南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告（2019年宁出第01号）

根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）等法律、法规规定，经市政府批准，南京市规划和自然资源局对下列建设用地使用权进行公开挂牌出让。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（㎡）	出让面积（㎡）	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（%）
1	NO.2019G01	栖霞区迈皋桥街道合班村288号地块	东至北苑东路，南至[illegible]路 西至渔义路，北至迈尧西路（规划）	140618.14	90424.47	70年	R2二类居住用地	1.01≤R≤2.6	50≤H≤80	≤25	≥35
2	NO.2019G02	雨花台区西善桥街道宁芜铁路以南C2、C3地块	东至规划横二路，南至规划吴山路 西至规划祁山西路，北至规划岱山路	89461.91	地上：67389.32 地下：7404.03	住宅：70年 商业：40年	B1商业用地 R2二类居住用地 Rax幼托用地	综合容积率：2.5	—	—	—
3	NO.2019G03	雨花台区中国（南京）软件谷菊花里地块	东至华为路，南至规划道路 西至江苏省工业设备安装集团有限公司 北至铁心桥街道铁心村三组一组集体土地	9566.81	9566.81	40年	Bb商办混合用地	Far≤3.0	≤60	≤40	≥20
4	NO.2019G04	秦淮区南部新城校场一路北侧地块	东至红星路，南至规划道路（校场一路） 西至规划道路，北至红花河	7647.55	7647.55	40年	Bb商办混合用地	Far≤3.0	≤35	≤50	≥20
5	NO.2019G05	江宁区汤山旅游度假区美泉路以西宁东路以西A-G地块	东至宁东路，南至新宁杭公路，西至规划二路，北至美泉路	275160.07	226048.9	住宅：70年 商业：40年	A22文化活动用地 B1商业用地 Rab老年公寓用地 A6社会福利用地	综合容积率：0.94	—	—	—
6	NO.2019G06	江宁区麒麟街道地铁小镇青龙片区03-008地块（示1）	东至河清路，南至袁家边路，西至九乡河东路，北至龙王山大道	27236.43	22954.73	40年	Bb商办混合用地	Far≤2.0	≤35	≤55	/
7	NO.2019G07	江宁区东山街道南京南站中轴地块（新西20-27号）	东至规划，南至宏运大道 西至站中二路，北至规划道路	101845.1	地上：27577.08 地下：42492.00	40年	Bb商办混合用地	综合容积率：5.79	—	≤50	≥15

二、出让价格

地块编号	起始价（万元）	最高限价（万元）	加价幅度（万元）	竞买保证金（万元）
NO.2019G01	413000	587000	1000	82600
NO.2019G02	223000	323000	1000	44600
NO.2019G03	10800	/	300	2160
NO.2019G04	11000	/	300	2200
NO.2019G05	256000	371000	1000	51200
NO.2019G06	15300	/	300	3060
NO.2019G07	82000	/	1000	16400

三、出让条件：

NO.2019G01：（1）该地块须配建建筑面积不小于11753平方米的人才房（含租赁住房），由竞得人建成后无偿移交[illegible]。

（2）地块内成品住宅比例不得低于50%，商业用房不得出售。

（3）地块内须配建的小学由市土地储备中心出资委托南京安居集团，根据教育主管部门提出的要求进行建设，建设标准须经第三方[illegible]确认，[illegible]与市土地储备中心结算。

（4）该地块装配式建筑面积比例100%，建筑单体预制装配率不低于50%。住宅建筑100%实行全装修和成品交付。

NO.2019G02：（1）A、B分区地上一层以及一层以上[illegible]自持不低于[illegible]建筑面积的60%，自持物业建筑面积不低于[illegible]平方米，剩余建筑面积可分割销售，但须统一经营管理。

（2）C分区内商业建筑面积不得超过该地块地上总建筑面积的10%。

（3）D分区规划用途为幼托用地，由雨花台区政府负责出资并建设，再对该土地按规划方式供应。

（4）三分区地下为公共停车场，出让范围为地下空间，仅可建设地下停车库及商业用房，地下商业建筑面积由竞得人自持不低于50%，自持部分房产不得转让、不得分割。

（5）地块要求装配式建筑面积比例100%，住宅建筑单体预制装配率不低于50%，公共建筑单体预制装配率不低于40%；住宅建筑100%实行全装修和成品交付。

NO.2019G03：（1）该地块不接受联合竞买。

（2）地块内研发全部房产须由竞得人自持不少于10年（自竣工验收合格之日起算），自持期间不得转让、不得分割。

（3）地块内须配建中型数据以上科研用房一处，地上建筑面积不低于[illegible]平方米，须自持且10年内不得分割销售、整体转让。

（4）该地块地块紧邻[illegible]保护区，开发建设须委托有资质单位进行[illegible]；并应做好勘察设计工作，[illegible]、建筑物安全；施工中应加强监测工作，发现异常及时报告；并接受[illegible]单位对地块进行[illegible]、拍照、摄影、描述；[illegible]设置[illegible]。

