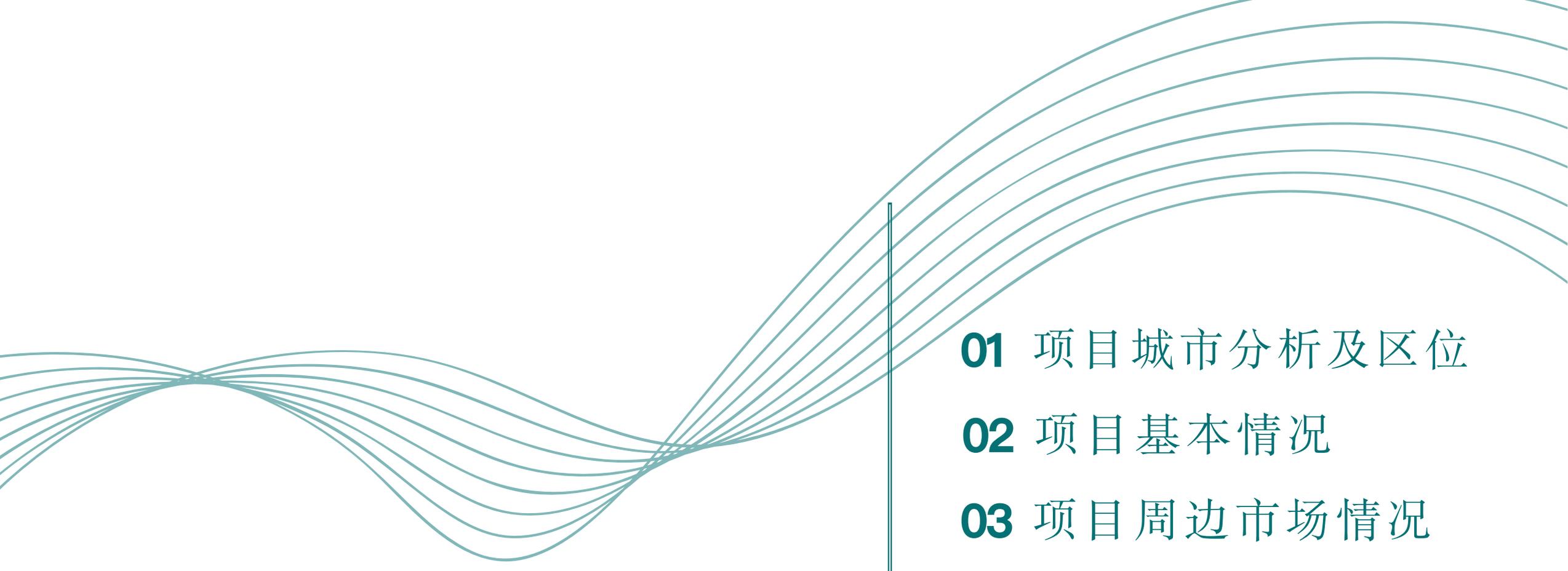


携同并进·合作共赢

汇报人：南京煜之耀资产管理有限公司



南京南站35号地块

Contents

- 01** 项目城市分析及区位
- 02** 项目基本情况
- 03** 项目周边市场情况
- 04** 项目方案及经营测算
- 05** 项目总结



01

项目城市分析及区位

1.1 南京城市

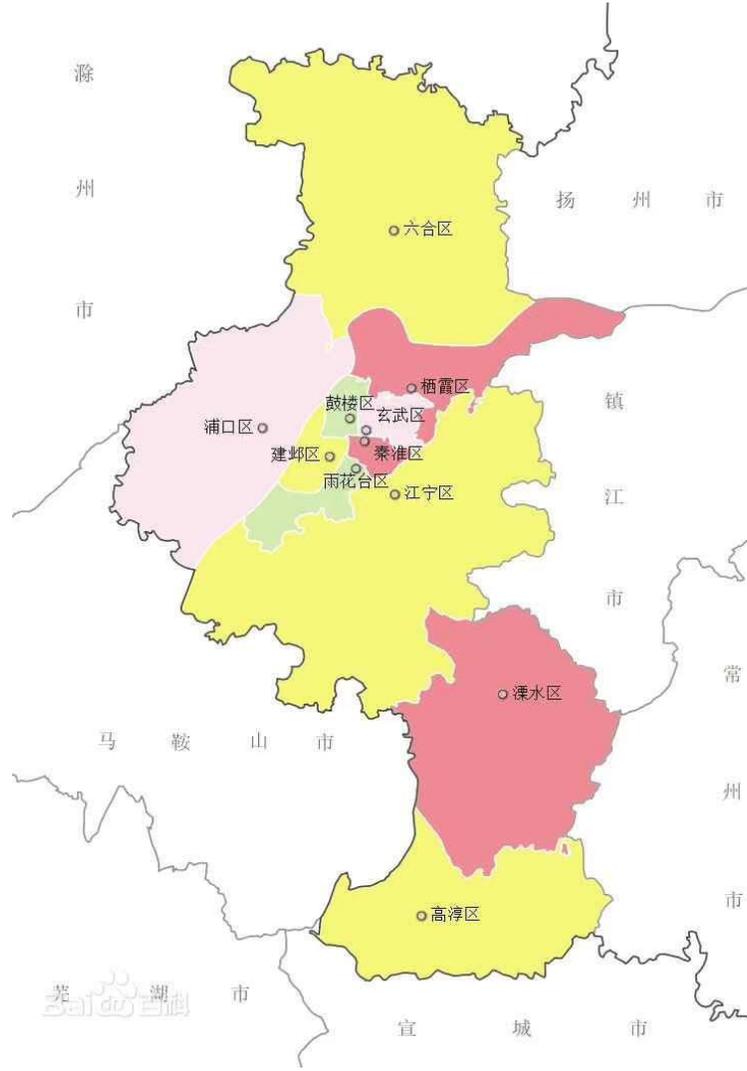
南京市，简称“宁”，古称“金陵”“建康”，江苏省辖地级市、省会，是副省级市、特大城市 [287]、南京都市圈核心城市，国务院批复确定的中国东部地区重要的中心城市，国际性综合交通枢纽城市，全国先进制造业基地、东部产业创新中心和区域性科技创新高地、东部现代服务业中心、区域性航运物流中心。截至2023年末，南京市辖11个区，总面积6587.04平方千米，市区建成区面积886平方千米，常住人口954.70万。

南京市地处中国东部、长江下游，濒江近海，是中国人民解放军东部战区司令部驻地，国务院规划定位的长三角辐射带动中西部地区发展的重要门户城市 和东部沿海经济带与长江经济带战略交汇的重要节点城市。

