

南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告 (2019年宁出第13号)

根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标投标法》、《国有建设用地使用权出让管理规定》(原国土资源部令第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 (m ²)	出让面积 (m ²)	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.2019G100	栖霞区仙林街道学子路南延东侧地块	东至仙林街道集体土地,南至仙林街道集体土地,西至学子路,北至规划道路。	15903.61	13160.33	50年	A6社会福利用地	1.0≤Far≤1.25	≤18.5	≤45	≥35
2	NO.2019G101	六合区龙池街道龙池湖南侧地块	东至龙城路,南至浦六路,西至华欧大道,北至环龙池路。	92613.07	92613.07	住宅70年 商业40年	Rb商住混合用地 Bb商办混合用地	综合容积率: 2.33	A分区≤100 B分区≤60 C分区≤24	—	—
3	NO.2019G102	江宁区开发区天元三路以南、牧浦街以东地块	东至现状,南至现状,西至牧浦街,北至天元三路。	3291.04	3291.04	40年	Rc基层社区中心	Far≤2.2	≤50	≤40	≥20
4	NO.2019G103	江宁区高新园知行路以东、凤水路以北地块	东至现状河道,南至凤水路,西至知行路,北至规划道路。	25977.25	25977.25	40年	Aa居住社区中心	Far≤2.0	≤60	≤40	≥25
5	NO.2019G104	江宁区禄口空港新城飞天大道以西、信诚大道以北地块	东至飞天大道,南至信诚大道,西至朝霞路,北至礼尚路。	75277.17	地上: 71400.21 地下: 3876.96	住宅70年 商业40年	R2二类居住用地 Bb商办混合用地	综合容积率: 2.18	≤60	—	—
6	NO.2019G105	江宁区禄口空港新城信诚大道以北、星汉路以东地块	东至羲和路,南至信诚大道,西至星汉路,北至礼尚路。	77434.06	地上: 73495.55 地下: 3938.51	住宅70年 商业40年	R2二类居住用地 Bb商办混合用地	综合容积率: 2.35	A分区≤60 B分区≤80	—	—
7	NO.2019G106	江宁区东山街道上高路以东、天云路以南地块	东至天宁路,南至万安西路,西至上高路,北至天云路。	68136.76	地上: 63132.42 地下: 5004.34	住宅70年 商业40年	R21住宅用地 Rc基层社区中心	综合容积率: 1.98	A分区≤80 B分区≤24	—	—

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)	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.2019G100	3000	/	100	600	NO.2019G104	105000	151000	1000	21000
NO.2019G101	126000	182000	1000	25200	NO.2019G105	119000	171000	1000	23800
NO.2019G102	3700	/	100	740	NO.2019G106	190000	273000	1000	38000
NO.2019G103	17000	/	300	3400					

三、出让条件:

