

# 苏州市区国有建设用地使用权 网上挂牌出让须知

(苏地 2023-WG-49 号——苏地 2023-WG-54 号)

一、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让采取在互联网上出让的方式进行，竞买人应认真阅读《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》、《苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》（苏地网挂〔2023〕12号）、《国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则》、《苏州市国有建设用地使用权网上出让系统竞买人使用手册》、《关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见》（苏府〔2016〕119号）、《关于进一步加强全市房地产市场调控的意见》（苏府〔2016〕150号）、《关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见》（苏府〔2019〕38号）、《关于进一步完善我市房地产市场平稳健康发展的工作意见》（苏府〔2019〕61号）及有关法律、法规。竞买人如对网上挂牌出让文件资料有疑问，对网上挂牌出让流程或出让地块现场不熟悉，需作进一步了解，在土地网上挂牌出让公告发布后至报名截止时间的个工作日内，可向苏州市自然资源和规划局进行咨询，咨询电话：0512-68852870、65296891、68633299；保证金咨询电话：0512-65303130。

二、本次出让的住宅及商住用地的竞买人须具有房地产开发资质，其中苏地 2023-WG-54 号地块土地受让人须为已

注册的二级以上（含二级）资质的房地产开发企业，报名时须同步上传房地产开发企业资质证书。同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。联合竞买的，各方均应具有房地产开发企业资质。在提交网上竞买申请时，所有竞买人均须同步提供书面承诺。

个别地块对申请竞买人有一定的条件要求，具体详见特别说明。

根据江苏省信用办《关于对国家下发的严重失信企业实施联合惩戒工作的通知》（苏信用办〔2016〕73号）要求，限制严重失信企业参加国有建设用地使用权挂牌竞价出让活动。

申请参与住宅及商住地块的房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。竞买人在报名时须提交经江苏省财政厅公布的 3A 级及以上会计师事务所及注册会计师鉴证的《商品住房用地交易资金来源情况申报表》及审计报告，并出具购地资金符合出让文件规定的书面承诺。

对于违反上述规定的竞买人，经认定构成违规参与竞买的，将认定其为国有建设用地使用权挂牌竞价出让失信行为人，禁止其在失信行为发生后三年内参加苏州市区国有建设

用地使用权挂牌竞价出让活动。对于违反上述规定、构成违规参与竞买的竞得人，苏州市自然资源和规划局有权取消其竞得资格，所支付的全部保证金不予退还，并保留要求其赔偿该地块组织网上挂牌出让支出的全部费用的权利。

住宅及商住地块的竞买人在申请报名时须向苏州市国有建设用地使用权网上出让系统（以下简称“网上出让系统”）上传下列文件（其中第（3）、（4）、（6）项按照模板填写，模板在网上出让系统“文件下载”中下载）：

- （1）营业执照副本；
- （2）法人代表身份证；
- （3）国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书
- （4）住宅（商住）地块竞买人承诺书；
- （5）房地产开发企业资质证书；

（6）《商品住房用地交易资金来源情况申报表》及审计报告（须经会计师事务所及注册会计师鉴证，会计师事务所须为经江苏省财政厅公布的 3A 级及以上会计师事务所，审计报告中须有会计师事务所营业执照）。

- （7）地块特别说明要求提供的其他证明材料。

三、申请人竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设的，应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。出让人可以根据招标采购挂牌出让结果，先与竞得人签订《国有土地使用权出让合同》，在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，再与新公司签订《国有土地使用权出让合同变更协议》。

四、竞买人可选择银行柜台、网上银行等方式缴纳竞买保证金，保证金应当由竞买人支付。竞买保证金由竞买人自行选择缴入苏州市自然资源和规划局指定的开户银行中的任何一家银行，开户银行和帐号可登录网上出让系统查询。如竞买人缴纳保证金的币种为美元、港币或跨境人民币的，应缴至浙商银行账户，且须注明竞买流水号，如未取得国有建设用地使用权，须提供退款申请。竞买保证金只支持单一币种。具体地块报名时须缴纳的履约保证金金额详见《苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》。

竞买人如取得国有建设用地使用权，在签订《国有建设用地使用权出让合同》时，已缴纳的竞买保证金抵作国有建设用地使用权出让价款的部分。竞买人如未取得国有建设用地使用权，我局在网上挂牌出让竞价结束后5个工作日内退还保证金，保证金不计利息。

报名住宅、商住地块的所有竞买人均应在本批次全部地块竞价结束后5个工作日内，至苏州市公共资源交易中心4楼18号窗口提交上述报名资料。提交材料齐全的，市公共资源交易中心向竞买人和苏州市自然资源和规划局出具工作联系单。

苏州市自然资源和规划局收到工作联系单后按照公告约定时间退还保证金。对于竞买人在本批次全部地块竞价结束后5个工作日内未能够提供完整的竞买申请资料，导致竞买保证金未在5个工作日内退还的，由竞买人自行承担相应责任。

五、本次出让地块出让总价（起报总价/成交总价）为净地价，涉及契税、城市市政公用基础设施配套费、人防易地建设费等相关税费由竞得人按国家有关规定自行承担并向相关部门缴纳。

根据原苏州市物价局、原苏州市国土资源局苏价房地字〔2004〕204号、苏土字〔2004〕152号《关于转发省〈江苏省土地市场交易服务收费管理暂行办法〉的通知》，原苏州市国土资源局《关于加强土地交易服务费征收及管理的办法》（苏土字〔2006〕195号），对国有建设用地使用权进行出让的，受让人须缴纳土地交易服务费。根据该规定，土地竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》前，须向苏州市不动产登记中心按1元/平方米（土地面积）标准缴纳土地交易服务费。土地竞得人须在成交后至苏州市不动产登记中心缴费窗口开具缴款通知书，按缴款通知书上应付金额进行线上缴费。