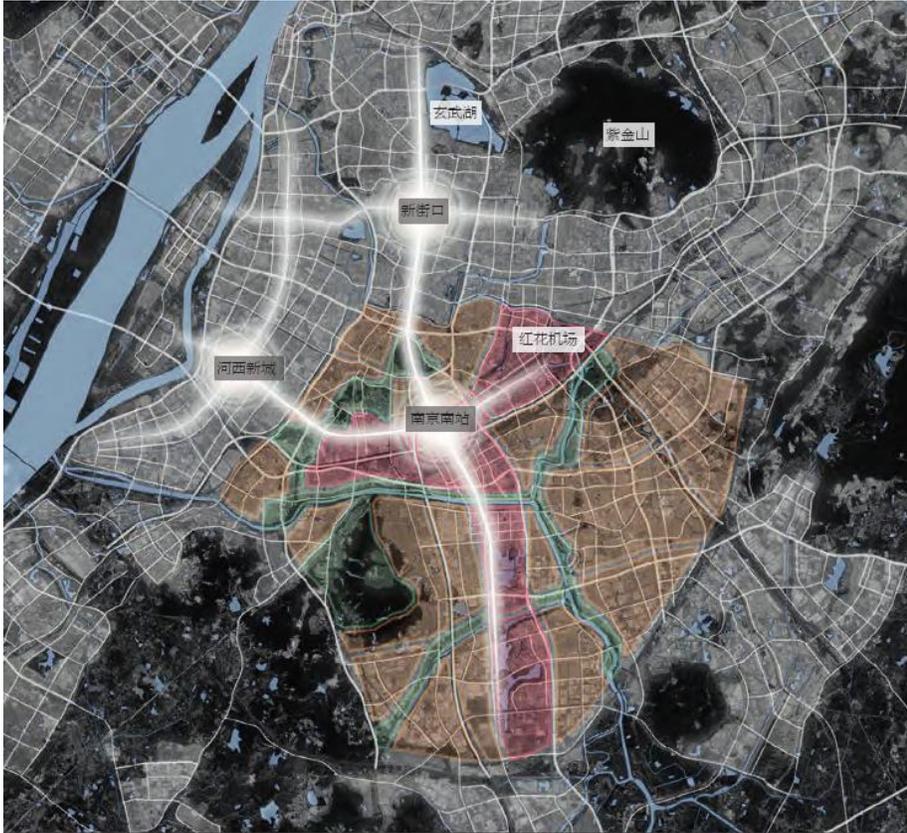
南京市是首批国家历史文化名城，中华文明的重要发祥地，长期是中国南方的政治、经济、文化中心。南京在35~60万年前已有南京猿人生活，有7000多年文明史、3100多年建城史和近500年的建都史，长干古城的发掘将南京建城史向前推至3100多年前的商代晚期。

南京市是国家重要的科教中心，自古以来就是一座崇文重教的城市，有“天下文枢”“东南第一学”之称，明清全国一半以上的状元均出自南京江南贡院。截至2023年末，南京市有各类高等院校68所，其中双一流高校13所、111计划高校10所、211高校8所，有在宁两院院士97名，科教综合实力仅次于北京、上海。在《2023自然指数—科研城市》全球领先科研城市及都市圈排名中，南京位列全球第6、中国第3。

2023年，南京市地区生产总值17421.40亿元



1.2 南京-江宁区

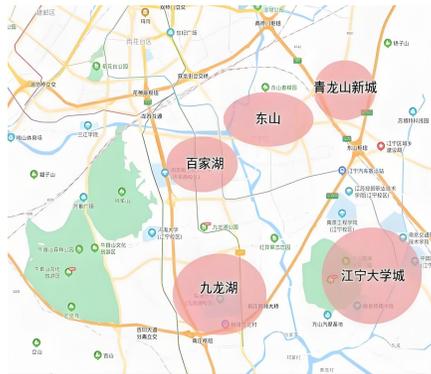


江宁是南京的旧称之一，寓意为“江外无事，宁静于此”、“江南安宁”等。南京如今的简称“宁”便是取自于以前的名称“江宁”，曾经的行政建制包括“江宁县”、“江宁郡”、“江宁府”等，如今的南京境内设有江宁区（注：江宁区不等于江宁）。“江苏”的得名便取自于“江宁”与“苏州”之首字。

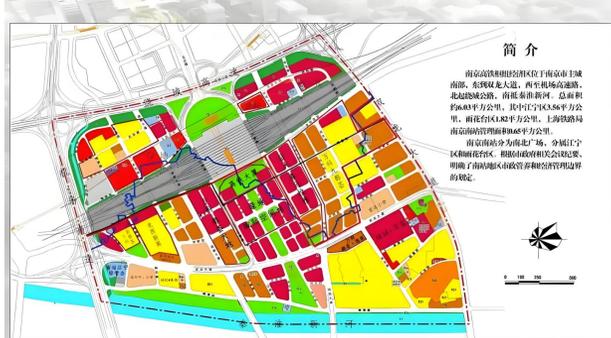
江宁区，江苏省南京市辖区，位于南京市东南部，是国家重要的科教中心和创新基地，国家东部地区先进制造业基地、交通物流枢纽和空港枢纽，江宁从东西南三面环抱南京主城，航空、航运、铁路、公路交通体系汇聚，是南京对外沟通的重要枢纽。

江宁区是“六代豪华”之地、“十朝京畿”要地，与上元县同为南京城的母县，史有“上元之民善商，江宁之民善田，龙都之民善药，善桥之民善陶，陶吴之民善劊劊，秣陵之民善织，窰村之民善刻”之说及“天下望县、国中首善之地”之美誉。

江宁区素有“六山一水三平原”之称，有牛首山文化旅游区、汤山温泉旅游度假区、方山风景区、阳山碑材、南唐二陵、杨柳村古建筑群、佘村明清代建筑群等众多景区，其中汤山温泉旅游度假区位列中国四大疗养温泉之首，是首批国家级旅游度假区，第三批国家农产品质量安全县。



