南京市国有建设用地使用权公开出让公告（2017年宁网挂第06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					加价幅度	竞买保证金（万元）	挂牌出让起始价（万元）	最高限价（万元）
							规划用地性质	容积率	建筑高度（m）	建筑密度（%）	绿地率（%）				
1	NO.2017G43	雨花台区华新路以南、龙西路以北地块	东至规划道路，南至龙西路，西至东升裕园，北至现状道路。	95214.49	70316.73	住宅70年 商业40年	Rh商住混合用地 S2城市轨道交通用地	综合容积率3.12	—	—	—	1000万元	170000	340000	480000
2	NO.2017G44	雨花台区铁心桥吴岗一组地块A	东至龙西路，南至国有空地、南京市雨花台区教育用地，西至青江花园小区，北至国有空地。	23475.91	23475.91	40年	Rb商办混合用地	R≤5.0	≤100	≤45	≥20	500万元	10800	54000	/
3	NO.2017G45	江宁区上元大街以南、湖山路以东地块	东至港河西路，南至泥塘西路，西至湖山路，北至上元大街东路。	56580.24	51179.45	住宅70年 商业40年	Bb商办混合用地 R2二类居住用地	综合容积率2.59	—	—	—	1000万元	86000	172000	260000
4	NO.2017G46	建邺区河西南部清河社区地块	东至中和路，南至太清路，西至规划道路，北至南京河西新城区开发建设管理委员会等	24924.88	19275.20	40年	Aa商住社区中心用地	R≤2.4	≤50	≤50	≥20	50万元	560	2800	/
5	NO.2017G47	六合区龙池街道纬六路以北、龙池花园东南侧地块	东至华欣大道，南至纬六路，西至现状，北至现状。	45684.43	42047.94	70年	R21住宅用地	1.0<R≤2.2	≤80	≤20	≥30	500万元	25000	50000	83000
6	NO.2017G48	六合区金牛湖街道山虎路以西1-7号地块	东至现状，南至现状，西至现状，北至现状。	100439.89	100439.89	40年	B1商业用地 B3娱乐康体用地	综合容积率1.09	—	—	—	100万元	3400	17000	/
7	NO.2017G49	六合区金牛湖街道马龙市场四期地块	东至经八路，南至纬二路，西至支十二路，北至现状。	14337.60	14337.68	住宅70年 商业40年	Bb商住混合用地	1.0<R≤1.6	≤35	≤30	≥30	50万元	3400	6800	13000
8	NO.2017G50	江宁区高新园方前大道以南地块	东至正方大道，南至现状，西至现状，北至吉印大道。	421180.50	350184.01	住宅70年 商业40年	B1商业用地 B31娱乐用地 Rb商住混合用地 R2二类居住用地	综合容积率1.35	—	—	—	1000万元	225500	451000	700000

备注：

NO.2017G43：（1）A、C地块应建设地上总建筑面积15~25%的商业办公建筑，A、C地块容积率、商业建筑面积指标可总体平衡计算。
（2）B地块为宁和城际轨道交通用地，须与A地块同步设计，结合整体设计使用B地块地铁出入口地坪标高6m以上空间，形成地块一体化设计，其建设容量计入A地块。
（3）D地块内按规划应配建一所12班幼儿园，由建设单位根据地块方案统一规划设计，设计完成后由软件谷出资建设。
（4）该地块装配式建筑面积的覆盖比例为100%，商办建筑单体预制率不低于40%，住宅建筑单体预制率不低于50%，住宅建筑100%实行全装修和成品交付。

NO.2017G44：（1）竞买人须具备国内房地产开发一级资质。
（2）该地块不接受联合竞买。
（3）地块内允许设置单身主题式酒店式公寓，且建设比例不得大于地上总建筑面积的25%，单套公寓面积不得小于60㎡。
（4）地块内单套办公用房建筑面积不得小于100㎡；若设计沿街商业，则单套商业建筑面积不得小于200㎡。
（5）地块内须自持综合体中的商业建筑面积不小于3.5万㎡（计容面积），自持期8年内（自取得不动产权证之日起计算）不得抵押、销售或转让；8年后，只能整体抵押、销售或转让。
（6）地块所建办公用房中，不少于2万㎡（计容面积）10年内（自取得不动产权证之日起计算）不得分割抵押、不得分割销售、不得分割转让；其余办公用房的销售对象应符合中国（南京）软件谷管理委员会的产业引导政策要求。
（7）该地块装配式建筑面积比例100%，建筑单体预制装配率≥50%，酒店式公寓建筑100%实行全装修和成品交付。
（8）竞得人在签订土地出让合同前与中国（南京）软件谷管理委员会签订地块《投资建设协议》。

