南京市国有建设用地使用权公开出让公告

（2017年宁网挂第10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（㎡） | 出让面积（㎡） | 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.2017G69 | 栖霞区仙林街道仙鹤中心区E3、E4地块 | 东至学津路，南至仙林大道西至文澜路，北至中建大厦、南京高科股份有限公司。 | 42356.59 | 地表27156.16地下11464.02 | 40年 | Bb商办混合用地 | 综合容积率4.24 | —— | —— | —— | 500万元 | 5340 | 26700 | / |
| 2 | NO.2017G70 | 雨花台区赛虹桥街道南西营村地块 | 东至凤台南路，南至凤台南路加油站，西至南河，北至兴隆大街。 | 49327.98 | 33940.0 | 70年 | R2二类居住用地 | 1.0＜R≤2.85 | 60≤H≤100 | ≤25 | ≥40 | 1000万元 | 86500 | 173000 | 260000 |
| 3 | NO.2017G71 | 江宁区东山街道润麒路以东、天云路以南地块 | 东至现状，南至万安西路，西至现状，北至现状。 | 86628.01 | 86628.01 | 70年 | R21住宅用地 | 1.0＜R≤2.5 | ≤80 | ≤18 | ≥35 | 1000万元 | 130000 | 260000 | 378000 |
| 4 | NO.2017G72 | 江宁区东山街道天佑路以东、天环路以南地块 | 东至现状，南至规划道路，西至现状，北至现状。 | 34623.03 | 34623.03 | 70年 | R21住宅用地Rc基层社区中心 | 综合容积率2.19 | ≤80 | ≤18 | ≥35 | 1000万元 | 42500 | 85000 | 132000 |
| 5 | NO.2017G73 | 江宁区麒麟街道地铁小镇国3办5地块 | 东至现状，南至现状，西至现状，北至规划道路。 | 107998.53 | 90980.52 | 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2.42 | —— | —— | —— | 1000万元 | 111500 | 223000 | 397000 |
| 6 | NO.2017G74 | 浦口区江浦街道奶牛场2号地块 | 东至大马山路，南至规划道路，西至规划道路，北至狮山路。 | 176039.37 | 162394.23 | 70年 | R2二类居住用地 | 1.01≤R≤1.6 | ≤35 | —— | —— | 1000万元 | 185000 | 370000 | 519000 |
| 7 | NO.2017G75 | 浦口区泰山街道沿山大道以北、三河采石场以南地块 | 东至现状，南至汇水沟，西至现状，北至现状。 | 430128.40 | 313312.38 | 40年 | B3娱乐康体用地 | R≤1.5 | 18≤H≤45 | ≤50 | ≥30 | 1000万元 | 11700 | 58500 | / |
| 8 | NO.2017G76 | 浦口区星甸街道河沿组、贾山贡组、孙山贡组地块 | 东至规划道路，南至规划道路，西至规划道路，北至规划道路。 | 132787.49 | 132014.08 | 40年 | B1商业用地 | 综合容积率0.7 | —— | —— | ≥40 | 500万元 | 3600 | 18000 | / |
| 备注：NO.2017G69: （1）竞买人或联合竞买的其中一方（或其母公司）须为南京市住房租赁试点企业名单中的企业，（以市房产局公布名单为准，详见宁房市字【2017】261号《关于同意南京市租赁试点企业申请的批复》）。（2）该地块联合竞买企业数不得超过2家。（3）A地块上办公建筑面积占A地块地上建筑面积的比例为100%。（4）B地块可设置酒店式公寓，须全部建设自持型租赁公寓并纳入南京市人才安居计划，其地上建筑面积占A、B地块地上总建筑面积（计容面积）的比例不得超过35%，B地块地上商业建筑面积占B地块地上建筑面积的比例不超过5%，其余可设置办公。（5）D地块规划为广场用地，地下空间纳入出让范围，可以设置商业、停车设施及其他辅助设施。（6）A、B地块和D地块地下空间内所建房产全部由竞得人自持，不得销售、不得转让。（7）A、B地块要求装配式建筑面积比例100%，建筑单体预制装配率≥40%，酒店式公寓100%实行全装修和成品交付。（8）竞得人在签订出让合同前须与南京市仙林大学城管理委员会签订《地块投资建设协议》。NO.2017G70:（1）地块装配式建筑面积比例100%，建筑单体预制装配率≥50%，100%实行全装修和成品交付。（2）B地块须配建一所6班幼儿园，由雨花台区政府出资并建设，与A地块同步规划，同步建设，同步验收，建成后移交给雨花台区教育局。NO.2017G71:（1）地块内须沿天云路设置商业配套设施形成商业服务节点，商业地上建筑面积须占地块地上总建筑面积的2%-5%。（2）南京江宁上坊建设开发有限公司回购沿街1层门面房3000㎡，沿街2层门面房2000㎡。（3）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50%，成品住房比例为100%。