南京高铁枢纽经济区控规图

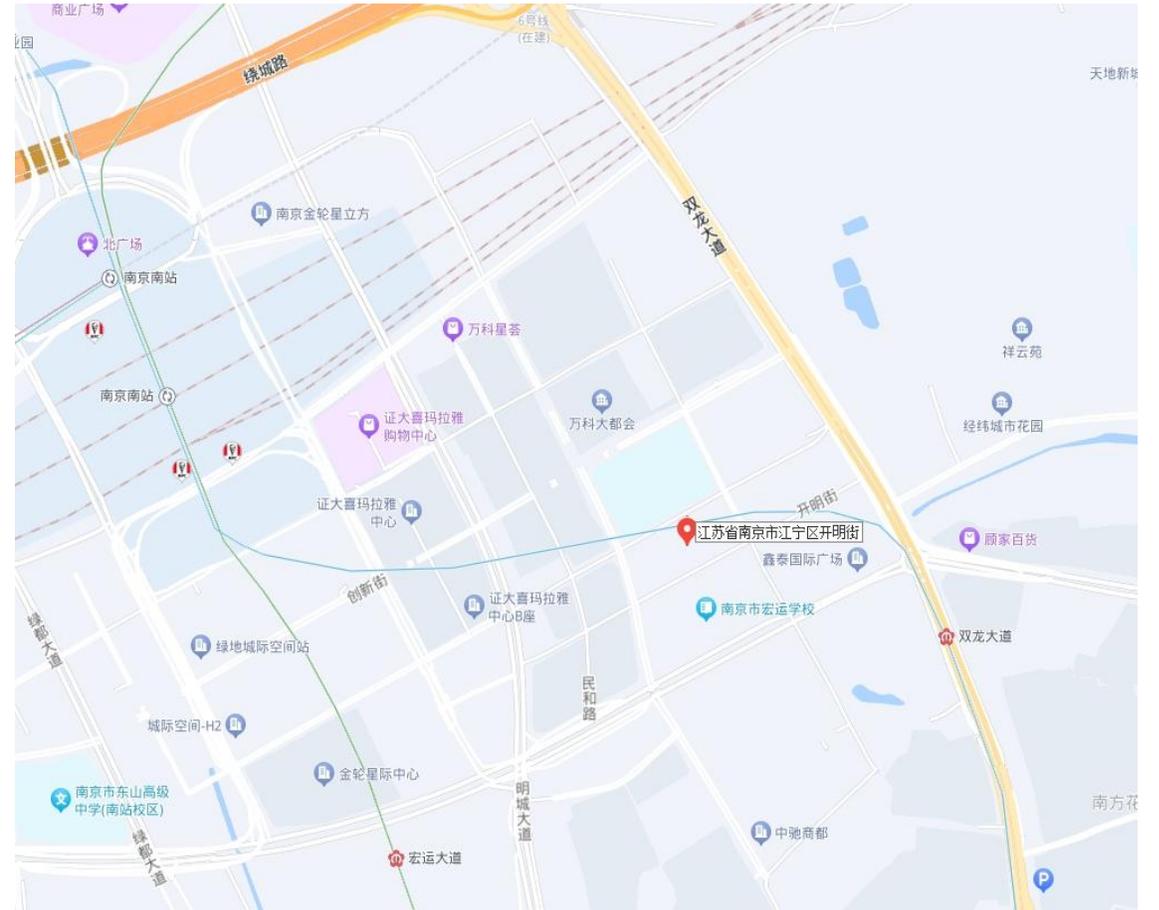


截至2023年末，江宁区辖10个街道，145个社区、71个村，总面积1561平方千米。截至2023年末，江宁区常住人口198.52万人。

2022年江宁区地区生产总值3000.55亿元，同比增2.1%。2023年实现地区生产总值3056.19亿元，按不变价格计算，同比增长4.5%。

1.3 区域情况

- 1. 本项目属于南京市江宁区，南京南站高铁枢纽经济区范围，位置刚好位于江宁区 and 雨花台区交界处。
- 2. 本项目地块交通便利，距离南京南站1km，距离江宁区政府3km，南京市政府11km，江苏省人民政府11.5km；距离南京禄口国际机场26.5km；本项目紧邻地铁1号线双龙大道550m。



1.4 项目现场概况

1.项目周边四至:

东至民权路；南至开明街；西至民生路；北至诚信街；

地块东边为代拆建空置地块

地块南边为南京市宏运学校

地块西边为万科都荟住宅小区

地块西北角为公交车站；

地块北边为雨花台中学

2.项目内部情况:

除公交车站临时彩钢板围挡外，四周围墙封闭，无其他建筑物，场地已基本平整

草木生长丰盛





02

项目基本情况

项目基本情况

地块位于南京南站片区，交通条件优越，外接南京南站、绕城高速，靠近地铁1、3号线及多条城市主干道；地块四面临路，通达性好展示性优，四周以学校和住宅为主；但地块西北方向的铁路、南侧东侧的秦淮河，使得客群辐射范围受限。



● 公交站

道路交通情况

- 地块四面临路，车行便利
- 东部：民权路，双向4车道
- 南部：开明路，双向4车道
- 西部：民生路，双向5车道
- 北部：诚信街，双向4车道

轨道交通情况

- 临近地铁1、3号线
- 临近3个地铁站点：双龙大道站、宏运大道站及南京南站，步行可达，地铁可带来远端客流。

地面公交情况

- 5分钟步行圈3个公交站
- 5分钟内可步行至3个公交站：宏运大道民生路站、岔路口西站、创新街站
- 2km范围43个公交站点
- 2km范围44条线路

用地规划条件

用地性质: Aa居住社区中心

用地面积: 21 698.49m² (32.55亩)

容积率: ≤2.5

建筑面积: **73271** m²

(其中公共配建建筑51 897 m²、商办21 374 m²)

