



扬州·前沿生命科技产业园项目

2021.12

目录

1 项目概况

2 合作方案

3 其他事项

1

项目概况

1 项目概况

1.1 项目地址

项目地址位于江苏省扬州市广陵区大运河博物馆东北侧、七里河东、横九路南、开发东路北。



1 项目概况

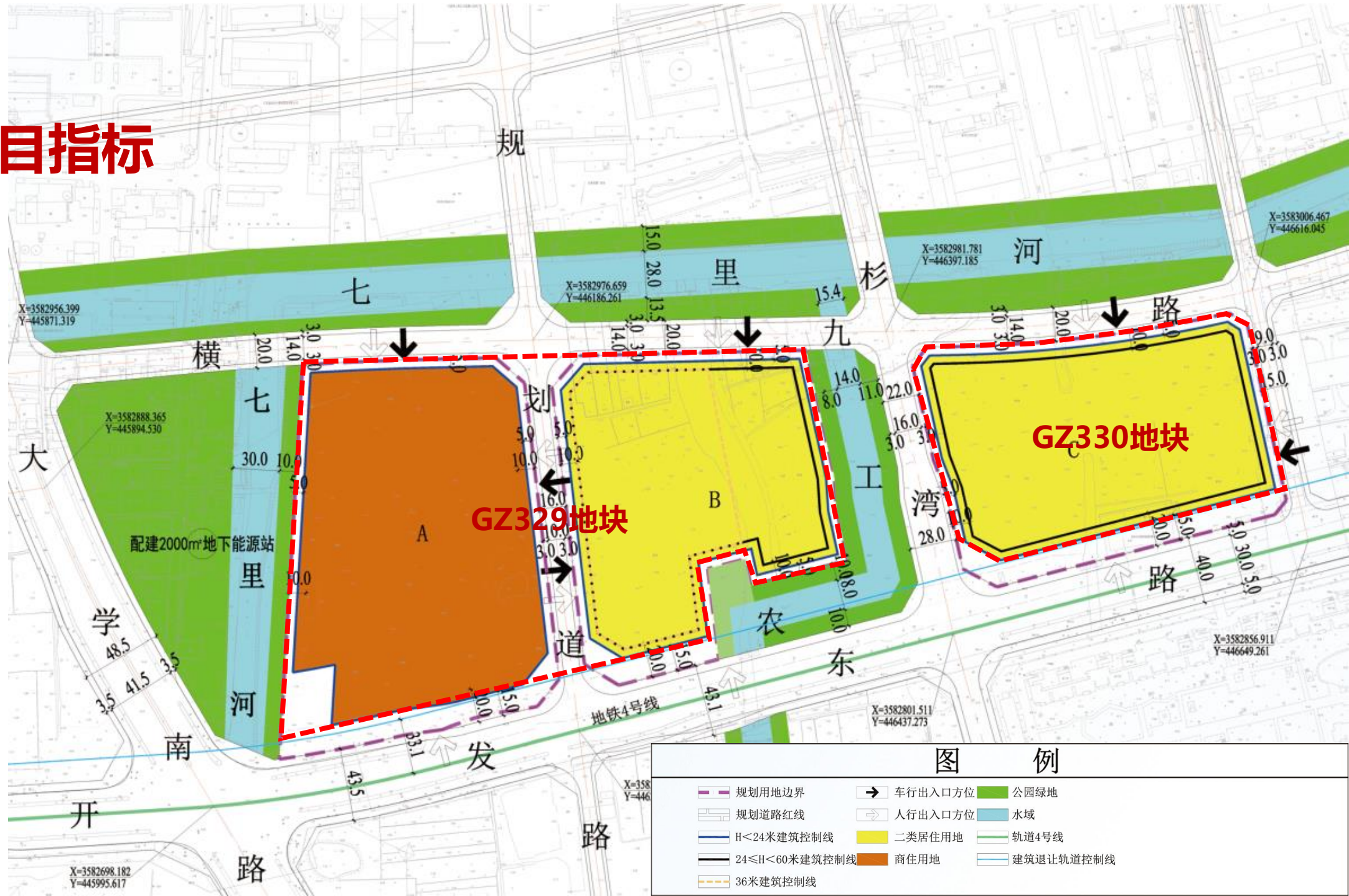
1.3 项目定位

前沿生命科技产业园

The background image shows a traditional Chinese garden scene. In the foreground, there is a calm body of water reflecting the sky and the structures. A stone bridge with multiple arches and traditional Chinese roofs with yellow accents spans across the water on the right side. In the background, a pagoda with a golden top is visible among trees. The sky is a clear, light blue.

