**南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告**

**（2019年宁出第08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.2019G61 | 鼓楼区江东北路以西、清凉门大街以北地块 | 东至江东北路，南至清凉门大街，西至规划教育用地，北至雅瑰园住宅小区等。 | 31212.55 | 31212.55 | 40年 | Bb商办混合用地 | Far≤4.2 | ≤100 | ≤45 | ≥25 |
| 2 | NO.2019G62 | 玄武区红山街道红山路以东以西地块 | 东至规划绿地，南至沪宁城际铁路，西至南京东机务段铁路宿舍，北至红山南路。 | 77269.08 | 地上： 61830.83 地下： 559.88 | 40年 | Bb商办混合用地 | 综合容积率：1.94 | ≤24 | ≤50 | —— |
| 3 | NO.2019G63 | 秦淮区红花街道南部新城健康产业园地块 | 东至响水河，南至规划明匙路，西至大明路，北至永乐路。 | 26747.61 | 26747.61 | 50年 | A51医院用地 | Far≤3.5 | ≤70 | ≤45 | ≥35 |
| 4 | NO.2019G64 | 秦淮区南部新城九龙新寓以东地块 | 东至规划天华路，南至东风河路，西至圆明路，北至华园路。 | 26119.37 | 24279.96 | 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：2.01 | —— | —— | —— |
| 5 | NO.2019G65 | 秦淮区光华路街道光华路北侧地块 | 东至紫金西路，南至光华路，西至公园，北至护城河。 | 104390.32 | 地上：60819.76  地下：14376.86 | 40年 | Bb商办混合用地 | Far≤2.2 | ≤35 | ≤55 | ≥25 |
| 6 | NO.2019G66 | 雨花台区板桥街道板桥市场群G2地块 | 东至宁芜公路，南至振兴西路，西至东环路，北至三山矶路。 | 60087.81 | 55079.44 | 70年 | Rb商住混合用地 | 1＜Far≤3.3 | 60≤H≤100 | ≤35 | ≥30 |
| 7 | NO.2019G67 | 栖霞区西岗街道毕升路东侧地块一 | 东至国有土地，南至国有土地，  西至毕升路，  北至国有土地。 | 79884.14 | 79884.14 | 70年 | R2二类居住用地 | 1.01≤Far≤2.2 | 35≤H≤60 | ≤25 | ≥30 |
| 8 | NO.2019G68 | 栖霞区栖霞街道工农路以西11#地块 | 东至欢乐大道，南至规划官窑山北路，西至规划湛墅路，北至规划水泥厂路。 | 40686.19 | 30413.32 | 70年 | R2二类居住用地 | 1.01≤Far≤1.7 | ≤35 | ≤30 | ≥30 |
| 9 | NO.2019G69 | 栖霞区栖霞街道工农路以西14#地块 | 东至欢乐大道，南至规划红旗路，西至规划湛墅路，北至规划官窑山北路。 | 48230.81 | 38955.95 | 70年 | R2二类居住用地 | 1.01≤Far≤1.7 | ≤35 | ≤30 | ≥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.2019G61 | 100000 | / | 1000 | 20000 |
| NO.2019G62 | 51300 | / | 1000 | 10260 |
| NO.2019G63 | 26000 | / | 500 | 5200 |
| NO.2019G64 | 81000 | 117000 | 1000 | 24300 |
| NO.2019G65 | 145000 | / | 1000 | 29000 |
| NO.2019G66 | 190000 | 273000 | 1000 | 38000 |
| NO.2019G67 | 302000 | 435000 | 1000 | 60400 |
| NO.2019G68 | 65000 | 89000 | 1000 | 13000 |
| NO.2019G69 | 83000 | 113000 | 1000 | 16600 |

**三、出让条件**

**NO.2019G61:**

（1）该地块不接受联合竞买。

（2）商业建筑面积占地块地上总建筑面积比例为15%-25%，全部地上商业须由竞得人自持，不得销售、不得转让。

（3）地块所建办公用房中，整栋销售的办公面积比例不得低于50%，其余办公用房可分割销售，但最小分割单元不得低于800平方米，所有办公用房销售前须征得鼓楼区政府同意。

（4）地块内须集中设置一处基层社区中心，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580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；老年人日间照料中心，建筑面积不小于850平方米；公厕，建筑面积不小于60平方米。以上公共配套设施共计2800平方米，应设置在建筑物的一至三层，设计方案和项目概算需征求区政府意见，所对应土地按划拔方式供应，出让面积据实核减，土地成交价款不作调整。该基层社区服务中心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，应与整体地块同步规划、同步建设，如项目采用分期建设的，基层社区服务中心应与项目一期工程同步验收，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。

（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%。（无容积率奖励）

（6）竞得人须保障地块北侧现状小区居民出行，北侧道路宽度不得小于现状道路宽度。

（7）该地块与规划九号线地铁站相邻，地铁四小件等附属设施须征得地铁主管部门的同意意见，并按照地块图则及城市设计要求纳入地块主体建筑一体化设计和建设，建设单位建成后移交给地铁部门管理。纳入地块主体建筑一体化设计和建设的地铁四小件等设施不计入容积率。该地块与规划十三号线地铁站相邻，应预留与地铁站点连通、合建的可能性。