NO.2017G72:（1）B地块须配建一处基层社区中心，具体要求如下：菜市场建筑面积不小于3000㎡；社区卫生服务站建筑面积不小于1400㎡；文化活动室建筑面积不小于800㎡；体育活动站（场）建筑面积不小于1050㎡、用地面积不小于1200㎡；基层社区服务中心建筑面积不小于2600㎡；社区警务室建筑面积不小于120㎡；社区一站式居家养老服务中心使用面积不小于250㎡；老年人日间照料中心使用面积不小于1800㎡，社区养老院使用面积不小于3000㎡，用地面积不得小于5000㎡；小型商业金融服务设施不小于2500㎡；公厕建筑规模不小于140㎡；垃圾收集站建筑面积不小于160㎡、用地面积不小于300㎡；环卫休息场建筑面积不小于60㎡、环卫车辆停放场用地面积不小于500㎡；育儿园使用面积不少于600㎡；邮政所使用面积不小于400㎡。其中邮政所、社区卫生服务站、基层社区服务中心、社区警务室、一站式居家养老服务中心、公厕、垃圾收集站、环卫休息场、环卫车辆停放场、育儿园由受让人出资建设，面积共计5730㎡，建成后无偿移交区政府，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，出让价款不作调整。（2）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50%，成品住房比例为100%。NO.2017G73:（1）B地块内可设置酒店式公寓，其地上建筑面积占B地块地上总建筑面积（计容积率建筑面积）的比例不得超过20%。（2）B地块内所建商业须自持满10年（自取得不动产权证书之日起计算），10年后只能整体销售或转让，不得分割销售或转让。（3）该地块须配建建筑面积不少于7921㎡人才房（含租赁住房），由受让人建成后无偿移交江宁区政府。（4）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≥50%，商办建筑单体预制装配率≥40%，住宅及酒店式公寓建筑100%实行全装修和成品交付。NO.2017G74:（1）地块要求装配式建筑比例为100%，建筑单体预制率应不低于30%，住宅建筑（三层及以下的低层住宅除外）应100%实行成品住房交付。NO.2017G75: （1）该地块不得联合竞买。（2）该地块建成后受让人须自持经营不少于10年，自持期间不得销售、不得转让，满10年后不得分割销售、不得分割转让。（3）该地块须配建大型室内综合场馆，总建筑面积不少于30万㎡，占地面积不少于20万㎡。其中室内水乐园建筑面积不低于6万㎡，室内雨林馆建筑面积不低于5万㎡。（4）该地块出让范围内已有钢结构构筑物予以保留，受让人在签订土地出让合同前须向南京珍珠泉旅游度假区管委会缴纳该构筑物建设费用24058.844万元。（5）地块内单体建筑面积超过5000㎡的公共建筑应当采用装配式建筑技术建设，且同一地块必须100%采用，公共建筑单体预制装配率应不低于40%。（6）该地块须在签订出让合同前与浦口区政府签订《地块投资建设协议》。NO.2017G76: （1）该地块不得联合竞买。（2）河沿组地块内配建不少于15000㎡的商业建筑，须由竞得人自持不少于10年，自营期间不得销售、不得转让，满10年后不得分割销售、不得分割转让。（3）该地块须在签订出让合同前与浦口区政府签订《地块投资建设协议》。 |

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12月7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、住宅用地的境内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交易。有意竞买者请于2017年12月14日至2017年12月26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12月26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。

六、在挂牌时间截止（2017年12月27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12月27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：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 12月27日 | 9:00   NO. 2017G69 | 9:20  NO. 2017G70 | 9:40  NO. 2017G71 | 10:00  NO. 2017G72 |
| 10:20  NO. 2017G73 | 10:40  NO. 2017G74 | 11:00  NO. 2017G75 | 11:20  NO. 2017G76 |

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11月24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，金陵中学隔壁）

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](http://www.landnj.cn/)）

南京市国土资源局（http://www.njgt.gov.cn）

江苏土地市场网（[http://www.landjs.com](http://www.landjs.com/)）

联系电话：

业务咨询电话：(025)89691001、(025)89691002  传真：(025)83617841

财务咨询电话：(025)89691021  网络系统咨询电话：(025)89691019

南京市公证处咨询电话：(025) 89691020