1 项目概况

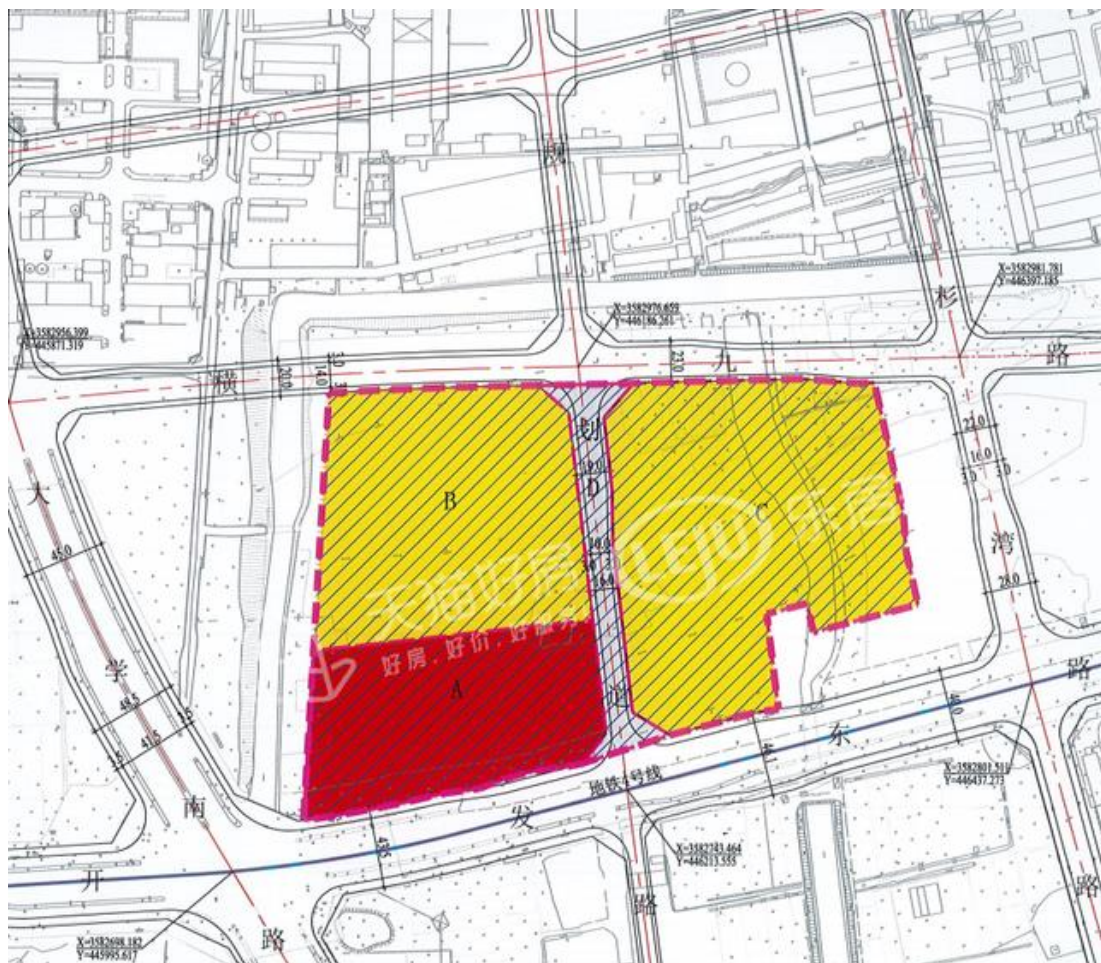
1.4 项目指标



1 项目概况

1.4 项目指标

GZ329地块



GZ330地块



1 项目概况

1.4 项目指标

项目指标表

地块编号	占地面积 (m2/亩)	容积率	计容建筑面积 (m2)	规划功能	性质	估计地价 (万元/亩)	地价款 (亿元)	楼面地价 (元/m2)	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	绿化率 (大于或等于%)	备注
GZ329-A	13820 / 20.75	$1 < FAR \leq 1.51$	20868.2	生命科学 (40%)	商品房	730	1.51	7259	≤ 24	≤ 28	≥ 28	
GZ329-B	20730 / 31.13	$1 < FAR \leq 1.51$	31302.3	住宅 (60%)	商品房	1000	3.113	9945	≤ 24	≤ 28	≥ 28	
GZ329-C	27575.00 / 41.40	$1 < FAR \leq 1.51$	41638.25	住宅 (100%)	商品房	1000	4.14	9943	$36 \leq h \leq 60$	≤ 28	≥ 28	
GZ330	25861.00 / 38.83	$1 < FAR \leq 1.8$	46549.8	住宅 (100%)	商品房	1000	3.883	8342	≤ 60	≤ 22	≥ 35	
合计	87986.00 / 132.11	—	140358.55	—	—	770	12.65	8872	—	—	—	