NO.2017G45：（1）C地块内配建一所12班幼儿园，由区政府负责出资建设，应与商品房项目同步规划、同步建设、同步验收。
（2）规划建筑高度控制指标为机场搬迁后的控制指标，机场搬迁之前，仅核发机场限高以下部分的建设工程规划许可证。
（3）该地块要求装配式建筑面积的比例为100%，建筑单体预制装配率不低于30%。

NO.2017G46：（1）该地块为社区中心用地，功能如下：文化活动中心规模不小于4000平方米；体育活动中心规模不小于4000平方米；街道管理中心规模不小于1500平方米；社区服务中心规模不小于1500平方米；青少年活动中心规模不小于500平方米；公厕规模不小于60平方米；社区一站式居家养老服务中心规模不小于300平方米；老年人日间照料中心规模不小于1500平方米；社区养老院规模不小于1800平方米，以上设施均由受让人代建后无偿移交河西管委会。地块内另须配建不小于2500平方米的菜市场，剩余面积可布置商业、办公，建设内容为社区公益性居住区服务设施，用途须经河西管委会认可，地块内所建商业、办公及菜场须自持，不得销售、不得转让。
（2）B地块须配建一处15班幼儿园，由河西新城区开发建设管委会负责出资建设，应与项目同步规划、同步建设、同步验收。
（3）竞得人在签订土地出让合同前，须与河西管委会就代建设施及标准签署建设移交协议，代建项目成本以最终审计为准，超出9900万元人民币的部分，由竞得人自行承担，不足9900万元人民币的部分，竞得人须将差额交给河西管委会用于片区基础设施建设。
（4）竞得人在签订出让合同前须与河西管委会签订《地块开发建设协议》。

NO.2017G48：（1）该项目定位为文化旅游综合项目，突出旅游文化休闲功能，培育野生动物驯养、繁殖基地，打造野生动物观赏、游乐的旅游景区，竞买人或其控股公司经营范围须包含旅游项目开发，景区内基础设施建设，景区运营管理，旅游服务、文艺表演，旅游商务代理。
（2）该项目不接受联合竞买，所建房屋由竞买人整体持有，不得销售、不得转让。
（3）该项目包含七个地块（1-7号地块），其中：1号地块须建设一处自然保护区服务中心、可兼动物饲养圈舍，建筑面积不得少于1000平方米；2号地块须建设动物宠舍，配建动物饲料加工、饲料储藏用房，建筑面积不得少于5000平方米；3号地块须建设教育科普馆、马戏表演馆、鸟类观赏馆、两栖爬行动物馆、灵长类动物馆等，建筑面积不得少于18000平方米；4号地块须建设一处综合服务中心，建筑面积不得少于3000平方米；5号地块须建设一处青年活动中心，配建不少于内业管理服务用房，建筑面积不得少于2000平方米；6号地块须建设一处游客活动中心，儿童文化服务中心，建筑面积不得少于1000平方米；7号地块须建设一处海洋馆，建筑面积不得少于10000平方米。
（4）竞得人须在签订出让合同前与六合区政府签订《地块投资建设协议》。

