**南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告**

**（2019年宁出第07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.2019G49 | 鼓楼区小市街道起重机械厂地块 | 东至规划道路，南至规划安怀东路，西至南京华宏（集团）有限公司等，北至规划北固山路。 | 46886.55 | 43707.57 | 70年 | R2二类居住用地 | 1.01≤Far≤2.8 | ≤60 | ≤30 | ≥30 |
| 2 | NO.2019G50 | 栖霞区燕子矶街道滨江商务区一期地块 | 东至十里长沟，南至太新路，西至嵩山路，北至燕津大道。 | 120963.21 | 地上：104091.48地下：3093.6 | 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：4.05 | —— | —— | —— |
| 3 | NO.2019G51 | 栖霞区尧化街道尧化老街地块 | 东至邻安路，南至尧化门街，西至枫林新寓小区，北至中国石化集团资产经营管理有限公司金陵石化分公司、规划道路。 | 51291.80 | 49008.11 | 70年 | R2二类居住用地Rc基层社区中心 | 1.01≤Far≤2.2 | 35≤H≤60 | ≤20 | ≥30 |
| 4 | NO.2019G52 | 秦淮区五老村街道三十四标地块 | 东至三十四标，南至常府街，西至太平南路，北至三十四标。 | 2932.32 | 2932.32 | 40年 | B1商业用地 | Far≤1.8 | ≤24 | ≤60 | —— |
| 5 | NO.2019G53 | 秦淮区地铁五号线朝天宫站地块 | 东至莫愁路，南至莫愁路95号住宅小区，西至西止马营，北至秦淮河。 | 15040.27 | 地上：12183.02地下：412.96 | 40年 | B1商业用地 | 综合容积率1.03 | ≤12 | ≤50 | ≥10 |
| 6 | NO.2019G54 | 江宁区江宁街道宁桥南路以西、纬五路以北地块 | 东至宁桥南路，南至纬五路，西至现状，北至现状。 | 43211.72 | 43211.72 | 70年 | R2二类居住用地 | 1.0＜Far≤2.0 | ≤60 | ≤20 | ≥35 |
| 7 | NO.2019G55 | 江宁区汤山圣汤大道以北、积玉路以东地块 | 东至御泉路，南至圣汤大道，西至积玉路，北至美泉路。 | 124412.04 | 124238.03 | 住宅70年商业40年 | R2二类居住用地B14旅馆用地B1商业用地 | 综合容积率：1.11 | —— | —— | —— |
| 8 | NO.2019G56 | 江宁区高新园学十四路以东、龙眠大道以南地块 | 东至新华社区集体土地，南至现状，西至学十四路，北至规划绿地。 | 2346.26 | 2346.26 | 40年 | B41加油加气站用地 | Far≤0.5 | ≤12 | ≤50 | ≥25 |
| 9 | NO.2019G57 | 江宁区滨江开发区锦文大道以南、弘利路以东地块 | 东至中元路，南至现状，西至弘利路，北至锦文大道。 | 93250.37 | 93250.37 | 70年 | Rb商住混合用地 | 1＜Far≤3.5 | ≤100 | ≤40 | ≥20 |
| 10 | NO.2019G58 | 六合区龙池街道新集安置房周边地块 | 东至新长路，南至怡峰路，西至传李路，北至新集东路。 | 74718.06 | 59838.9 | 住宅70年商业40年 | Rb商住混合用地R2二类居住用地Rc基层社区中心 | 综合容积率：1.5 | —— | —— | —— |
| 11 | NO.2019G59 | 雨花台区赛虹桥街道尤家凹1号地块 | 东至机场二通道，南至琥珀花园，西至凤台南路，北至软件大道。 | 147053.14 | 地上：125985.35地下：462.0 | 住宅70年商业40年 | R2二类居住用地Aa居住社区中心 | 综合容积率：2.53 | —— | —— | —— |
| 12 | NO.2019G60 | 雨花台区赛虹桥街道尤家凹3号地块 | 东至现状，南至现状部队用地，西至机场二通道，北至软件大道。 | 35921.08 | 24459.0 | 住宅70年商业40年 | Rb商住混合用地 | Far≤3.2 | ≤100 | ≤35 | ≥30 |

**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.2019G49 | 242000 | 350000 | 1000 | 72600 |
| NO.2019G50 | 345000 | 500000 | 1000 | 69000 |
| NO.2019G51 | 148000 | 212000 | 1000 | 29600 |
| NO.2019G52 | 9100 | / | 200 | 1820 |
| NO.2019G53 | 18400 | / | 300 | 3680 |
| NO.2019G54 | 67500 | 95000 | 500 | 13500 |
| NO.2019G55 | 105000 | 152000 | 1000 | 21000 |
| NO.2019G56 | 3527 | / | 50 | 706 |
| NO.2019G57 | 206000 | 298000 | 1000 | 41200 |
| NO.2019G58 | 34000 | 49000 | 1000 | 6800 |
| NO.2019G59 | 618000 | 893000 | 1000 | 309000 |
| NO.2019G60 | 136000 | 196000 | 1000 | 68000 |