1.4 项目指标

扬州挂牌地块详情

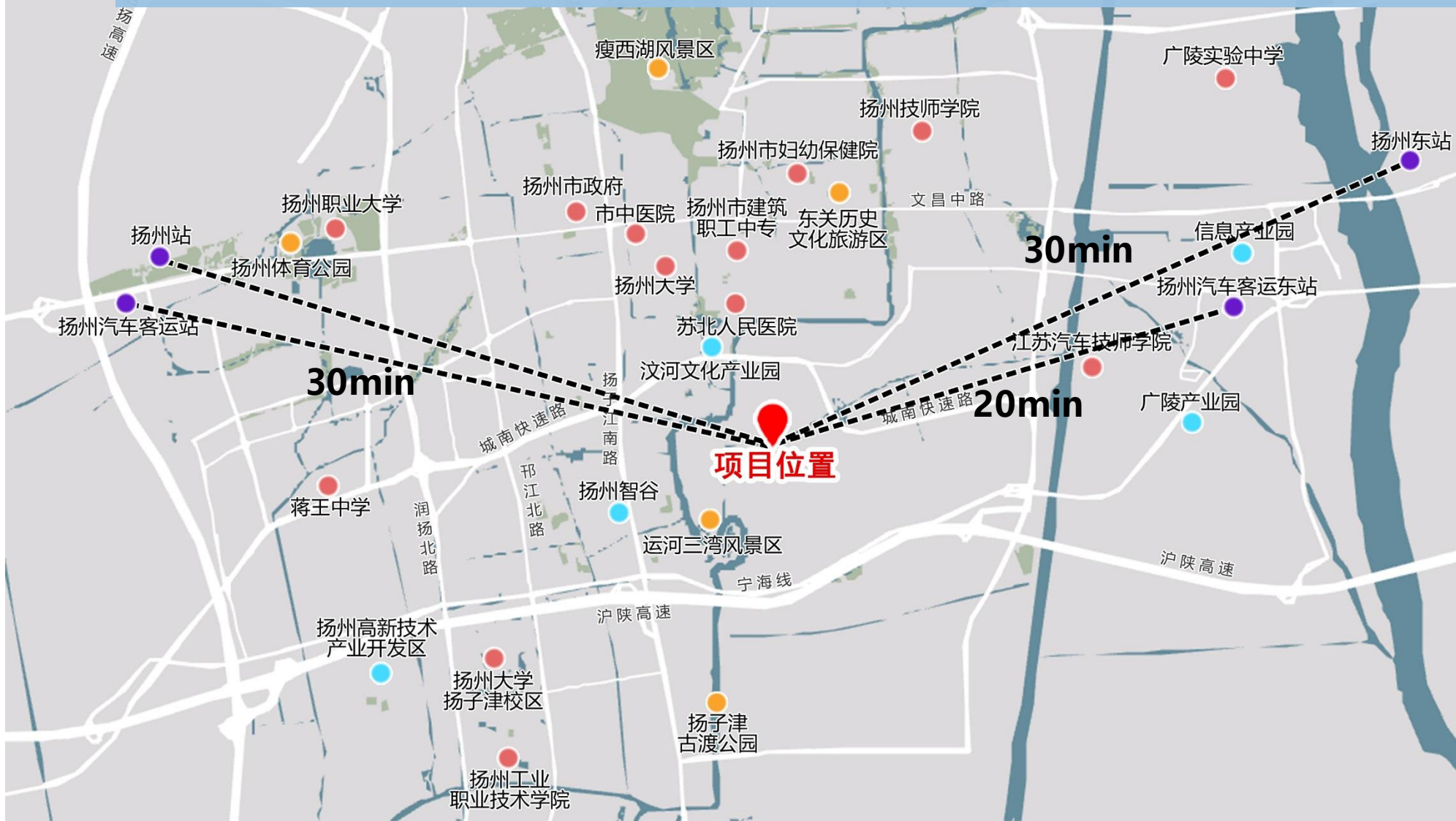
地块编号	土地位置	土地面积 (m ²)	土地用途	容积率	出让年限 (年)	起拍单价 (元/m ²)	起拍楼面价 (元/m ²)	最高楼面价 (元/m ²)	最高轮次 (轮)
GZ329	文峰街道、汤汪街道，东至工农河沿河绿化带，南至开发东路，西至七里河沿河绿化带，北至横九路。	62125	商住	$1 < FAR \leq 1.51$	70	11500	7615.89	11423.84	116
GZ330	汤汪街道，东至规划道路，南至开发东路，西至杉湾路，北至横九路。	25861	住宅	$1 < FAR \leq 1.8$	70	14220	7900	11850	141