NO.2017G49：地块内商业办公的建筑面积占地块地上总建筑面积的比例应控制在10%-20%之间。

NO.2017G50：（1）竞买人或其控股股东的下属控股公司须拥有自主知识产权的动漫形象。（相关动漫形象须获得国家工商行政管理总局商标局颁发的商标注册证，以中国商标网官方网站查询结果为准）
（2）竞买人应具备国内房地产开发一级资质。
（3）该地块不得联合竞买。
（4）A、B、C地块所建建筑须由受让人自持，不得销售、不得转让。
（5）A地块须配建地上建筑面积不低于3万平方米的五星级酒店，C地块须建设动漫文化主题项目，D地块地上商业建筑面积须占地上总建筑面积30%—35%。
（6）B地块须配建街道所建筑面积不得小于250平方米，社区用房建筑面积不得小于150平方米；公共厕所建筑面积不得小于120平方米，环卫作业室附设于公共厕所，建筑面积不得小于30平方米。街道所、社区用房、公共厕所、环卫作业室（共计不少于550平方米）由受让人出资建设，建成后无偿移交给区政府，所对应土地按划拨方式供应，出让金不做调整。D、F、H地块应分别配建不低于25平方米的邮政服务场所，由受让人出资建设，建成后无偿移交给区政府，所对应土地按划拨方式供应，出让金不做调整。
（7）F地块须配建一处居住社区中心，G地块须配建一所12班幼儿园，由江宁区政府出资建设，在整个项目建成使用前完成。
（8）该地块要求装配式建筑面积的覆盖比例为100%，建筑单体预制率不低于30%。二类居住及商住混合用地的成品住房比例为100%。
（9）竞得人须在签订出让合同前与江宁高新园管委会签订《地块开发建设协议》。
（10）该地块为住宅用地面积约19.58公顷，实际以建成后实测面积为准，但不得超过20公顷，该地块因建筑业态较多，自持或分期收入，出让后可应税务部门要求向税务部门提供各用途及分区的经营分摊说明。

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9月4日起登陆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，即地块范围内房屋拆迁、构筑物拆除至室内地坪，其余维持自然现状。出让范围内杆（高压）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购地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注册经营的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（其他地块应在出让成交后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。竞得人可先与出让人签订《出让合同》，然后申请变更受让人；竞得人也可不签订《出让合同》，申请直接由项目公司与出让人签订《出让合同》。变更受让人不影响包括土地价款支付等合同条款的履行。

四、南京市国有建设用地使用权公开出让实施网上报名。有意竞买者请于2017年9月8日至2017年9月19日16:00（报名截止时间），在工作日9:00至18:00期间可登陆南京土地市场网“南京市国有建设用地使用权网上交易系统”进行网上备案、报名、报价竞买。自由报价截止时间到2017年9月19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，申领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。当地块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，改为在本地块内竞争保障性住房（含租赁住房）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（含租赁住房）无偿移交政府，相应房屋建设成本不计入房价准许成本。

特别提示：NO.2017G43地块竞价达到最高限价时仍有两个及以上竞买人要求继续竞买的，停止竞价，改为现场竞报住宅自持面积，现场竞价时间及地点：2017年9月21日15:00，南京市国土资源局1826会议室。（每次竞报面积为1000平方米，竞报面积最高者为竞得人；当有两个及以上的竞买人竞报自持全部住宅面积时，转为在本地块内竞争保障性住房（含租赁住房）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（含租赁住房）无偿移交政府。

六、在挂牌时间截止（2017年9月20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9月21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：

9月20日	9:00 NO. 2017G43	9:20 NO. 2017G44	9:40 NO. 2017G45	10:00 NO. 2017G46
	10:20 NO. 2017G47	10:40 NO. 2017G48	11:00 NO. 2017G49	11:20 NO. 2017G50

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（含租赁住房）建筑面积期间，每次接受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（含租赁住房）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8月19日

南京市国土资源局地址：南京市鼓楼区中山路171号（人民中学对面，余粮一学校旁）
南京市土地矿产市场管理中心地址：南京市鼓楼区中山路171号10楼

网站：南京市国有建设用地使用权公开出让网上交易系统（https://jy.landnj.cn/welcome.html）
南京土地市场网（http://www.landnj.cn）
南京市国土资源局（http://www.ngt.gov.cn）
江苏土地市场网（http://www.landjs.com）

业务咨询电话：(025)83691001、(025)83691002
传真：(025)83617841
财务咨询电话：(025)83691021
网络系统咨询电话：(025)83691019
南京市公证处咨询电话：(025) 83691020

详情访问请关注南京土地市场网
（请用手机扫描二维码）