

2012 南京下關濱江現代服務業發展 (香港) 推介會

南京下關

攜 9.3 公里最具開發價值長江岸線

來港招商

由南京投資促進委員會、南京市下關區人民政府和中國國際貿易促進委員會南京分會共同主辦的「2012 南京下關濱江現代服務業發展 (香港) 推介會」將於 12 月 19 日在港島香格里拉大廳隆重舉行。此次活動將重點推介下關濱江商務區、地產開發項目及南京長江國際航空物流服務中心。香港各大經貿機構、在港房地產企業、投融資服務機構和航運物流服務企業代表將出席會議。

南京下關區總面積 28.3 平方公里，常住人口 44.5 萬人。「十一五」期間，地區生產總值、服務業增加值、一般預算收入、累計固定資產投資、社會消費品零售總額、實際利用外資等指標年均分別增長 13.3%、13.1%、20.7%、22.7%、17.9%、21.8%。2011 年，完成地區生產總值 207.6 億元，增長 12.2%；地方一般預算收入 17.4 億元，增長 15.4%；全社會固定資產投資總額達 132.1 億元，增長 28.9%；服務業增加值完成 158.8 億元，增長 13.5%；實現社會消費品零售總額 164.7 億元，增長 17.5%。

作為南京「跨江發展輻射區、擁江發展中心區」，下關區位特色鮮明，濱江優勢突出。9.3 公里的長江黃金岸線極具開發價值。2010 年，下關濱江區域被列入全市十大功能板塊之一，濱江區域老城改造項目總投資達 400 億元，未來的下關將打造成「融歷史文化蘊涵與現代文明繁榮於一體的現代化濱江城區」。下關自然環境優美，人文底蘊深厚。區域內有幕府山、獅子山、北崗山、秦淮河等自然景觀，閱江樓 (國家 4A 級景區)、天妃宮、靜海寺、江南水師學堂、明城牆、渡江紀念館以及諸多民國建築均坐落於此，明文化、民國文化、媽祖文化、長江文化極具特色，山水城林相依、人文景觀薈萃，是南京最具潛力的旅遊休閒勝地。下關產業基礎雄厚，轉型步伐加快。區域內擁有汽輪機電集團、金陵船廠、長航南京油運公司等一批大型企業，擁有較為完備的商貿流通、現代物流、航運交通產業鏈。尤其是近年來以「三區一帶 (濱江商務區、中央門商貿區、幕府山新興產業區、閱江樓風光帶)」、紫金下關科技創業特別社區、長江航運服務中心等重點產業帶為牽引，區域經濟結構調整和產業轉型升級的步伐正在加快。下關發展資源豐富，後發優勢明顯。「十一五」期間，啟動了 22 個地塊 122 萬平方米的舊城片區改造工程，累計搬遷居民 25566 戶、

工企單位 442 家，「十二五」期間將完成危舊房片區拆遷 70 萬平方米以上。隨着一些低產低效產業的外遷，將陸續置換出大量可供開發的資源，「十二五」期間預計全區將新增樓宇園地面積 250 萬平方米以上。下關科技創新迅速，發展潛力無限。近年來，通過實施科技創新追趕戰略，健全和完善了風險投資基金、創業創新投資基金、擔保基金等為主體的科技創新服務體系，實現了第一所院士工作站、第一家高新技術研究院、第一個知識產權示範企業和第一批企業工程技術中心「四個突破」。「十二五」期間，下關明確了實施「人才與科技創新工程」，着力推進一批科技創業載體建設。

隨着城市和產業轉型發展推進，未來下關將重點發展商貿流通、航運服務、旅遊文化、科技研發、創意設計等現代服務業，將逐步形成 3+2+3 的現代產業體系。其中，濱江商務區重點發展航運服務、高端商貿商務等產業，並依託沿江岸線打造的城市觀江和濱水休閒平台，力爭打造成為文化底蘊豐富、城市功能完善、高端產業集聚的「南京外灘」。中央門商貿區重點發展商貿流通業，其中鐵路以南地區立足現有的金橋、玉橋、金盛等商貿市場資源，實施載體硬件環境及經營模式的雙重升級；鐵路以北地區結合中儲市場搬遷，打造集物流信息服務、區域金融服務和研發設計創業等功能為一體的電子商務區 (EBD)。今年，總投資 40 億元的中儲集團華東大宗生產資料交易平台和電子商務區項目已正式落地。幕府山新興