- NO.2019G100:** (1) 该地块不接受联合竞买。(2) 该地块及地上建筑物须整体自持,不得分割销售,不得分割转让,不得分割抵押。如需整体转让,须经仙林大学城管委会同意。(3) 该地块装配式建筑面积比例为100%,建筑单体预制装配率≥40%,不享受容积率奖励政策。(4) 竞得人须在成交后10个工作日内与仙林大学城管委会签订《地块投资发展协议》。
- NO.2019G101:** (1) A、B分区在符合高度分区要求基础上,方案可统一设计,高度以外的规划指标可统筹计算;A、B、C分区地上空间在合理功能分区的情况下可整体设计。(2) A、B分区商业办公建筑占A、B分区地上总建筑面积的10%—15%,且配套商业的布置宜集中在临近C分区的区域。(3) 该地块须配建建筑面积不小于6682平方米的租赁住房,由竞得人建成后自持,用于出租居住,只租不售,不得分割转让,不得分割抵押,遵守国家及南京市租赁房管理相关要求。(4) C分区地上所建建筑须由竞得人自持,不得销售、不得转让,且须建设一座地上建筑面积不少于2.7万平方米的酒店。(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%实行全装修成品房交付,不享受容积率奖励政策。(6) 地块竞价达到最高限价时停止竞价,改为在本地块内竞争自持租赁住房面积,面积最多者竞得。
- NO.2019G102:** (1) 该地块不接受联合竞买。(2) 地块为基层社区中心用地,地上总建筑面积为7240.29平方米,具体要求如下:社区卫生服务站,建筑面积不小于300平方米;文化活动室,建筑面积不小于600平方米;体育服务站,建筑面积不小于200平方米,用地规模不小于600平方米;基层社区党群服务中心,建筑面积不小于600平方米;社区警务室,建筑面积不小于60平方米;居家养老服务,建筑面积不小于150平方米;公厕,建筑面积不小于60平方米;商业服务设施建筑面积不得小于500平方米,不得大于1000平方米。上述设施中社区卫生服务站、基层社区党群服务中心、社区警务室、居家养老服务、公厕,建筑面积共计不小于1170平方米须由江宁区政府出资并委托竞得人建设,建成后移交江宁区政府,建设费用经第三方审计机构确认后由江宁区政府支付给竞得人,所对应土地按划拨方式供应。(3) 地块内需配建500—1000平方米的商业服务设施,其余部分可兼容办公功能,所建办公建筑面积的15%须由竞得人自持不少于10年(自竣工验收之日起算),自持期间不得销售,不得转让。(4) 竞得人须在成交后10个工作日内与江宁区经济技术开发区管委会签订《地块投资发展协议》。
- NO.2019G103:** (1) 该地块不接受联合竞买。(2) 该地块用地性质为居住社区中心及旅馆混合用地,其中居住社区中心建筑面积不得小于29450平方米。(3) 除须移交的建筑外,该地块及地上建筑物须由竞得人自持10年(自竣工验收之日起算),自持期间不得销售、不得转让。10年后旅馆用房不得分割转让、不得分割抵押。(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%,不享受容积率奖励政策。(5) 地块内须建设居住社区中心,具体要求如下:1、社区医养结合服务中心,建筑面积不小于10050平方米。其中①社区卫生服务站,建筑面积不小于5000平方米;②社区一站式居家养老服务中心,建筑面积不小于250平方米;③老年人日间照料中心,建筑面积不小于1800平方米;④社区养老院,建筑面积不小于3000平方米;⑤残疾人之家,可与老年人日间照料中心共享。2、社区综合服务中心,建筑面积不小于19400平方米。其中①文化活动中心,建筑面积不小于5000平方米;②体育活动中心,建筑面积不小于4000平方米;③街镇管理中心,建筑面积不小于2000平方米;④社区党群服务中心,建筑面积不小于2000平方米;⑤育儿园,建筑面积不小于600平方米;⑥菜市场,建筑面积不小于3000平方米,须设在建筑首层;⑦邮政支
- NO.2019G9104:** (1) 住宅建筑高度不得低于35米,建筑、构筑物最高点高度(包括所有突出物)应以机场空管部门书面意见为准。(2) C分区地面为城市道路,在符合市政管线敷设、绿化种植等要求前提下出让地下空间,出让范围为道路路面标高以下-4米至-10米空间,作为停车设施使用,具体以审定的规划设计方案为准。(3) 竞得人须建设不少于4万平方米的商业用房,商业用房须由竞得人自持且整体运营,不得销售,不得转让。(4) 该地块装配式建筑面积比例100%,建筑单体预制装配率≥50%,住宅建筑100%实行全装修成品房交付,不享受容积率奖励政策。(5) 竞得人须在地块成交后10个工作日内与江宁区经济技术开发区管委会签订《地块投资发展协议》。(6) 地块竞价达到最高限价时停止竞价,改为在本地块内竞争自持租赁住房面积,面积最多者竞得。
- NO.2019G105:** (1) 住宅建筑高度不得低于35米,建筑、构筑物最高点高度(包括所有突出物)应以机场空管部门书面意见为准。(2) C分区地面为城市道路,在符合市政管线敷设、绿化种植等要求前提下出让地下空间,出让范围为道路路面标高以下-4米至-10米空间,作为停车设施使用,具体以审定的规划设计方案为准。(3) 该地块装配式建筑面积比例100%,建筑单体预制装配率≥50%,住宅建筑100%实行全装修成品房交付,不享受容积率奖励政策。(4) 竞得人须在地块成交后10个工作日内与江宁区经济技术开发区管委会签订《地块投资发展协议》。(5) 地块竞价达到最高限价时停止竞价,改为在本地块内竞争自持租赁住房面积,面积最多者竞得。
- NO.2019G106:** (1) 住宅建筑高度不得低于50米且不得高于80米。(2) 规划建筑高度控制指标应符合机场净空控制要求。(3) C分区地面为基层社区中心游园绿地,在符合市政管线敷设、绿化种植等要求前提下出让地下空间,出让范围为绿地标高以下-2至-8米空间,作为停车设施使用,C分区与A、B分区的地下空间整合设计,具体以审定的规划设计方案为准。(4) 该地块须配建建筑面积不小于7640平方米的租赁住房,由竞得人建成后自持,用于出租居住,只租不售,不得分割转让,不得分割抵押,遵守国家及南京市租赁房管理相关要求。(5) B分区为基层社区中心用地,地上总建筑面积为3006.72平方米,具体要求如下:社区卫生服务站,建筑面积不小于300平方米;文化活动室,建筑面积不小于600平方米;体育服务站,建筑面积不小于200平方米;基层社区党群服务中心,建筑面积不小于1000平方米;社区警务室,建筑面积不小于60平方米;居家养老服务,建筑面积不小于150平方米;公厕,建筑面积不小于60平方米;商业服务设施,建筑面积不小于500平方米。其中社区卫生服务站、基层社区党群服务中心、社区警务室、居家养老服务、公厕建筑面积共计1570平方米须由江宁区政府出资并委托竞得人建设,建成后移交江宁区政府,建设费用经第三方审计机构确认后由江宁区政府支付给竞得人,所对应土地按划拨方式供应。(6) 该地块装配式建筑面积的比例为100%,建筑单体预制装配率不低于50%,住宅建筑100%实行全装修成品房交付,不享受容积率奖励政策。(7) 地块竞价达到最高限价时停止竞价,改为在本地块内竞争自持租赁住房面积,面积最多者竞得。