控制高度: ≤60m

建筑密度: ≤40%

绿地率: ≥20%

9.3 建筑退让

1、规划建筑退让各项规划控制线的距离应符合《江苏省城市规划管理技术规定》

(2011年版)的相关规定要求。

2、**规划建筑退让诚信街道路红线不得小于12米。**

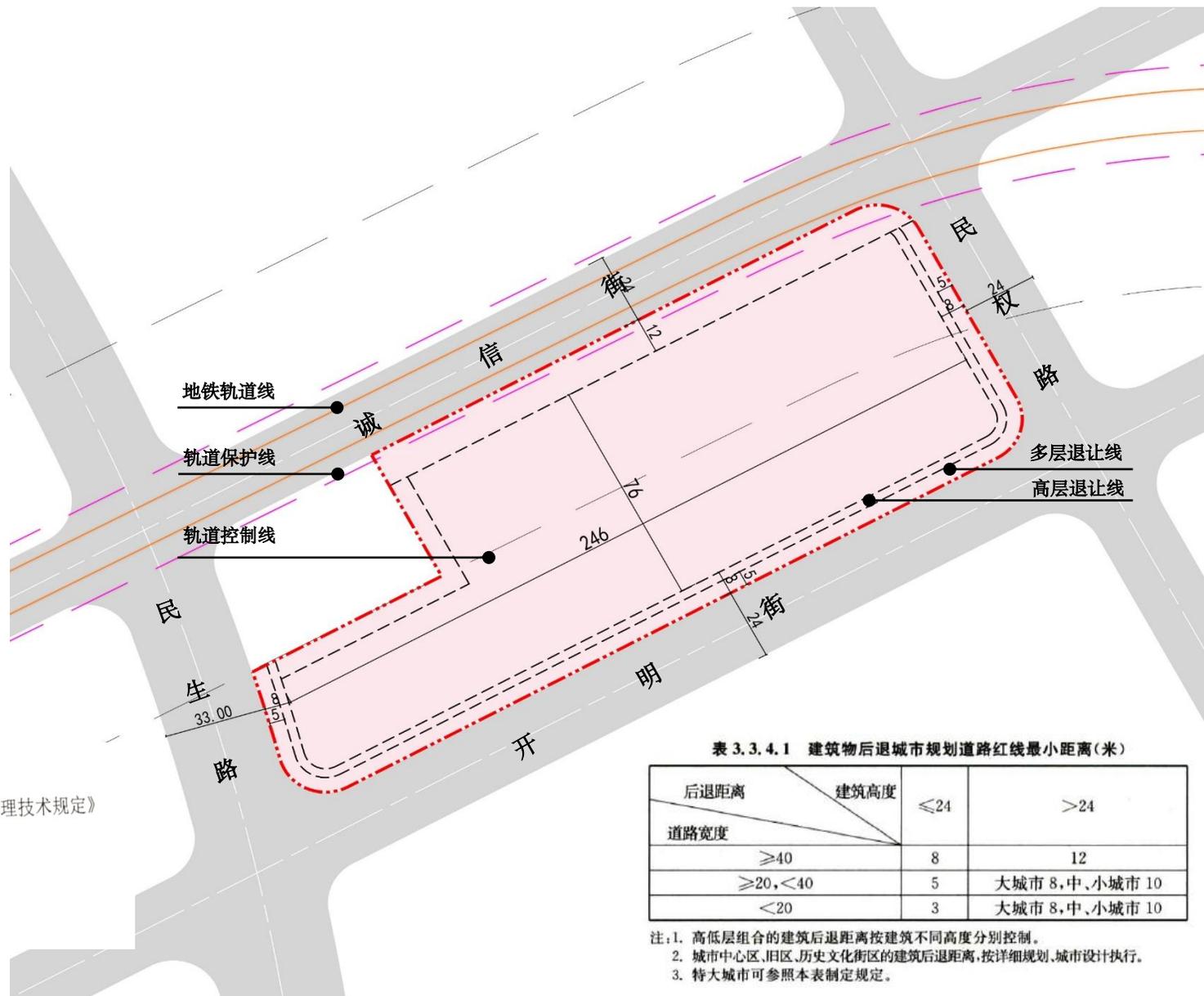