1 项目概况

1.5 区位条件

项目位于扬州中心城区广陵区。临近**古运河三湾风景区**，长江北岸，古运河畔，水路交通便利，距离扬州站、扬州东站、扬州汽车客运站30min，离扬州汽车客运东站20min，1小时可抵达南京，3小时左右可达上海。

距离目标 区位	直线 距离 (Km)	最短 车程 时间 (min)
扬州市政府	3.7	12
广陵区政府	3	14
扬州泰州国际机场	34.5	50
扬州（铁路）站	7.8	30
扬州（铁路）东站	9.7	30
扬州（汽车）客运站	7.8	30
扬州（汽车）客运 东站	7.2	20
沪陕高速扬州南收 费站	2.8	10
古运河南门遗址客 运码头	1.5	12
长江扬州港远扬国 际码头	10.7	30
古运河三湾风景区	0.6	10
瘦西湖	3.6	15



1.6 背景形势

习近平在扬州考察调研

2020年11月，习近平总书记在江苏省扬州市考察调研。来到运河三湾生态文化公园，了解大运河沿线环境整治和文化保护传承利用等情况。



准5A运河三湾风景区

三湾湿地公园建成于2017年，位于扬州古运河三湾段，占地约1520亩。2020年底，扬州运河三湾风景区更是被评为国家AAAA级景区！



中国大运河博物馆

中国大运河博物馆位于扬州三湾风景区，总用地200亩，是大运河国家文化公园建设的标志性博物馆，是由江苏省文化和旅游厅直属管理的公益性事业单位。



1 项目概况

1.6 背景形势



全面启动城市东南片区的更新改造，从此拉开了城市东南片区
高质量发展的序幕。

——扬州市委七届四次全会

推动科技产业综合体明晰产业定位、强化专业运营、提升孵化
功能，打造“生产生活生态融合、宜创宜业宜居兼具”的新经济
社区。

推动先进制造业集群专业化链条化发展，培育做大生物医药等
新兴产业。

——《扬州市十四五规划和二〇三五年远景目标纲要》



地区生产总值年均增长5.5%左右、居民收入增长和经济增长基本同步……
江苏正式发布“十四五”规划纲要

3月1日，江苏省政府召开新闻发布会，正式公布《江苏省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》。这是江苏历史上首部以“纲要”命名的五年规划，也是江苏首部以“纲要”命名的五年规划。

内容全篇
涵盖经济、生态、文明、安全等

规划全篇
“十四五”时期是江苏在全面建成小康社会基础上，乘势而上、奋力谱写全面建设社会主义现代化国家新篇章的关键时期。要坚持以新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，全面落实省委十三届十次全会决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，推动高质量发展，奋力谱写“强富美高”新江苏现代化建设新篇章。

居民收入增长和经济增长基本同步
《纲要》提出了江苏2035年远景目标，即到2035年，江苏基本实现社会主义现代化，达到中等发达国家水平。《纲要》明确了江苏2035年远景目标，即到2035年，江苏基本实现社会主义现代化，达到中等发达国家水平。

江苏积极推进“卡脖子”技术攻关

江苏省政府日前召开全省科技工作会议，部署推进“卡脖子”技术攻关工作。会议强调，要深入实施创新驱动发展战略，加大科技投入，突破关键核心技术，提升自主创新能力。

3月1日起，江苏全省执行2020年版国家药品目录

江苏省药品监督管理局日前发布通知，自2020年3月1日起，全省统一执行2020年版国家药品目录。此次目录调整，新增药品119种，调出药品11种，目录总品种数达到2177种。