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

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,其余维持自然现状。出让范围内杆(高压)管线、电(光)缆等由受让人按规定自行处置。外部条件(道路、水、电、气等)均以现状为准。

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、以上商住、住宅用地的境内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/成交价来源情况申报表》及审计结论。

2、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1个月内(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,并与出让人签订《出让合同》后再申请变更受让人,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,按土地转让办理。

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12月6日起登录网上交易系统申请出让文件。竞买有资格要求的地块请携带相关资料至南京市鼓楼区高家酒馆15号710室进行审核。

2、有意竞买人请于2019年12月20日至2019年12月30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,自由报价截止时间到2019年12月30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12月31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:

12月31日	10:00 NO. 2019G100	10:20 NO. 2019G101	10:40 NO. 2019G102	11:00 NO. 2019G103
	11:20 NO. 2019G104	11:40 NO. 2019G105	12:00 NO. 2019G106	

七、竞得人确定

在挂牌时间截止(2019年12月31日10:00)时,地块无人报名,地块流标;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;两个或两个以上竞买人竞买同一地块,竞价最高者为竞得人。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。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人才房或自持租赁住房建筑面积,每次申报幅度为建筑面积200平方米,申报面积最多者为竞得人。

八、成交手续办理

竞得人竞买成功后,须在交易系统下载“南京市国有建设用地使用权公开出让成交通知书”,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。

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,已缴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,所缴纳的定金不予退还;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。

十、其他

1、竞买人应认真阅读地块公开出让文件,全面了解地块情况及出让要求,如需进一步了解地块报名、竞价等情况可通过电话咨询。

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11月29日