產業區立足企業閒置資源，依託華能集團行業優勢，打造幕燕濱江總部基地，擬投資 25 億元建設全球物資採購結算中心和電子商務中心；同時，根據南京市重點打造紫金科技創業特別社區的統一部署，明確在幕南地區建設紫金 (下關) 科技創業特區，總面積約 100 公頃，規劃建設規模約 50 萬平方米，重點引進總部企業、科技研發機構以及科技服務類企業。作為國際金融中心和現代服務業發展典範的香港，將為下關區下步現代服務業發展提供良好的示範和借鑑作用。

濱江商務區總體圖片

2012 南京下關濱江現代服務業發展 (香港) 推介會 項目類

項目類型	項目編號	項目名稱	項目概況 (參數)	項目定位 (特點)	合作方式
航運服務業	NJXG[2012]H0101	南京長江國際航空物流服務中心	位於下關濱江商務區，南京市「十大功能板塊」之一，坐擁長江黃金岸線，可快速連通機場、火車站、港口等交通物流樞紐。項目擬分三期，總用地面積將達到 10 萬平方米，建築面積 50 萬平方米。	建成後將集聚航運管理及服務機構、航運物流企業總部、金融機構總部，從而形成以航運交易中心、信息服務中心、人才交流中心、會議展覽中心為一體的航運物流業集聚區。	分割產權出售或租賃
航運服務業	NJXG[2012]HS0201	長江廣場地塊	位於南京下關江岸，毗鄰長江黃金岸線，區位優勢絕佳，屬商辦混合用地。地塊共分為 5 個區域，總佔地面積約 4 萬平方米，總建築面積約 34 萬平方米，其中兩幢主體建築限高 300 米。	建成南京外灘地標型建築，具體項目可進行高層辦公、酒店、商業、公寓等多種業態組合開發。	合作開發
股權合作	NJXG[2012]GS0101	復興大廈 (暫定名) 股權轉讓	2010 年下關城市建設開發集團通過公開招標，取得二板橋東側地塊 (商辦混合用地) 開發權，擬建設復興大廈 (暫定名)，項目規劃用地總面積為 4.33 萬平方米，分 A、B 兩地塊，其中 A 地塊面積為 1.4 萬平方米，容積率 4.5，覆蓋率 53.3%。B 地塊面積為 5062 平方米，容積率為 3.5，覆蓋率為 45.2%。	該項目位於下關區熱河路商業中心內，緊鄰明城牆風光帶、濱江黃金岸線，周邊已有鋒尚國際、天正桃園、世茂濱江新城等高檔住宅小區，商業潛力巨大。	以股權轉讓，合作開發。
股權合作	NJXG[2012]GS0105	中儲電子商務 (EBD) 一期股權轉讓	擬打造以企業總部集聚為核心，集交易中心、結算中心和信息發布中心等功能為一體的電子商務 EBD。目前一期規劃總面積 85241 平方米，建設佔地面積 56189 平方米，容積率 3.6，建設高度 100 米，綠化率 20%，建築密度 35%，設計建設總面積約 25 萬平方米 (地上約 20 萬、地下約 5 萬)，項目總投資約 23 億元。	該項目位於下關區着力打造的中央門商貿區內 (南京三大商業中心之一)，商業氛圍濃厚，產業基礎雄厚。緊鄰地鐵三號線、南京火車站、滬寧城際鐵路，20 分鐘內可與長江大橋、長江二橋、滬寧高速等多條快速通道連接，交通十分便捷，輻射效應極強。	以股權轉讓，合作開發。
商業地產	NJXG[2012]DS0101	梅家塘地塊	可出讓面積 1.32 萬平方米 (代徵綠地 3808 平方米納入容積率計算基數)，規劃容積率 6.5，建築高度 100 米，建築密度 40%，可建地上總建築面積約 11 萬平方米 (最終以政府批覆為準)。	該地塊毗鄰政府，緊依濱江黃金岸線，獨攬大江風貌，區位優勢極佳，適宜將其打造成為大型高端商務商貿綜合體。	掛牌出讓
