**南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告**

**（2019年宁出第03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》（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、基本情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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.2019G16 | 玄武区孝陵卫街A、B地块 | 东至双拜岗路，南至晏公庙，西至晏公庙，北至中山门大街。 | 31738.64 | 23569.84 | 住宅70年商业40年 | Rc基层社区中心Bb商办混合用地Rb商住混合用地 | 综合容积率：2.0 | —— | —— | —— |
| 2 | NO.2019G17 | 秦淮区朝天宫街道范家塘地块 | 东至地铁5号线朝天宫站上盖物业地块，南至石鼓路小学附属幼儿园，西至西止马营，北至建邺路。 | 15907.09 | 地上：15364.65地下：507.61 | 住宅70年商业40年 | Rb商住混合用地R2二类居住用地 | 综合容积率：1.76 | ≤18 | —— | —— |
| 3 | NO.2019G18 | 雨花台区板桥新城十一期地块 | 东至规划板东路，南至规划三号路，西至规划五号街，北至华新路。 | 98306.50 | 92896.07 | 住宅70年商业40年 | Rb商住混合用地Rc基层社区中心 | 综合容积率：2.25 | —— | —— | —— |
| 4 | NO.2019G19 | 六合区龙池街道龙腾路以南2号地块 | 东北至龙华东路，东南至白果路，西北至潘杨路，西南至陈营路。 | 111688.03 | 111688.03 | 70年 | R21住宅用地 | 1.01≤Far≤2.2 | ≤80 | ≤22 | ≥30 |
| 5 | NO.2019G20 | 六合区金牛湖街道海洋路以北地块 | 东至现状，南至现状，西至现状，北至现状。 | 378612.93 | 378612.93 | 40年 | B3娱乐康体用地 | 综合容积率：0.8 | ≤12 | ≤35 | ≥30 |
| 6 | NO.2019G21 | 六合区金牛湖街道金江公路西侧1、2、3号地块 | 东至金江公路，南至现状，西至现状，北至现状。 | 129465.76 | 129465.76 | 40年 | B1商业用地 | 综合容积率：1.43 | ≤15 | ≤50 | ≥20 |

**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.2019G16 | 60000 | 87000 | 1000 | 12000 |
| NO.2019G17 | 79000 | 114000 | 1000 | 15800 |
| NO.2019G18 | 219000 | 323000 | 1000 | 43800 |
| NO.2019G19 | 153000 | 212000 | 1000 | 30600 |
| NO.2019G20 | 51200 | / | 1000 | 10240 |
| NO.2019G21 | 33000 | / | 500 | 6600 |

**三、出让条件**

**NO.2019G16:**

（1）C分区商业办公建筑面积占地块地上总建筑面积的15%至40%。

（2）A分区内基层社区中心配套设施（地上可建建筑面积约3100平方米）由竞得人负责出资建设，建成后无偿移交给玄武区政府，所对应土地按划拔方式供应。可与商业、办公建筑合建，规划设计方案可结合B分区商办混合用地整体设计。

（3）B分区内所建商业和办公用房由竞得人自持建筑面积不小于5000平方米，不得销售、不得转让。

（4）该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50%，公共建筑单体预制装配率不低于40%。

**NO.2019G17:**

（1）A分区地上商业建筑面积占总地上建筑面积不小于40%且不大于50%。

（2）C分区地下空间出让，可与A、B分区整体开发，连通建设商业、配套停车功能。

（3）该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%。

（4）竞得人在该地块开发建设中，应按相关工程建设和环保要求，设置相应防护措施。

**NO.2019G18:**

（1）该地块须配建建筑面积不小于8775平方米的租赁住房，由竞得人建成后用于租赁，不得上市销售，不得转让，纳入全市租赁住房管理。

（2）A分区商业办公建筑面积占地上建筑面积的比例应控制在10%至15%。

（3）B分区为幼托用地，由板桥新城管委会出资并建设，须与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收，建成后移交雨花台区政府，所对应土地按划拨方式供应。