表 3.3.4.1 建筑物后退城市规划道路红线最小距离(米)

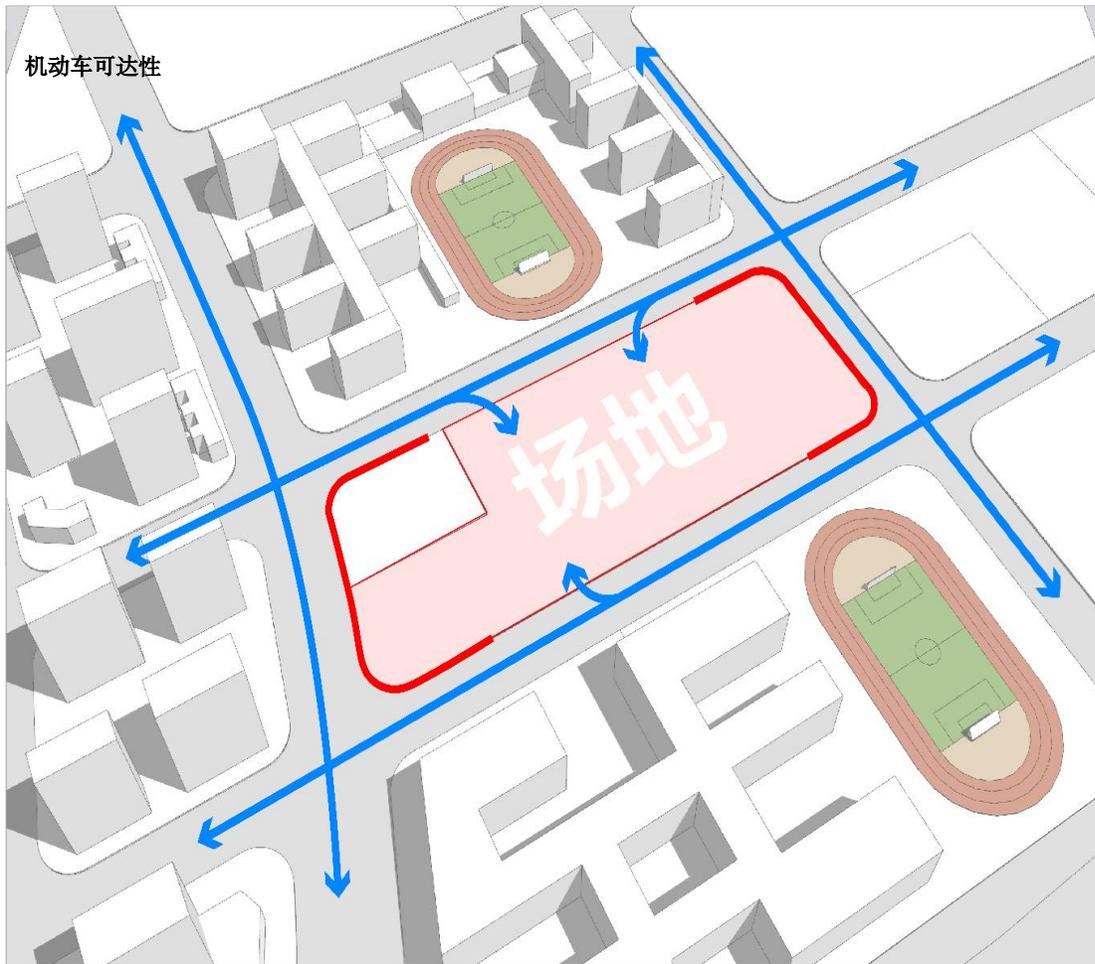
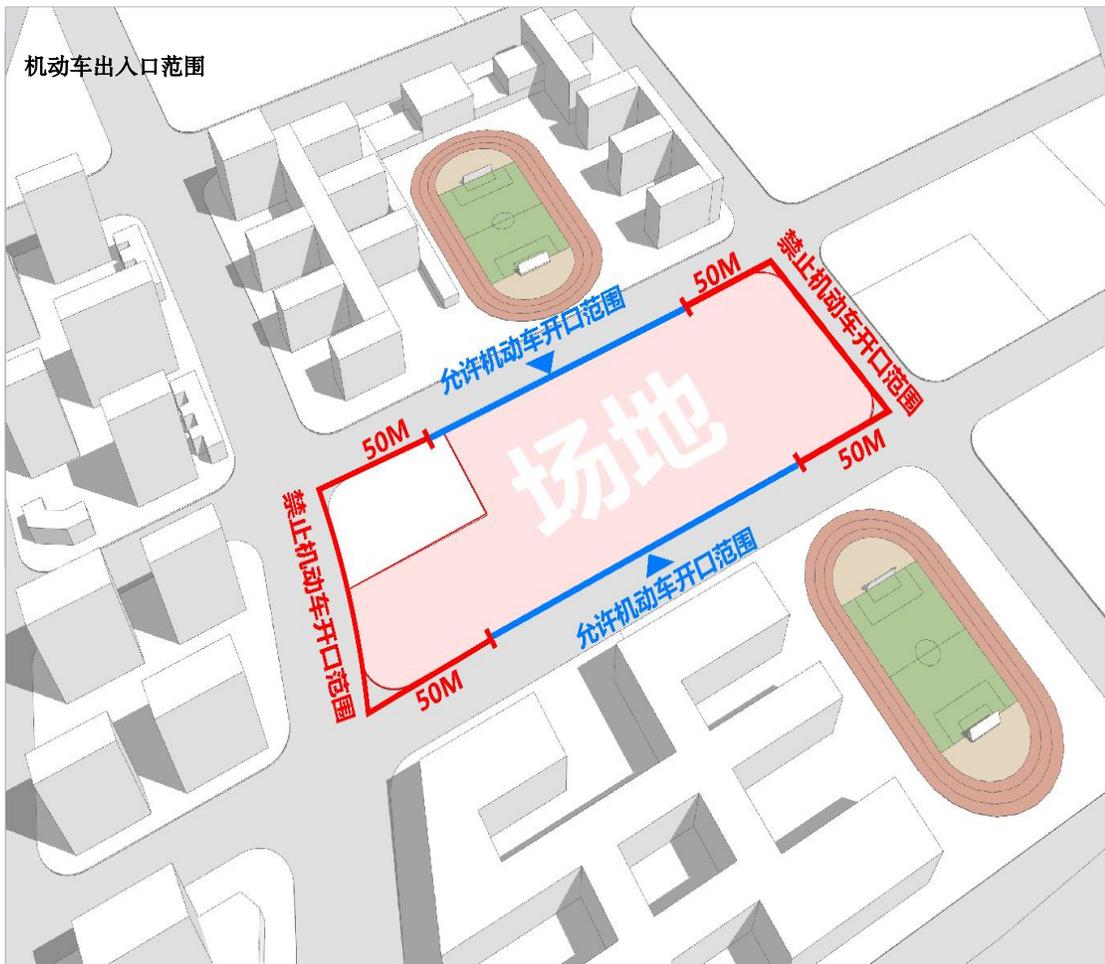
后退距离 道路宽度	建筑高度	
	≤24	>24
≥40	8	12
≥20, <40	5	大城市 8, 中、小城市 10
<20	3	大城市 8, 中、小城市 10

