录南京土地市场网“南京市国有建设用地使用权网上交易系统”进行网上查看、报名、报价竞买。自由报价截止时间到2017年7月4日18:00，竞买人均可报价一次。竞买人须仔细研读南京市国有建设用地使用权公开出让网上交易规则了解网上交易系统的详细情况及法律责任。

## 五、当住宅、商住地块的网上竞价超过起始价45%时，超出部分不计入房价准许成本。竞价达到最高限价的80%时，申报预售许可证应达到以下施工进度：七层及以下的，应当完成基础工程并施工至主体结构封顶；八层及以上的，应当完成基础工程并施工至主体结构三分之二以上。竞价达到最高限价的90%时，该地块所建商品住房必须现房销售。竞价达到最高限价时仍有竞买人要求继续竞买的，停止竞价，改为在本地块内完善保障性住房建筑面积。每次报建面积200平方米，报建面积最多者为竞得人，所建保障性住房无偿移交政府，相应房屋建设成本不计入房价准许成本。

## 六、在挂牌时间截止（2017年7月5日9:00）时，如果该地块无人报名，地块流标；如果该地块只有一家竞买人报名，并有不低于起始价的有效报价，该地块在挂牌时间截止时即成交；同一出让地块有两个或两个以上竞买人，且已有有效报价的，转入网上限时竞价。限时竞价时间为2017年7月5日上午9:00开始，以交易系统显示的时间为准。各地块限时竞价开始时间分别为：

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 7月5日 | 9:00 NO.2017G09 | 9:20 NO.2017G10 | 9:40 NO.2017G11 | 10:00 NO.2017G12 |
| | 10:20 NO.2017G13 | 10:40 NO.2017G14 | 11:00 NO.2017G15 | 11:20 NO.2017G16 |
| | 11:40 NO.2017G17 | 12:00 NO.2017G18 | 12:20 NO.2017G19 | |

限时竞价每轮报价间隔时间不超过4分钟，竞买人如果参与竞买多个地块的，可多人多电脑同时参与限时竞价。在4分钟限时竞价时间内，如果无新的有效报价，此时的最新有效报价即为成交价格，该报价人为竞得人。竞争保障性住房建筑面积期间，每次提交新报建面积间隔时间不超过4分钟，在4分钟内出现新的报建面积，系统重新进入4分钟倒计时，如无新的报建面积，当前报建面积为保障性住房建设面积，成交价为地块的最高限价，报建人为地块竞得人。

## 七、竞得人竞买成功后，须在网上交易系统下载“南京市国有建设用地使用权公开出让成交通知书”，竞得人须持“成交通知书”及报名资料原件及复印件在规定时间内与出让人办理成交确认手续。

## 八、我局将联合金融监管部门对竞得人提交的相关材料进行核查。竞得人资金来源与申报不符或违反规定的，取消竞得资格，已交纳的竞买保证金不予退还；已签订出让合同的，经批准收回土地使用权，所交纳的定金不予退还；同时，将竞得人列入南京市土地市场诚信系统黑名单，一年内不得参加南京市土地市场公开竞买。

## 九、本次国有建设用地使用权公开出让由南京市土地矿产市场管理中心具体承办。

## 十、南京市国土资源局对本《公告》有解释权。

南京市国土资源局

2017年6月2日