（4）C分区为基层社区中心用地（地上可建建筑面积约4645.38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；体育活动室，建筑面积不小于200平方米；基层社区服务中心，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；居家养老服务站，建筑面积不小于150平方米；公厕，建筑面积不小于60平方米。上述设施中，社区卫生服务站、文化活动室、体育活动站、基层社区服务中心、社区警务室、居家养老服务站、公厕（建筑面积共计不小于2010平方米）由竞得人建成后移交板桥新城管委会，须与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收，建设费用经第三方审计机构确认后，由板桥新城管委会支付给竞得人。所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，出让成交价款总额不作调整。

（5）该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50%，住宅建筑100%实行全装修和成品交付。

**NO.2019G19:**

（1）该地块须配建建筑面积不小于11672平方米的租赁住房，由竞得人建成后用于租赁，不得上市销售，不得转让，纳入全市租赁住房管理。

（2）地块内应配建地上总建筑面积的3%到5%的社区商业配套用房，且相对集中布置。

（3）住宅建筑高度不得低于35米。

（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不低于50%，公共建筑单体预制装配率不低于40%，住宅建筑（三层及以下的低层住宅除外）100%实行成品房交付。

**NO.2019G20:**

（1）该地块不接受联合竞买。

（2）竞买人2017年度文化产业业务收入（非不动产类）不低于20亿元（以企业年报或会计事务所提供的报告为准）。

（3）竞买人第一大股东或实际控制人须参股一家在建或已建成的主题公园，该主题公园品牌须拥有一个以上正在运营的园区，且该主题公园品牌近三年全球游客接待量不低于1000万人次（以全球主题公园报告数据为准）。

（4）该地块所建建筑须由竞得人整体自持，不得销售、不得转让。

（5）A、B、C、D四分区用地建筑密度、绿地率、容积率等单项指标在符合相关法规规范前提下可统筹计算。

（6）竞得人须在成交后十个工作日内与六合区人民政府签订《地块投资发展协议》。

**NO.2019G21:**

（1）该地块不接受联合竞买。

（2）竞买人2017年度文化产业业务收入（非不动产类）不低于20亿元（以企业年报或会计事务所提供的报告为准）。

（3）竞买人第一大股东或实际控制人须参股一家在建或已建成的主题公园，该主题公园品牌须拥有一个以上正在运营的园区，且该主题公园品牌近三年全球游客接待量不低于1000万人次（以全球主题公园报告数据为准）。

（4）该项目须为周边娱乐康体项目提供配套服务，建成后，竞得人须自持运营地上建筑面积不得小于5万平方米，不得销售、不得转让；剩余部分可以销售或转让，但须由竞得人统一招商、整体运营管理不得少于20年。

（5）该地块所在地为大气环境功能一类区，项目规划建设须符合预环评要求。

（6）竞得人须在成交后十个工作日内与六合区人民政府签订《地块投资发展协议》。

**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/成交价款来源情况申报表》及审计报告。

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，变更后原出让合同所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5月7日起登陆网上交易系统申领出让文件。竞买有资格审查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5月26日至2019年6月4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6月4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6月5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：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 6月5日 | 10:00  NO. 2019G16 | 10:20  NO. 2019G17 | 10:40 NO. 2019G18 |
| 11:00  NO. 2019G19 | 11:20  NO. 2019G20 | 11:40 NO. 2019G21 |

**七、竞得人确定**

在挂牌时间截止（2019年6月5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自持租赁住房，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”，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。

**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5月6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：南京市鼓楼区高家酒馆15号7楼（原市规划局）

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](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](http://www.landjs.com/)）

业务咨询电话：(025)89691812、(025)89691813

财务咨询电话：(025)89691821  网络系统咨询电话：(025)89691819

南京市公证处咨询电话：18851755506