注: 1. 高低层组合的建筑后退距离按建筑不同高度分别控制。
2. 城市中心区、旧区、历史文化街区的建筑后退距离,按详细规划、城市设计执行。
3. 特大城市可参照本表制定规定。

机动车出入口

机动车出入口可设置范围：北侧诚信街、南侧开明街。

机动车禁止开口：西侧民生路



项目基本情况

要素	情况说明
地块四至	东至民权路；南至开明街；西至民生路；北至诚信街
用地性质	Aa居住社区中心
占地面积	21698.49平方米（32.55亩）
容积率	≤2.5
建筑面积	73271平方米，其中公共配建部分51897平方米、商办部分21374平方米
控制高度	≤60米
建筑密度	≤44%
绿地率	≥20%
获取方式	招拍挂

51897平方米

公共配建部分

21374平方米

商办部分



03

项目周边市场

周边地块

项目地块南北两侧紧邻学校地块，西边有大量已开发高层住宅与商办建筑。地块东侧为规划幼托用地和规划绿地，目前为待建设状态。西北角紧邻规划公交场站用地（公交首末站）。周边人流密集、稳定，多为周边居民与学生。

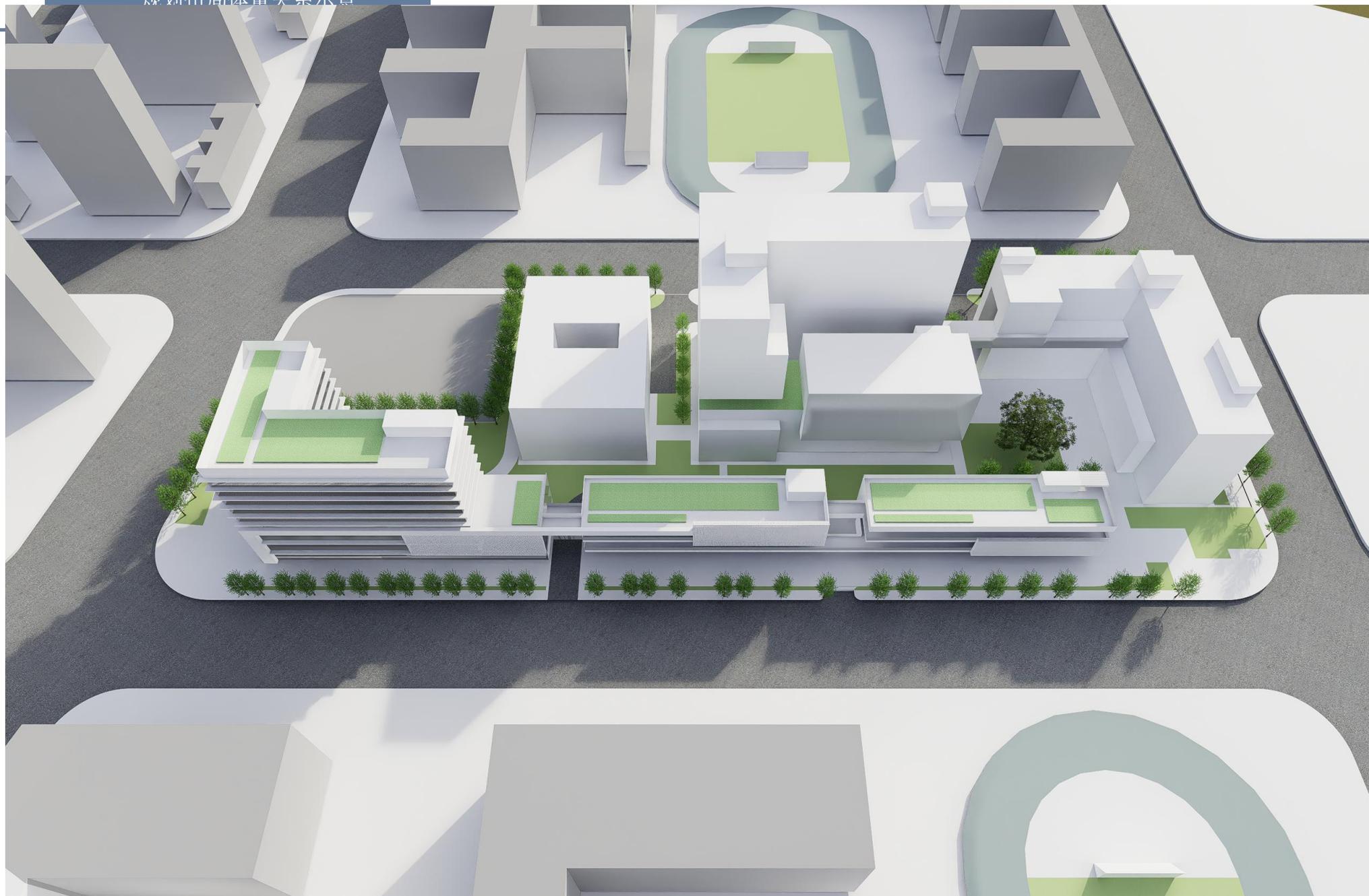


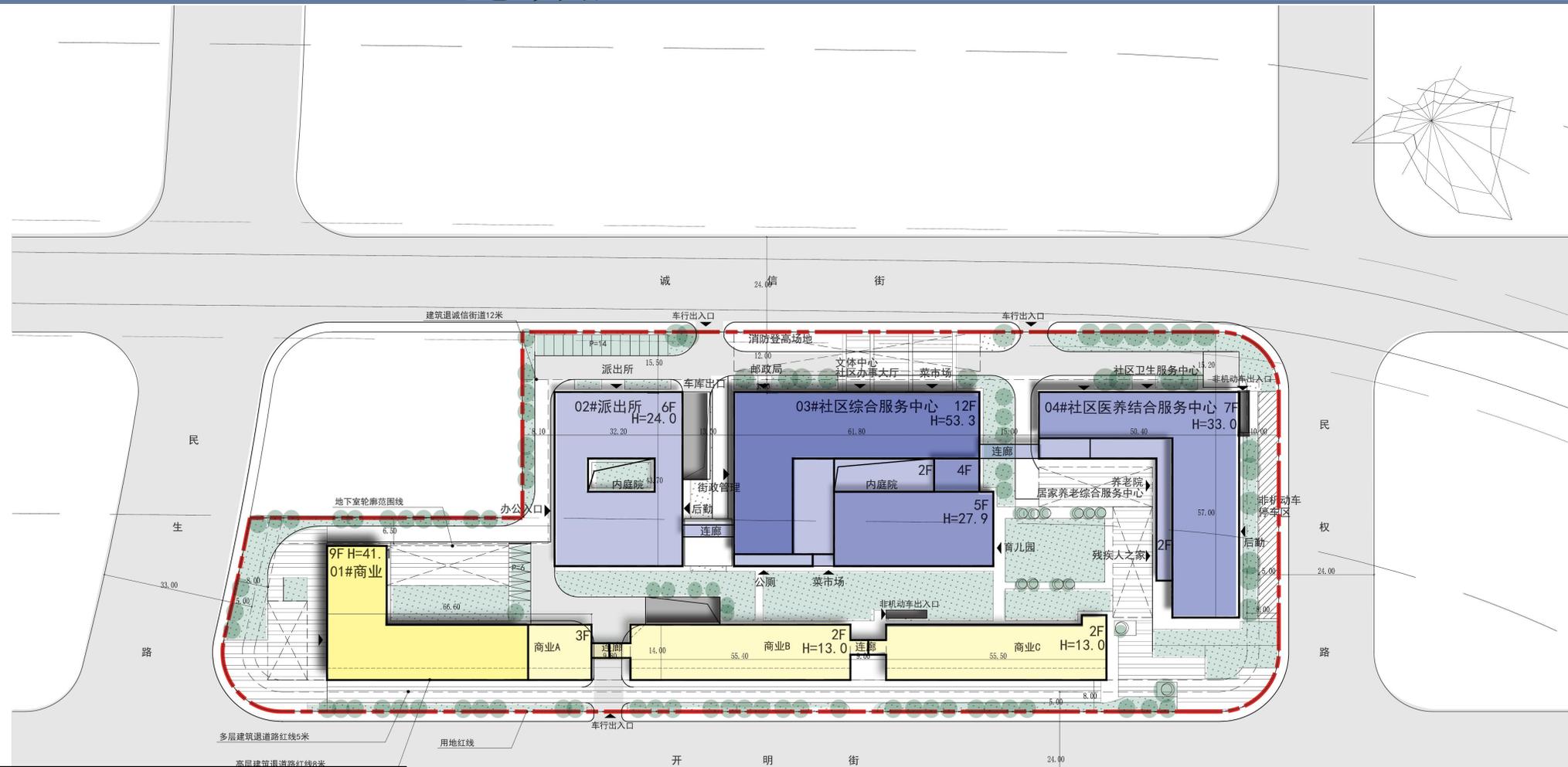


04

项目方案及经营测算

规划布局体量关系示意





分项		占地面积	建筑面积
01#商业		2970	12946
其中	商业A	1200	8206
	商业B	810	2460
	商业C	810	1980
	商铺D (社区中心一二层)	150	300
社区中心		5630	41300
其中	02#派出所	1300	8000
	03#社区综合服务中心	2660	22950
	04#社区医养结合服务中心	1670	10350
合计		8600	54246

项目技术指标

主要设计经济技术指标

净用地面积	21698.49	
地上建筑面积	55345	
地下建筑面积	17926	
总建筑面积	73271	
容积率	2.50	
建筑密度	40%	
绿地率	25%	
项目名称	业态	面积 (m ²)
公共配套部分	社区医养结合服务中心	10650.00
	社区综合服务中心	28340.00
	独立母婴室	60.00
	环卫作息室	150.00
	地下室	12697
	小计:	51897
商办部分	商业	7500.00
	办公	5645.00
	菜市场	3000.00
	地下室	5229
	小计:	21374