**三、出让条件**

**NO.2019G49:**

（1）地块须配建基层社区中心一处，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；居家养老服务站，建筑面积不小于150平方米；公厕，建筑面积不小于100平方米；以上配套设施共2410平方米须由鼓楼区政府出资委托竞得人建设，建成后移交鼓楼区政府（或其指定单位），须与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收，设计方案应征求鼓楼区政府的同意意见，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减。建设费用经第三方审计机构确认后，由鼓楼区政府支付给竞得人。

（2）地块须配建建筑面积不小于2000平方米的净菜超市（菜市场），应布置在地上一层，须与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收，设计方案应征求鼓楼区政府的同意意见。

（3）该地块装配式建筑面积比例100%，住宅建筑单体预制装配率≥50%，公共建筑单体预制装配率≥40%，100%实行全装修和成品交付。

（4）地块竞价达到最高限价时停止竞价，改为在本地块内竞争人才房建筑面积，面积最多者竞得。人才房建成后无偿移交给鼓楼区政府。

**NO.2019G50:**

（1）该地块不接受联合竞买。

（2）地块须配建建筑面积不小于7300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管理政策相关要求。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建筑面积，面积最多者竞得。

（3）D分区内须建设一幢地上高度250至300米的办公楼，作为燕子矶新城的地标性建筑。

（4）C、D分区中，办公用房建筑面积不得小于C、D分区总计容建筑面积的60%，且其中不小于7万平方米的办公用房须由竞得人自持，不得销售，不得转让。

（5）该地块装配式建筑面积比例100%，住宅建筑单体预制装配率≥50%，公共建筑单体预制装配率≥40%，住宅建筑100%实行全装修和成品交付。

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

**NO.2019G51:**

（1）C分区为基层社区中心用地，具体要求如下：社区卫生服务站，建筑面积不小于150平方米；文化活动室，建筑面积不小于400平方米；体育活动站，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500平方米；社区警务室，建筑面积不小于40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；垃圾收集站，建筑面积不小于80平方米；环卫休息场，建筑面积不小于20平方米。以上公共配套设施共计1600平方米，由新尧新城开发建设指挥部出资委托竞得人建设，建成后移交栖霞区政府，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减。建设费用经第三方审计机构确认后由新尧新城开发建设指挥部支付给竞得人。C分区中还须建设一处菜市场，建筑面积不小于1000平方米，宜设置于建筑一至二层，售卖区域不得设置在地下层，不得分割销售，不得分割转让。

（2）在满足地下敷设、消防等安全要求的前提下，地块间尧化二路约2283.69平方米的地下空间可出让作为机动车停车场库及相关配套用房使用。

（3）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%，公共建筑单体预制装配率≥40%，住宅建筑100%实行全装修成品房交付。

（4）地块竞价达到最高限价时停止竞价，改为在本地块内竞争人才房建筑面积，面积最多者竞得。人才房建成后无偿移交给栖霞区政府。

**NO.2019G52:**

（1）该地块带保护建筑挂牌，地块内太平南路223、225号建筑、太平南路227号建筑、太平南路233、235号建筑，常府街66-1号、三十四标109-111（单号）建筑，原址保留并修缮。保留建筑计入容积率，保留建筑面积共计2488平方米，评估价值为202.0256万元，竞得人另需缴付建筑物价款202.0256万元给秦淮区政府。

（2）该地块所建房屋及保留建筑不得销售、转让、交换和赠与。

（3）地块内预留地铁连接通道出入口一处，纳入远期市政建设实施。

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

**NO.2019G53:**

（1）竞买人及其子公司或母公司须在中华人民共和国境内注册，由国家或当地政府主管部门授予的地铁投资、建设及运营职责的法人单位，经营范围须包括地铁投资、建设及运营，并具备相关业绩。

（2）地铁“四小件”(包含风亭、风井、地铁出入口、残疾人电梯等设施)应结合项目建筑方案整体设计，并计入该项目规划指标。该部分设施地上建筑面积共计约500平方米（其中B分区约100平方米、C分区约200平方米、D分区约200平方米）。地铁“四小件”及A分区街旁绿地须由竞得人代建，建成后无偿移交地铁集团，代建成本共计约1100万元（其中地铁“四小件”代建成本约1000万元，A分区街旁绿地代建成本约100万元），建设成本须经第三方审计机构确认，超过1100万人民币部分由竞得人自行承担，不足1100万元人民币部分，竞得人须将差额部分交给地铁集团。

（3）B分区所建商业须由竞得人自持，不得销售、不得转让。

（4）E分区地下空间出让，为与地铁连通的负二层人行通道，宽度为6-8米，净高不小于4米。E分区地下所建房产须由竞得人自持，不得销售、不得转让。

（5）地块要求装配式建筑面积比例100%，建筑单体预制装配率≥40%。

**NO.2019G54:**

（1）地块要求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。

（2）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建筑面积，面积最多者竞得。

**NO.2019G55:**

（1）该地块须配建建筑面积不小于4080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，遵守国家及南京租赁管理政策相关要求。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建筑面积，面积最多者竞得。配建和竞建的租赁住房以整幢、整单元或整层为最小单位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置，原则上以中小户型为主。

