

南通市人民政府

通政复〔2020〕10号

市政府关于崇川区通启路南、工农南路东、 江纬路北（麦客隆及周边）地块挂牌出让方案 部分内容调整的批复

市自然资源和规划局：

你局2020年3月4日《关于崇川区通启路南、工农南路东、江纬路北(麦客隆及周边)地块挂牌出让方案部分内容调整的请示》（通自然资规请〔2020〕24号）收悉。经研究，同意上述地块国有建设用地使用权挂牌出让方案部分内容的调整，请你局抓紧组织挂牌出让相关工作。



（此件公开发布）

附件

崇川区通启路南、工农南路东、江纬路北 (麦客隆及周边)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 ²)	建筑面积 (M ²)	容积率	建筑 密度 (%)	绿地率 (%)	出让 年期(年)
通启路南、工农南路东、江纬路北(麦客隆及周边)	居住用地	47813.78	≤118578	≥2.00 且 ≤ 2.48(上限以建 筑面积为准)	≤16	≥40	70

注：该地块距离最近轨道线最近轨道站点（1号线虹桥路站）165米。

二、挂牌价格和竞买规则

竞买规则	起挂土地单价 (元/ M ²)	土地最高限价 (元/ M ²)	房屋备案均价 (元/ M ²)	竞买 保证金 (万元)
本地块竞买实行 地价房价“双控”并摇号	36660	43130	30980	52600

注：当地块网上竞价达到最高限价时，如仍有2家或2家以上单位（含报最高限价的竞买人）接受最高限价，并要求继续竞买的，将停止网上限时竞价，改为现场摇号确定竞得人，所有接受最高限价的竞买人均可参加摇号，竞得人的成交价为最高限价（竞买成交时间以现场摇号确认时间为准）。特别提醒：网上交易报价分竞买报价和限时竞价两个阶段，在竞买报价期间，每个竞买人仅有一次报价机会，且不得超过一个加价幅度，经有效报价后方可参与限时竞价（详见《南通市区（不含通州区）经营性用地网上挂牌出让须知》）。

三、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一级资质的境内企业，或为具有具有房地产开发一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，还应提交南通市住房和城乡建设局出具的竞买人资格审核意见、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;(6)经南通市住房和城乡建设局认定存在以下行为的〔①2019年以来被我市各级地方政府(管委会)、房地产主管部门纳入严重违法失信房地产开发企业名单的;②2019年以来发生重大质量安全违法行为的;③2019年以来因拖欠农民工工资、严重逾期交付房屋等行为引发群体性信访事件的〕。

四、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6个月内付清出让金余款。

五、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
通启路南、工农南路东、江纬路北(麦客隆及周边)	竞买成交后3个月内	交地人为崇川区人民政府。交付条件地块内无房屋现状〔水泥地坪、河塘沟、树木、地上、地下管、线等及周围的水、电、路等基础设施均为现状。如按规划要求须实施改造、建设,须由竞得人自行按相关技术规范实施〕。	约定交地后12个月内	约定交地后42个月内

六、特别规定

竞得人须按以下要求实施项目建设：

1. 崇川区人民政府《关于麦客隆及周边地块挂牌出让的特别规定》。

2. 南通市行政审批局《麦客隆及周边地块规划条件》（20190072号）。

3. 竞得人须在竞买成交后5个工作日内向崇川区财政局指定账户缴纳开工保证金人民币600万元，并持房地产开发资质证明向崇川区人民政府提出缴纳履约保证金的申请，崇川区人民政府出具履约保证金缴纳等情况的意见（联系人：李建林；联系电话：18912288617），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%向崇川区人民政府缴纳违约金。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、崇川区人民政府出具的意见、崇川区财政局出具的保证金缴款凭证和南通市住房和城乡建设局出具的竞买人资格审核意见等材料。

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2400万元，共计3000万元，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），由崇川区人民政府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50%，南通市行政审批局在办理建设工程规划许可证和施工许可证时，首次批准建设面积不得少于宗地总建筑面积的50%。竞得人在约定交地后42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、崇川区人民政府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）。本条款由崇川区人民政府、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. 竞得人如为崇川区外注册企业，则须在崇川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

条款由南通市行政审批局负责落实，崇川区人民政府负责监督。

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：二星级及以上绿色建筑，建筑节能65%。建筑产业现代化：地块内建筑高度12米（含12米）以上居住建筑及商业建筑主体高层采用建筑产业现代化方式施工，单体预制装配率不低于45%，100%精装修。本条款由崇川区人民政府、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。本条款由崇川区人民政府、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。本条款由崇川区人民政府、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:崇川区人民政府。