简要说明

本地块用地面积：21698.49平方米

容积率：2.5

总建筑面积：73271平方米；

地上总建筑面积：55345平方米

地下室：17926平方米

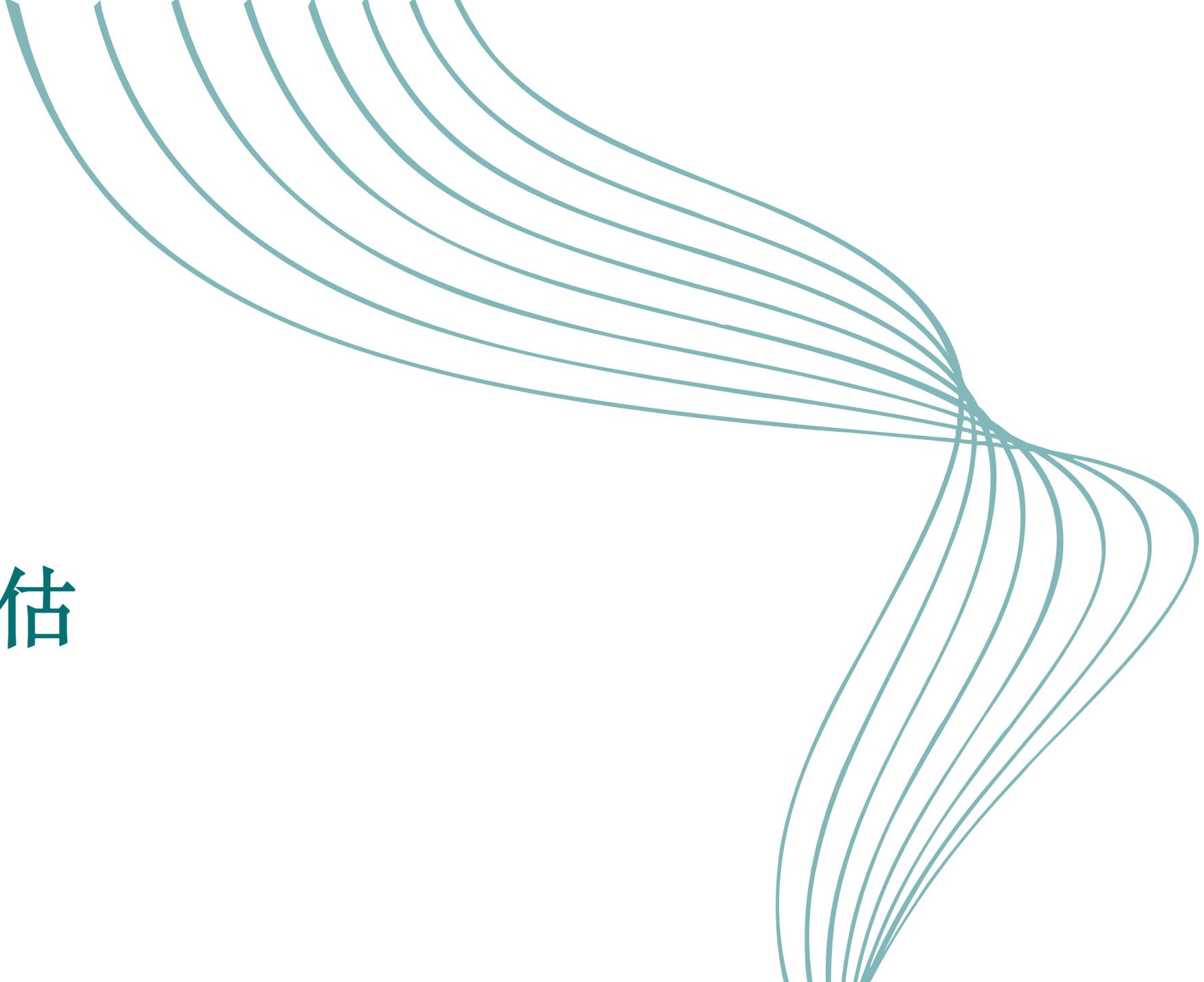
其中：

1、公共配建部分：地上39200+地下12697=51897m²

此部分采取**代建+EPC模式**，费用均由铁投公司承担；

2、商办部分：地上16145+地下5229=21374m²

3、地下室、配电房、消控室、弱电、设备用房等配套用房按地上计容面积占比分摊。



05

项目总评估

拿地主要完成事项

江宁区民生路以东、开明街以北地块 合作框架协议

甲方：南京铁路建设投资有限责任公司
乙方：南京煜之耀资产管理有限公司

根据南京市工程建设项目规划条件要求，江宁区民生路以东、开明街以北地块（MCd080-07-23）为居住社区中心用地（以下简称“本地块”），用地面积 21698.49 平方米，容积率≤2.5，建筑高度≤60 米，建筑密度≤44%，绿地率≥23%。本地块地下可建设用地面积为 21698.49 平方米，主导功能为停车、人防和配套设施等。

地块内按照规划条件统一安排各项配套公共设施，不得漏项。公共设施包括社区医养结合服务中心和社区综合服务中心。除配建公共设施外，剩余可配建商业、办公，其中地上商业建筑面积不超过 7500 平方米，不得设置酒店式公寓。本地块具体要求以规划条件和土地挂牌条件为准。经充分协商，甲、乙双方就本地块达成如下合作框架协议。

一、合作约定

1、如乙方成功竞得本地块，则甲、乙双方按照土地出让条件就本地块开发建设开展合作，乙方负责本地块开发建设，甲方

5、甲、乙双方在合作过程中形成的相关资料和信息，各方承诺保密，未经任何一方书面同意，不得披露，但依法应当公开的除外。保密义务在本协议无效、提前终止或解除后仍然有效。

6、本协议经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章或合同专用章后成立，一式肆份，甲、乙双方各执贰份，每份具有同等法律效力。

(本页以下无正文)

甲方：南京铁路建设投资有限责任公司（盖章）
法定代表人/授权代表（签字/章）：
签约日期：2025年 月 日

乙方：南京煜之耀资产管理有限公司（盖章）
法定代表人/授权代表（签字/章）：
签约日期：2025年 月 日

与铁投签订协议

协议书

甲方：南京市栖霞区土地储备中心
乙方：南京煜之耀资产管理有限公司

根据市政府有关会议精神，江宁区民生路以东、开明街以北（站东 35 号）地块（以下简称“该地块”）将于近期挂牌出让，经甲、乙双方友好协商，现就该地块挂牌出让一事，达成如下协议。

第一条 甲方按照相关规定程序，负责协助有关部门安排民生路以东、开明街以北（站东 35 号）地块挂牌上市，亦在签订本协议后积极争取并申办有关该地块可尽早实施挂牌出让的各项手续和工作。

第二条 乙方承诺按政府部门最终确定的该地块挂牌底价及出让条件（具体出让价格及其他条件以挂牌公告为准）实施有效的低价竞买行为。

有效的低价竞买行为是指乙方必须在该地块正式挂牌出让公告中规定的报名和报价时间内以不低于公告的报价进行挂牌竞买行为，且该竞买行为必须符合挂牌组织单位各项规定和规则，被挂牌组织单位认定为有效的报价（乙方未能通过挂牌组织单位的资格审查或未取得竞买资格而不能实施竞买行为的，视为乙方过错而不能实施有效的低价竞买行为）。

第三条 为保证该地块挂牌出让不流标，乙方承诺在签订本协议后 5 个工作日内，将 500 万元保证金打入甲方指定账户（甲方开户行：兴业银行南京分行城南支行，帐号：409500100100353132），作为参加该地块挂牌出让竞标的托底保证金。

若乙方未能严格按本协议第二条约定履行，未实施有效的低价竞买行为或造成该地块挂牌失败未成交的，则甲方有权全额没收乙方交

押金

协议书

甲方：南京市栖霞区土地储备中心
乙方：南京煜之耀资产管理有限公司

根据市政府有关会议精神，江宁区民生路以东、开明街以北（站东 35 号）地块（以下简称“该地块”）将于近期挂牌出让，经甲、乙双方友好协商，现就该地块挂牌出让一事，达成如下协议。