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

**NO.2019G62:**

（1）该地块不接受联合竞买，不得联合开发，不得股权转让（竞得人与其全资子公司之间的股权转让除外）。

（2）A分区须建设一座四星级酒店，其建筑面积不小于A分区地上总建筑面积的40%，A分区地上商业建筑面积须不大于总建筑面积的10%，剩余可布置为办公用房。办公、商业用房建成后由竞得人自持不低于8年，8年后可分割转让、分割销售，分割单元建筑面积不小于200平方米，四星级酒店由竞得人自持，不得销售，不得转让。

（3）B分区须建设一所商务型酒店，由竞得人自持，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≥40%。

（5）地铁出入口等“四小件”纳入地块建设进行一体化方案设计，纳入地块建筑一体化设计和建设的地铁“四小件”等设施不计入地块容积率。地块内车站出地面设施用地（约1033平方米）按划拨方式给地铁集团，地铁工程占用的地下空间由地铁集团无偿使用。

（6）B分区西侧有两台杆式变压器，需要保留。

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

**NO.2019G63:**

（1）该地块在满足自身停车配建标准要求之外，另增配机动车停车位498个和非机动车位4261个。

（2）地块所建房屋由竞得人自持，不得销售，不得转让。

（3）地块要求装配式建筑面积比例为100%，建筑单体预制装配率≥50%。（无容积率奖励）

（4）竞得人须在成交后十个工作日内与南部新城管委会签订《地块投资发展协议》。

**NO.2019G64:**

（1）该地块不接受联合竞买。

（2）该地块上全部商业办公用房均由竞得人自持，不得销售、不得转让。

（3）B分区为基层社区中心用地，地上总建筑面积为8749.08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；居家养老服务用房，建筑面积不小于1500平方米；公厕，建筑面积不小于100平方米；商业服务设施，建筑面积不小于1500平方米，可与南侧A分区统一设计。其中社区卫生服务站、文化活动室、体育活动站、基层社区党群服务中心、社区警务室、居家养老服务用房、公厕，共计3760平方米由竞得人建设，与住宅项目同步规划、同步验收，建成后移交南部新城管委会，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，土地成交价款不作调整，建设费用经第三方审计机构确认后，由南部新城管委会支付给竞得人。

（4）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%实行全装修成品房交付。

（5）地块设计应与地铁6号线实施方案做好衔接，并征得地铁部门同意，鼓励地铁四小件与建筑一体化设计，经地铁认可的专有部分面积可不纳入容积率计算。竞得人在签订出让合同后，须尽快与地铁集团公司对接，且应在地铁车站完成主体结构设计前根据要求进行整合设计。如因竞得人单方面原因导致地块开发不满足合建条件，则地块建设须按照地铁建设主管部门要求进行退让。

（6）该地块须全部采用以可再生能源作为系统冷热源的集中空调方式。

（7）竞得人在项目设计过程中应按照《南部新城开发建设项目设计管理办法》的相关要求进行报审。

（8）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南部新城管委会。

**NO.2019G65:**

（1）该地块不接受联合竞买。

（2）A分区酒店式公寓部分配建比例不得大于地上总建筑面积的20%，商业部分配建比例不得小于地上总建筑面积的30%，办公部分配建比例不得小于地上总建筑面积的50%。

（3）A分区商业用房须统一运营管理，经征得秦淮区政府或其指定部门书面同意后可分割转让和销售，其最小分割单元面积不得小于200平方米。A分区办公用房须由竞得人全部自持，不得销售、不得转让。

（4）A分区应配建建筑面积不小于3000平方米的基层社区中心，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、居家养老服务站、公厕共计1610平方米由竞得人建设，建成后移交给秦淮区政府，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，土地成交价款不作调整，建设费用经第三方审计机构确认后，由秦淮区政府支付给竞得人。

（5）A分区应配建一处邮政所、综合通信局，邮政所建筑面积不小于300平方米，综合通信局建筑面积不小于100平方米，应设在建筑底层。以上共计400平方米由竞得人建设，建成后移交给秦淮区政府，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，土地成交价款不作调整，建设费用经第三方审计机构确认后，由秦淮区政府支付给竞得人。

（6）地块范围内有一座汉代窑址，竞得人须委托具有文物保护勘察设计资质的单位编制具体保护方案，并报市文化旅游局同意后实施。保护方案实施完成并经第三方审计后，费用由秦淮区政府支付给竞得人。

（7）该地块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%实行全装修成品房交付。（无容积率奖励）

（8）竞得人须在成交后十个工作日内与秦淮区政府签订《地块投资发展协议》。

**NO.2019G66:**

（1）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%实行全装修成品房交付。（无容积率奖励）

（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.2019G67:**

（1）该地块须配建建筑面积不小于8788平方米的人才房，须在该开发项目前两期中全部落实，配建户型为不超过80平方米的二室二厅户型，由竞得人建成后无偿移交仙林大学城管委会。

（2）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%，住宅建筑100%实行全装修成品房交付。（无容积率奖励）

（3）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仙林大学城管委会。

**NO.2019G68:**

（1）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%，住宅建筑100%实行全装修成品房交付。（无容积率奖励）

（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.2019G69:**

（1）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%，住宅建筑100%实行全装修成品房交付。（无容积率奖励）

（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。

**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9月6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9月23日至2019年10月9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10月9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10月10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：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 10月10日 | 10:00   NO. 2019G61 | 10:20  NO. 2019G62 | 10:40 NO. 2019G63 | 11:00  NO. 2019G64 | 11:20  NO. 2019G65 |
| 11:40  NO. 2019G66 | 12:00  NO. 2019G67 | 12:20  NO. 2019G68 | 12:40  NO. 2019G69 |  |

**七、竞得人确定**

在挂牌时间截止（2019年10月10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8月31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