（5）地块要求装配式建筑面积比例100%，建筑单体预制装配率不低于40%。

NO.2019G04：（1）该地块不接受联合竞买。

（2）竞买人须在中华人民共和国境内注册，经营范围包括[illegible]、[illegible]公司的[illegible]管理。

（3）地块内须配建用地面积不小于2900平方米、建筑面积不小于706平方米的公交首末站一座，该公交首末站由[illegible]出资委托竞得人建设，与地块项目同步规划、同步建设、同步验收，建成后移交公交主管部门；该公交首末站的建设费用[illegible]，主竞得人与[illegible]签订协议。

（4）地块上可建办公用房建筑面积占地上总建筑面积比例不大于16%。

（5）除公交首末站以外，地上与地下全部房产须由竞得人自持，不得销售、不得转让。

（6）地块要求装配式建筑面积比例100%，建筑单体预制装配率不低于40%。

NO.2019G05：（1）竞买人或其直接、间接控股股东须为世界500强企业（以《财富》杂志2017年公布名单为准）。

（2）该地块不接受联合竞买。

（3）A分区须建设一所文博中心，建筑面积不小于7000平方米，竞得人须自持10年（自项目竣工验收合格起），10年后可整体转让或整体经营。

（4）B分区须配建公共厕所、社会停车场，其中公共厕所建筑面积不小于120平方米，社会停车场设置不少于190个停车位，F分区须配建公共厕所，建筑面积不小于60平方米。B分区、F分区公共厕所均由竞得人出资建设，建成后无偿移交给江宁区政府。

（5）D分区须建设一所老年大学，建筑面积不小于18000平方米，不得分割销售、不得分割转让，竞得人须引入[illegible]进行运营管理。

（6）G分区须建设一所养老院，建筑面积不小于15000平方米，床位数不得少于200张，竞得人须自持10年（自项目竣工验收合格起），10年后可整体转让或整体经营。

（7）该地块无住宅建设指标，出让后可依据有关部门要求向有关部门提供各用途及分区的[illegible]说明。

NO.2019G06：（1）该地块不接受联合竞买。

（2）地块内须配建占地面积不少于2500平方米的公交首末站一处，公交首末站须配建不少于150平方米的管理用房、不少于37个车位的停车场，同时须建设不少于[illegible]平方米的[illegible]，每辆汽车[illegible]一个，其他[illegible]要求以规划条件及公交主管部门意见。该公交首末站由竞得人负责出资建设，建成后无偿移交给南京公共交通（集团）有限公司。公交首末站建设费用约438.78万元，最终建设成本以经第三方审计机构确认，如超出438.78万元，超出部分由竞得人承担；如不足438.78万元，则不足部分由竞得人将不足部分补交给南京地铁小镇开发建设集团有限公司。

（3）地块内除规定公交首末站配套建筑面积外可进行商业办公开发，商业办公地上建筑面积中允许建设不超过20%的酒店式公寓、不超过40%的商业，剩余部分可建设办公。不少于商业办公地上总建筑面积10%的商业和不少于商业办公地上总建筑面积10%的办公须由竞得人自持不少于10年（自竣工验收合格之日起算）。

（4）地块要求装配式建筑面积比例100%，单体建筑预制装配率不低于40%，酒店式公寓100%实行全装修和成品交付。

NO.2019G07：（1）A分区内酒店式公寓建筑面积不得超过该分区地上总建筑面积的50%。

（2）I1、I2分区地下为公交及绿化用地，I1分区地下空间可整体规划建设，可布置商业及停车设施；I2分区结合A、B分区地下空间统一开发，I1、I2分区地下空间开发范围及方式以南京市规划和自然资源局审定的方案为准。

（3）A分区中应配建地上建筑面积不小于[illegible]平方米的[illegible]办公用房，该办公用房由竞得人负责出资建设，建成后无偿移交给[illegible]管理，面积在土地使用权证中载明，出让金不作调整。