商業地產	NJXG[2012]DS0124	中央門長客站地塊	可出讓用地面積 1.97 萬平方米，容積率 6.5，建築高度 100 米，建築密度 40%，預計可建地上總建築面積 12.8 萬平方米 (最終以政府批覆為準)。	該地塊位於中央門商貿區核心區內，東臨紫金山、玄武湖城市風景區，交通便捷，商業氛圍濃厚，適於建設集商務辦公和商業配套為一體的區域標誌性建築。	掛牌出讓
住宅地產	NJXG[2012]DZ0201	釀造廠地塊	可出讓用地面積 1.6 萬平方米，容積率 3.2，建築高度 80 米，建築密度 35%，可建地上建築面積 5.16 萬平方米 (最終以政府批覆為準)。	該地塊位於三汊河大橋西側，緊臨秦淮河風光帶，周邊高檔小區集聚，交通便捷，適宜打造成為極具秦淮河與長江風光帶集成的立面景觀住宅區。	掛牌出讓
紫金 (下關) 科技創業特別社區	NJXG[2012]TD0125	配套地塊	總佔地面積 1 平方公里，計劃從 2011-2015 年，開發建設總計約 50 萬平方米的科技創業載體。公共服務設施用地佔地面積 8.41 萬平方米，建築面積 7.44 萬平方米，主要為相關入駐企業提供配套服務。科研用地 (加速器、中試用房) 總佔地面積 6.21 萬平方米，可建設用地面積 4.62 萬平方米，主要用於相關入駐企業辦公，科技成果研發等。	特區位於幕府山風景區南麓，緊靠幕府景觀大道、地鐵三號線、五塘廣場商業中心，15 分鐘內可上長江大橋、長江二橋、滬寧高速等多條快速通道，交通便捷、環境優美、人文薈萃，區位優勢極佳。50 萬平方米總建築量的 25% 用於科技創業孵化器，50% 用於創業企業加速器和中試用房，25% 用於人才公寓、科技創業總部基地和配套設施。	掛牌出讓、BOT、合作開發等
科技研發	NJXG[2012]ST0501	中能裝備能源建設科技園	廠商辦混合用地，位於南京市下關區東部的小市街道，分別與玄武、棲霞相鄰，東臨紅山動物園，南靠南京火車站，西臨南京長途汽車站，與中央門商貿區相伴，區位優勢絕佳。總佔地面積 260 畝左右，項目估算投資額 100 億元人民幣。	建成南京中央門地區地標性建築，並以打造中能建國家級能源裝備研發中心為核心，整合中能建旗下電力裝備製造、研發、智能電網等企業入駐，同時，為其他研發機構、同類相關企業和公共服務平台入駐積極創造條件，構建地區專業創新網絡體系，具體項目可進行高層辦公、酒店、商業、公寓等多種業態組合開發。	分割產權出售或租賃

以上為下關區推出的 9 個重點項目，此外還將推出大觀天地 (股權轉讓)，揚子飯店改擴建 (合作開發、租賃、BOT)，鐵道職業技術學院地塊 (掛牌出讓)，新老老虎山倉庫地塊 (掛牌出讓)，華宏 A 商業地塊 (掛牌出讓)，楊家花園地塊 (掛牌出讓)，二板橋南地塊 (掛牌出讓)，果品市場地塊 (掛牌出讓)，同力道橋地塊 (掛牌出讓)，小市東門街地塊 (掛牌出讓)，南京金川科技園 (租賃)，老學堂創意園 (租賃)，客車廠地塊 (掛牌出讓) 等十三個項目

▼ 獅繡山莊

閱江樓、天妃宮

▲ 紫金科技創業特別社區

▲ 閱江樓風光帶