第一条 甲方按照相关规定程序，负责协助有关部门安排民生路以东、开明街以北（站东 35 号）地块挂牌上市，亦在签订本协议后积极争取并申办有关该地块可尽早实施挂牌出让的各项手续和工作。

第二条 乙方承诺按政府部门最终确定的该地块挂牌底价及出让条件（具体出让价格及其他条件以挂牌公告为准）实施有效的低价竞买行为。

有效的低价竞买行为是指乙方必须在该地块正式挂牌出让公告中规定的报名和报价时间内以不低于公告的报价进行挂牌竞买行为，且该竞买行为必须符合挂牌组织单位各项规定和规则，被挂牌组织单位认定为有效的报价（乙方未能通过挂牌组织单位的资格审查或未取得竞买资格而不能实施竞买行为的，视为乙方过错而不能实施有效的低价竞买行为）。

第三条 为保证该地块挂牌出让不流标，乙方承诺在签订本协议后 5 个工作日内，将 500 万元保证金打入甲方指定账户（甲方开户行：兴业银行南京分行城南支行，帐号：409500100100353132），作为参加该地块挂牌出让竞标的托底保证金。

若乙方未能严格按本协议第二条约定履行，未实施有效的低价竞买行为或造成该地块挂牌失败未成交的，则甲方有权全额没收乙方交

(此页无正文)



与国土签订协议

截止目前为止，土地正挂牌中，我司已准备完成拿地时的几个重要事项，主要如下：

- 1、我司已与南京市规划和自然资源局签订拿地协议；
- 2、我司已与南京铁路建设投资有限责任公司签订框架合作协议；
- 3、我司已支付500万押金

截止目前为止，土地正挂牌中

iShot (购买解锁去水印)

南京土地市场网

公正 专业 廉洁 高效

当前位置: 首页 > 地块公告

公开出让公告2025年宁出第23号 该公告被浏览了1574次

本期出让地块详细信息

NO.2025G55 NO.2025G60

南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告

(2025年宁出第23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。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	四至范围	土地出让面积(m ²)	出让年限(年)	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.2025G55	栖霞区仙林街道学海路以东、元和路以南地块	东至二号湖,南至公园绿地,西至学海路,北至元和路。	20651.87 (含仅出让地下空间面积7517.68)	40	B1商业用地	Far≤2.6	≤35	≤55	≥3
2	NO.2025G60	江宁区南站地区民生路以东、开明街以北地块	东至民权路,南至开明街,西至民生路,北至诚信街。	21698.49	40	Aa居住社区中心用地	Far≤2.5	≤60	≤44	≥23

二、出让价格和相关要求

地块编号	起始价(万元)	竞买保证金(万元)	加价幅度(万元)
NO.2025G55	3380	676	100万元或其整数倍
NO.2025G60	7960	1592	100万元或其整数倍

三、出让条件

1、本批次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具,均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容,符合《中华人民共和国城乡规划法》《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏

NO.2025G60:

(一) 该地块为社区中心用地(可建设地上总建筑面积约54246.23平方米),其设置应符合《南京市公共设施配套标准》(宁政发〔2023〕44号),具体要求如下:

1.社区医养结合服务中心,建筑面积不小于10350平方米。①社区卫生服务中心,建筑面积不小于5000平方米;②社区居家养老综合服务中心,建筑面积不小于1000平方米;③养老院,建筑面积不小于4200平方米,床位不少于120床;④残疾人之家,建筑面积不小于150平方米,室外活动场地不低于100平方米;

2.社区综合服务中心,建筑面积不小于30740平方米。①社区文化服务中心,建筑面积不小于5000平方米;②体育活动中心,建筑面积不小于4000平方米;③街政管理中心,建筑面积不小于6000平方米;④社区服务中心,建筑面积不小于2000平方米;⑤司法所,建筑面积不小于240平方米;⑥婴幼儿照护服务发展指导中心,建筑面积不小于1000平方米;⑦育儿园(含亲子园),建筑面积不小于600平方米;⑧菜市场,建筑面积不小于3000平方米;⑨邮政局所,建筑面积不小于800平方米;⑩公共机动车停车场,按配建标准规定进行配置;?公共自行车服务点,用地规模不小于300平方米;?公厕,建筑面积不小于100平方米;?派出所,建筑面积不小于8000平方米。

3.地块需配建环卫作息场,建筑面积不小于150平方米,占地面积不小于60平方米。

以上社区医养结合服务中心、社区综合服务中心(菜市场除外)、环卫作息场(建筑面积共计不小于38240平方米)由南京铁路建设投资有限责任公司出资并委托竞得人建设,建成后移交江宁区人民政府(或其指定单位),建设费用经第三方审计机构确认后由南京铁路建设投资有限责任公司支付给竞得人。菜市场(位于第1-2层)须由竞得人整体自持,不得销售、不得转让。

(二) 地块内不得设置酒店式公寓,除配建公共设施外,剩余可配建商业、办公,不得设置酒店,其中地上可建商业建筑面积不超过7500平方米,可分割销售、转让;办公建筑面积不低于1800平方米须由竞得人整体自持,不得销售、不得转让。

(三) 规划设计方案审定前须经南京铁路建设投资有限责任公司确认。

(四) 该地块预制装配率的要求以南京市城乡建设委员会出具的意见为准。

以上地块的具体出让条件详见该地块公开出让文件。

一、拿地概要:

- 1、铁投集团签订框架协议，主要明确地价、规划条件、方案、公共配套开发等拿地相关事宜;
- 2、与南京市规划和自然资源局签订拿地协议;

二、项目开发+运营主旨:

- 1、公共配建部分投资均由铁投集团自行负责;
- 2、商办部分和公共配建部分后期统一一家物业;
- 3、本项目商办部分均由拿地公司自行负责

三、设计、施工建设等简要:

- 1、设计方案、施工图等统一一家单位设计、报批;
- 2、前期规费、水电专业配套工程等按商办部分和公共配建部分比例分摊;

四、商办部分运营方案:

- 1、产品方案设计：方案已通过业主部门确认;
- 2、销售方案：
 - 菜市场3000平方已有定向客户;
 - 商业街3000平方已有意向客户;
 - 办公楼1800平方已有意向客户;

-  1、本项目为非传统商业项目，代建+EPC模式相结合的亮点；
-  2、项目的资金来源有保障，业主方为3A平台；本项目由南京铁路建设投资有限责任公司委托代建，支付给拿地方（代建方）；
-  3、代建资金足以覆盖开发部分的费用；无销售压力，且已有定向客户有保障；
-  4、本项目预估利润：货值**8000万**+净利润**2134万**，总利润约**1亿**。