（4）C、D、E、F、G分区为综合交通用地，H分区为广场用地，C、E、G分区须各配建公共厕所一座，F分区须配建[illegible]一座，I1分区地下一层与京沪高速[illegible]，须配建9个连接通道，并与北侧南京南站广场进行通道连接。上述公共厕所、[illegible]、地下通道等须由竞得人出资建设，建成后无偿移交给有关部门管理；综合交通和广场用地用地性质不作调整。

（5）竞得人应首先开发建设C、D、E、F、G、H、I1分区，并应在完成对地块安全[illegible]工程后，向文化旅游部门申请开展C、D、E、F、G、H分区的[illegible]工作，在取得市文化旅游局[illegible]后，方可进行开发建设。

（6）该地块位于禄口机场净空范围内，且地块内有明城墙保护范围，竞得人在建设项目[illegible]须征得相关部门同意。

以上地块的具体出让条件详见该地块挂牌出让文件。

四、交地条件

[illegible]，[illegible]，地块范围内[illegible]，[illegible]出让人[illegible]（[illegible]）交地、由[illegible]负责。[illegible]（[illegible]、水、电、气等）以现状为准。

五、竞买要求

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规定的除外），联合竞买均须符合各项所列出的竞买条件。

1、以上两地，住宅用地的竞买人的竞买保证金及后续缴纳地价款须为竞买人自有资金，并须提供江苏省发展厅公布的在南京市范围内注册经营的[illegible]以上会计师事务所出具的会计师事务所《[illegible]》及审计报告。

2、竞得人在持股份大于50%的前提下，可就该地块开发设立项目公司。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1个月内（其他地块应在出让成交后3个月内）提交符合要求上述资料并向出让人提出书面申请，并与出让人签订《出让合同》后再由项目公司签订受让人，变更后原出让合同约定的权利和义务由新受让人履行。逾期未申请的，按上述约定处理。

六、交易方式和时间

1、南京市国有建设用地使用权公开出让实施网上交易。有意竞买人可于2019年3月12日起登录网上交易系统申请出让文件。竞买有关挂牌审查要求的地块，请携带相关资料至南京市鼓楼区虎踞路115号710室进行审核。

2、有意竞买人请于2019年3月19日至2019年3月20日13:00（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"进行网上报名、报名、报价，自行报价截止时间为2019年3月28日18:00，竞买人均可报价一次。

3、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2019年3月29日上午10:00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：

3月29日	10:00 NO.2019G01	10:20 NO.2019G02	10:40 NO.2019G03	11:00 NO.2019G04
	11:20 NO.2019G05	11:40 NO.2019G06	12:00 NO.2019G07	

七、竞得人确定

在挂牌时间截止（2019年3月29日10:00）时，出让人根据竞价结果确定竞得人：只有一个竞买人报价且报价不低于起始价的，该地块确定为竞得人；有两个或两个以上竞买人报价的，报价最高者为竞得人；当住宅、商住地块的报价达到最高限价的45%时，[illegible]不计入[illegible]。当地块竞价达到最高限价时，仍有竞买人要求继续竞买的，[illegible]一竞价，每次报价不低于[illegible]万元，[illegible]报价最高者为竞得人。

八、成交手续办理

竞得人竞买成功后，须在网上交易系统上下载"南京市国有建设用地使用权公开出让成交通知书"，持"成交通知书"及报名时提供的资料及原件在规定时间内至出让人办理成交确认手续。

九、资金核查要求

我局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，解除出让合同，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黑名单，一年内不得参加南京市土地市场公开竞买。

十、其他

1、竞买人应认真阅读地块公开出让文件，全面了解地块有关及出让要求，如需进一步了解地块状况、竞价等有关问题请电话咨询。

2、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。

3、南京市规划和自然资源局对本《公告》有解释权。

南京市规划和自然资源局
2019年2月27日

南京市规划和自然资源局地址：南京市鼓楼区中山路171号
南京市土地矿产市场管理中心地址：南京市鼓楼区虎踞路115号7楼（南京市规划局）

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

联系电话：业务咨询电话：(025)83691812、(025)83691813
传真：(025)83617841
财务咨询电话：(025)83691821
网络系统咨询电话：(025)83691819
南京市公证处咨询电话：15851755606

请用手机扫码登录南京土地市场网