

# 南通市人民政府

---

通政复〔2019〕82号

## 市政府关于南通经济技术开发区东方大道西、 同仁路南地块国有建设用地使用权 挂牌出让方案的批复

市自然资源和规划局：

你局2019年10月30日《关于东方大道西、同仁路南地块挂牌出让方案的请示》（通自然资规请〔2019〕42号）收悉。经研究，同意上述地块的国有建设用地使用权挂牌出让方案，请你局抓紧组织挂牌出让相关工作。

附件：东方大道西、同仁路南地块挂牌出让方案



（此件公开发布）

---

附件

## 东方大道西、同仁路南地块挂牌出让方案

### 一、地块基本情况

地块位置	用地性质	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑 密度 (%)	绿地率 (%)	出让 年期 (年)	起挂价 (元/ m <sup>2</sup> )	竞买 保证金 (万元)
东方大道 西、同仁路 南	居住用地	75899.57	≤160000	≥1.79且< 2.2(以建筑面 积为准)	≤17	≥35	70	18640	42500

注：该地块距离最近轨道线最近轨道站点（1号线宏兴路站）1648米。

### 二、竞买人范围及要求

竞买人须为具有中华人民共和国房地产开发二级及以上（不含暂定二级）资质的境内企业，或为有具有房地产开发二级及以上（不含暂定二级）资质的境内子公司的境外企业。联合竞买的，联合各方均须具有上述相应条件。竞买人除应提供房地产开发资质证明、有效身份证明文件、缴纳竞买保证金外，还应提交竞买保证金和定金及后续土地出让价款来源为合规的自有资金的承诺书。对存在下列违法违规违约行为的竞买人及其控股股东，在结案和问题查处整改到位前，禁止参加土地竞买活动：（1）存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；（2）存在非法转让土地使用权等违法行为的；（3）开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的；（4）欠缴土地出让金的；（5）在南通市区（崇川区、港闸区、开发区、苏通园区）范围内取得商业、办公、居住用地后，因企业自身原因未按期开发建设的。

### 三、出让金付款要求

出让合同定金（出让金总额的15%）在竞买成交后10个工作

日内缴纳，定金抵作出让价款；竞买成交后1个月内再付清出让金总额的55%；竞买成交后3个月内付清出让金余款（如果成交土地单价 $\geq 24240$ 元/ $m^2$ 且 $< 27030$ 元/ $m^2$ ，则竞买成交后2个月内付清出让金余款，工程结构封顶后方可申请预售许可；如果成交土地单价 $\geq 27030$ 元/ $m^2$ ，则竞买成交后1个月内付清出让金余款，实行现房销售）。

#### 四、土地交付及动工建设期限

地块位置	土地交付时间	交地人、交付条件	项目开工时间	项目竣工时间
东方大道西、同仁路南	竞买成交后3个月内	交地人为南通经济技术开发区管委会。交付条件为“五通一平”熟地，即通“路、电、电讯、上水、下水”至红线外50米；地块内无房屋（水泥地坪、河塘沟、树木、地上、地下管、线等均为现状。如按规划要求须实施改造、建设，由竞得人自行按相关技术规范要求实施）。	约定交地后12个月内	约定交地后36个月内

#### 五、特别规定

竞得人须按以下要求实施项目建设：

1. 南通市经济技术开发区管理委员会《关于东方大道西、同仁路南地块挂牌出让的特别规定》。
2. 南通市经济技术开发区管理委员会《东方大道西、同仁路南地块规划条件》（20193026号）。
3. 竞得人须在竞买成交后5个工作日内向南通市经济技术开发区财政局指定账户缴纳开工保证金人民币600万元（联系人：袁航；联系电话：51017019、13815233277），并持房地产开发资质证明向南通市经济技术开发区管理委员会提出缴纳履约保证金的申请，南通市经济技术开发区管理委员会出具履约保证金缴纳等情况的意见（联系人：崔静波，联系电话：83598781、18962809788），逾期缴纳履约保证金的，竞得人须每天按延迟