1.7 用地出让

1、出让方式：

带产业挂牌同时出让两宗建设用地（地块GZ329、GZ330）。

2、出让条件：

(1) 地块GZ329、GZ330两宗用地平均出让价约770万元/亩，住宅用地1000万元/亩，产业用地730万元/亩（即：相当于综合平均楼面地价约9543元/m²）；

(2) 自取得地块GZ329-A的产业用地：

- ① 2.5年建成+1年内引进企业+1年内达产；
- ② 引进至少一加上市公司区域总部，及不少于10家前沿相关企业；
- ② 4年后财税贡献应不低于4000万元/年（相当于产业物业财税贡献不低于930元/m²•年）。

1.7 用地出让

3、开发面积及要求：

总开发面积132.11亩，其中GZ329-A地块为产业用地共20.75亩，GZ329-B、GZ329-C、GZ330地块为住宅用地，其中GZ329-B地块31.13亩、GZ329-C地块41.4亩，GZ330地块38.83亩。

4、保证金：

2000万，符合条件后返还，违约金3000万。

5、出让时间：

政府定于2021年12月29日网上挂牌出让项目用地。

1.8 项目竞拍其他事项

1、竞买资格：

(1) 本批次住宅（商住）用地的竞买人缴纳的保证金、出让金须为自有资金。

(2) GZ329号、GZ330号住宅（商住）用地的竞买人须具备房地产开发资质（含暂定），可以独立竞买，也可联合竞买，联合参与竞买的，联合各方均须具备房地产开发资质（含暂定）。

(3) GZ329号地块竞得人须在签订土地出让合同前与广陵区政府签订《投资发展监管协议》。

2、本次国有土地使用权挂牌出让**按照价高者得原则确定竞得人。**

3、本次挂牌出让的详细资料 and 具体要求，见挂牌出让文件。申请人可于**2021年12月03日至2021年12月19日**，到网上获取挂牌出让文件。

1.8 项目竞拍其他事项

4、本次国有建设用地使用权实行**网上挂牌出让**，通过扬州市国有建设用地使用权网上交易系统 (<http://www.landyz.com>) 进行。符合资格条件的竞买申请人可于**2021年12月20日至2021年12月27日**，登录网上交易系统提交申请。

5、缴纳竞买保证金的截止时间为**2021年12月27日16时00分**。

6、本批次地块中的住宅（含商住）地块设定**最高限价**。达到最高限价的地块仍有两个及两个以上的竞买人愿意继续竞价，则通过**现场摇号方式**确定竞得人，并以最高限价作为最终成交价。

2 合作方案

2.1 合作模式

1、项目前期及产业协同方：

(1) 负责对接当地政府主要领导并协调当地政府关系。

(2) 负责推荐符合当地政府产业引导政策及符合项目招标条件的生命科学产业项目，并负责推荐的产业项目落地并达到政府要求的财税贡献指标。

(3) 如果“投资方”认为需要，可以向其推荐工程建设全程垫资的“央企”施工承建单位。

2、投资方：

(1) 负责承担地块GZ329、GZ330用地的全部投资（包括但不限于）：

- ① 全额地价款；② 全部建设资金；
- ③ 所有相关规费、税费及其它各项费用。

(2) 负责用地摘牌、规划设计、开发建设及运营与物业管理等全程组织、主持工作。

(3) 如果“投资方”对“项目前期及产业协同方”推荐的产业项目不满意而不需要“项目前期及产业协同方”推荐产业项目，“投资方”可自主引进产业项目；“投资方”可自主选择承建施工单位而不采用“项目前期及产业协同方”推荐的施工单位。

2.2 利益分配

1、项目前期及产业协同方：

(1) 货币回报（之一）：“投资方”取得合作项目后，“前期工作方”希望分得适当的货币利益回报（具体金额及付款方式另行协商）。

(2) 物业回报（之二）：“投资方”合作项目建成后，“项目前期及产业协同方”希望在获得如上货币利益回报的同时，再无偿分得适当的物业利益回报（具体物业类型及面积另行协商）。

2、投资方：

除“项目前期及产业协同方”分得的货币与物业利益回报外，其余全部归“投资方”所有。

3 其他事项

- (一) “项目概况” 以政府提供条件及公布方案为准。**
- (二) “合作方案” 以双方友好协商及其商定方案为准。**
- (三) 本方案未尽事项，随合作项目的推进，随时补充、完善。**

谢谢观看
敬请指正

Thanks