（2）R2二类居住用地、B1商业用地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。

（3）B分区需建设一所高星级酒店，酒店不得分割销售、不得分割转让。

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

**NO.2019G56:**

竞买人须取得市商务局加油站迁建的相关文件。

**NO.2019G57:**

地块竞价达到最高限价时停止竞价，改为在本地块内竞争人才房建筑面积，面积最多者竞得。人才房建成后无偿移交给市政府指定单位。

**NO.2019G58:**

（1）该地块须配建建筑面积不小于3775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，遵守国家及南京租赁管理政策相关要求。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建筑面积，面积最多者竞得。配建和竞建的租赁住房以整幢、整单元或整层为最小单位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置，原则上以中小户型为主。分期建设的，租赁住房原则上应在首期建设完成。

（2）F分区为基层社区中心用地，具体要求如下：社区卫生服务站，建筑面积不小于150平方米；文化活动室，建筑面积不小于800平方米；体育活动站，建筑面积不小于800平方米；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40平方米；居家养老服务站，建筑面积不小于700平方米；公厕，建筑面积不小于60平方米。以上设施共计3150平方米，须由龙池街道办事处出资并委托竞得人建设，与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收，建成后移交龙池街道办事处，建设费用须经第三方审计机构确认后由龙池街道办事处支付给竞得人，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减。

**NO.2019G59:**

（1）该地块不接受联合竞买，竞得人须自行出资开发，不得以合作、合资、股权转让等方式进行开发建设。如违反上述要求，则取消竞买资格或成交结果，已缴纳的竞买保证金不予退还；竞得后已签订国有建设用地使用权出让合同的，已竞得的土地无偿收回，定金不予退还；同时，竞买（得）人列入南京土地市场不良企业名单，竞买（得）人及其关联公司三年内不得进入南京市土地市场参与竞买。

（2）D分区内有4栋建筑为现状工业遗产，可依据《南京市工业遗产保护规划》的相关要求，对现状面积6356.99平方米历史建筑进行适当改造，也可在不涉及历史建筑及林荫道的用地内新建建筑，从而满足居住区级社区中心的使用功能要求，新建建筑和现状工业建筑改造后应具备以下内容：①社区医养结合服务中心，建筑面积不小于7300平方米，其中社区卫生服务中心，建筑面积不小于4000平方米；社区一站式居家养老服务中心，建筑面积不小于200平方米；老年人日间照料中心，建筑面积不小于1600平方米；社区养老院，建筑面积不小于1500平方米。②社区综合服务中心，建筑面积不小于3510平方米，其中：街镇管理中心，建筑面积不小于1200平方米；社区服务中心，建筑面积不小于1500平方米；育儿园，建筑面积不小于500平方米；邮政局所，建筑面积不小于250平方米；公厕，建筑面积不小于60平方米。③菜场，建筑面积不小于2000平方米。除菜场以外，以上社区公共配套设施共计10810平方米均由竞得人建成后无偿移交给雨花台区政府，代建成本已从出让地价中扣除，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减。

（3）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%，公共建筑单体预制装配率≥40%，住宅建筑100%实行全装修成品房交付。

（4）竞得人须在成交后签订土地出让合同前与雨花台区政府签订《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人才房建筑面积，面积最多者竞得。人才房建成后无偿移交给市政府指定单位。

**NO.2019G60:**

（1）该地块不接受联合竞买，竞得人须自行出资开发，不得以合作、合资、股权转让等方式进行开发建设。如违反上述要求，则取消竞买资格或成交结果，已缴纳的竞买保证金不予退还；竞得后已签订国有建设用地使用权出让合同的，已竞得的土地无偿收回，定金不予退还；同时，竞买（得）人列入南京土地市场不良企业名单，竞买（得）人及其关联公司三年内不得进入南京市土地市场参与竞买。

（2）地块内配建一处建筑面积不小于5000平方米的基层社区服务中心，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；体育活动站，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100平方米；垃圾收集站，建筑面积不小于80平方米；环卫休息场，建筑面积不小于30平方米；以上公共配套设施建筑面积共计2120平方米，由竞得建成后无偿移交雨花台区政府,代建成本已从出让地价中扣除，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减。

（3）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%，公共建筑单体预制装配率≥40%，住宅建筑100%实行全装修成品房交付。

（4）竞得人须在成交后签订土地出让合同前与雨花台区政府签订《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人才房建筑面积，面积最多者竞得。人才房建成后无偿移交给市政府指定单位。

**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8月9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8月20日至2019年8月28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8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8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：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 8月29日 | 10:00 NO.2019G49 | 10:20 NO.2019G50 | 10:40 NO.2019G51 | 11:00NO. 2019G52 | 11:20  NO. 2019G53 | 11:40  NO. 2019G54 |
| 12:00 NO.2019G55 | 12:20 NO. 2019G56 | 12:40 NO.2019G57 | 13:00NO. 2019G58 | 13:20  NO. 2019G59 | 13:40  NO. 2019G60 |

**七、竞得人确定**

在挂牌时间截止（2019年8月29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7月30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