缴纳金额的1%向南通市经济技术开发区管理委员会缴纳违约金。竞得人须在竞买成交后7个工作日内完成资格审查,领取《成交确认书》,逾期缴纳履约保证金超过资格审查截止期限的,不予通过资格审查,按照《南通市区(不含通州区)经营性用地网上挂牌出让须知》规定处理。在资格审查时须提交房地产开发资质证明、竞买保证金和定金及后续土地出让价款来源为合规的自有资金的承诺书、南通市经济技术开发区管理委员会出具的意见和南通市经济技术开发区财政局出具的保证金缴款凭证等材料。

4. 项目商品房预售资金按照《南通市区新建商品房预售资金监管办法》(通房发〔2018〕122号)和《关于调整市区商品房预售资金监管标准的通知》(通住建发〔2019〕89号)执行,并将竣工保证金人民币600万元和装配式建筑保证金人民币3200万元,共计3800万元,纳入南通市住房和城乡建设局预售资金监管,不再另行收取。

5. 竞得人在约定交地后12个月内开工建设(办结施工许可证和桩基开工),由南通市经济技术开发区管理委员会会同南通市自然资源和规划局确认后5个工作日内退还开工保证金(不计利息);若未按期开工,则开工保证金不予退还。竞得人首次动工建筑面积不得少于宗地总建筑面积的30%,南通市经济技术开发区行政审批局在办理建设工程规划许可证和施工许可证时,首次批准建筑面积不得少于宗地总建筑面积的30%。竞得人在约定交地后36个月内全部竣工,并通过建设工程竣工验收备案。若按期竣工并通过建设工程竣工验收备案,竞得人凭南通市自然资源和规划局、南通市经济技术开发区管理委员会书面确认函及竣工

备案证明，到南通市住房和城乡建设局办理竣工保证金（不计利息）和装配式建筑保证金（不计利息）拨付手续。若未按期竣工，则竣工保证金不予退还（从监管的预售资金中扣除）；若未通过建设工程竣工验收备案，则装配式建筑保证金不予退还（从监管的预售资金中扣除）。本条款由南通市经济技术开发区管理委员会、南通市住房和城乡建设局负责落实，南通市行政审批局、南通市自然资源和规划局按各自职责负责监督。

6. 竞得人如为南通经济技术开发区外注册企业，则需在南通经济技术开发区注册设立一家具有独立法人资格的全资子公司，由新公司从事受让地块的开发建设。在项目开发建设期间，新公司股权不得擅自转让。本条款由南通市经济技术开发区行政审批局负责落实，南通市经济技术开发区管理委员会负责监督。

7. 新建住宅区配套用房的移交按《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》（通政规〔2013〕6号）执行。

8. 绿色建筑和建筑节能：绿色建筑二星级及以上，建筑节能65%。建筑产业现代化：建筑高度12米（含12米）以上住宅100%采用建筑产业现代化方式施工，建筑预制装配率不低于45%，成品住房比例100%。本条款由南通市经济技术开发区管理委员会、南通市住房和城乡建设局负责监督。

9. 项目应建设完善通畅的排水（雨、污水）管网，场地排水管网建设应当采用雨污分流技术，雨、污水排口需征求市政排水部门（南通市市政设施管理处）意见，严格落实先排水、后接水的要求；切实落实节水“三同时”；规划用地面积在两万平方米以上的，应当同步建设雨水收集利用系统。有燃气用气需求的，红线范围内的燃气管网、设施要同步建设到位。本条款由南通市

经济技术开发区管理委员会、南通市市政和园林局负责监督。

10. 商品住房价格按照《市政府关于进一步促进南通市市区房地产市场平稳健康发展的若干意见》（通政发〔2017〕4号）实行价格备案。

11. 项目建设过程中，要按统一要求进行围挡，有完善的进出口冲洗设施，防止车辆带泥上路；落实噪音、粉尘等污染防治措施，确保减少对周边环境的不利影响。本条款由南通市经济技术开发区管理委员会、南通市生态环境局和南通市城市管理局负责监督。

12. 开发建设中涉及周边地块的，由土地竞得人自行与周边地块使用人协商解决；竞得人除按合同约定缴纳土地出让金（含耕地开垦费）外，还须按国家、政府有关规定缴纳费、税。

抄送：南通经济技术开发区管委会。