苏州市不动产登记中心服务窗口地址：苏州市干将西路1018号1楼大厅，联系电话：0512-68633213

苏州市自然资源和规划局吴中分局，吴中区越溪街道苏街117号，联系电话：0512-65139651

苏州市自然资源和规划局相城分局，相城区阳澄湖东路8号区行政中心11楼，联系电话：0512-66181256

苏州市不动产登记中心虎丘分中心，高新区锦峰路199号锦峰大厦A座5楼，联系电话：0512-68751407

六、本次公告的地块设置最高限价，当土地竞价未超过

最高限价时，按照价高者得的原则确定竞得人。本次出让地块在网上挂牌自由报价和限时竞价阶段，土地使用权网上竞价超过最高限价（含最高限价）时，网上竞价中止，转为现场摇号方式确定竞得人。所有取得相应地块网上竞价资格的竞买人均可参加现场摇号，竞买人无需另行报价，最高限价即为成交价格。具体要求详见《国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则》。现场摇号时间和地点待限时竞价结束后在网上出让系统另行通知。

七、竞得人应在竞得之日起3个工作日内，登录“苏州市公共资源国土交易平台”申请《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》，申请通过后需持报名材料、成交通知书、有效证件原件等材料，至苏州市政务服务中心4楼18号窗口进行资料核对，核对无误后领取《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》。竞得人须在竞得之日起8个工作日内领取成交确认书，同时按规定自竞得之日起10个工作日内与苏州市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人在交纳后续各期土地出让价款时，须分别提供经江苏省财政厅公布的3A级及以上会计师事务所及注册会计师鉴证的《商品住房用地交易资金来源情况申报表》及审计报告，交至苏州市干将西路1018号8楼809办公室（联系电话：0512-68852870）。

八、竞买人为参与网上挂牌出让而发生的一切费用，不论竞得与否均由竞买人自行负责。

九、竞买人有下列行为之一的称为违约，苏州市自然资源和规划局有权不予退还其所支付的全部保证金，并保留要

求其赔偿该地块组织网上挂牌出让支出的全部费用的权利，已竞得地块的，苏州市自然资源和规划局有权取消其竞得资格。

（一）竞买人不具备出让文件所规定的竞买资格而参与国有建设用地使用权网上挂牌出让，导致出让结果无效的；

（二）竞买人逾期或拒绝按规定签订《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》或《国有建设用地使用权出让合同》的；

（三）竞买人提供虚假文件或隐瞒事实的。

如竞得人出现违约行为造成无法通过竞得资格审查的，将根据网上出让系统显示的报价记录，征求最高报价前一次报价的竞买人的意愿，在该竞买人愿意以自己所出最高报价成交的前提下，对其进行资格审查，在资格审查通过后，确定最高报价前一次报价的竞买人为最终竞得人。通过现场摇号方式确定的竞得人，如出现上述违约行为，按照《国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则》执行。

十、竞得人因故不能按规定时限签订《国有建设用地使用权出让合同》的，视作违约，取消竞得资格，并按第九条规定追究其违约责任。

十一、网上挂牌出让时间等事项如有变更，苏州市自然资源和规划局将在门户网站、苏州市国有建设用地使用权网上出让系统等平台上发布相关信息。

十二、交地时间是指出让人指定的交地实施主体在约定的时间内完成地面建筑物拆除，按现状条件交予土地受让人

的时间。土地交付使用时，由各辖区政府明确的交地实施主体负责交地，属于市政府储备地块的由市土地储备中心负责交地。

交地实施主体负责地块内管线和绿化树木迁移工作，地块内管线和绿化树木迁移不作为土地交付和按时缴付土地出让价款的前置条件，具体实施的时间由受让人与交地实施主体另行协商。

地块周边配套基础设施情况中的“通电”、“通讯”、“通有线电视”，是指地块具有的配套条件，通上水，通下水，通燃气，距地块用地边线 100 米范围内视作到位，具体接通的时间由受让人自行与相关部门签订合同，涉及的相关费用由受让人自行承担，相关部门另有规定的，从其规定。地块基础设施通达以受让人按期支付地块全部土地出让价款为前提。

交地实施主体应在本须知明确的交地时间到期前，提前不少于 15 天向受让人发出书面土地交接通知书，并在交地时间内与受让人签订交地确认书。如受让人收到通知书后，未在交地时间内办理土地交接手续的，视作出让人已按出让合同约定按期交地，且受让人也已接收该地块。

十三、受让人应按照约定开工时间开工，开工认定标准为：依法取得施工许可证后，须深挖基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

十四、交地实施主体、交地时间、开竣工时间、配套基



基础设施情况及出让价款缴付时间见下表:

序号	地块位置	地块编号	交地实施主体	交地时间	开、竣工时间	配套基础设施情况	出让价款缴付时间
1	姑苏区沧浪街道劳动路南、彩虹河西	苏地2023-WG-49号	苏州市土地储备中心	2023年11月30日	2024年11月30日前开工,2026年11月30日前竣工	基础设施达“七通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视),地面建筑物拆除,管线、绿化树木迁移	签订出让合同之日起3个工作日内支付土地出让金的50%,剩余土地出让金于2023年11月30日前付清
2	姑苏区吴门桥街道劳动路南、凌波路东	苏地2023-WG-51号	苏州市土地储备中心	2023年11月30日	2024年11月30日前开工,2026年11月30日前竣工	基础设施达“七通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视),地面建筑物拆除,管线、绿化树木迁移	签订出让合同之日起3个工作日内支付土地出让金的50%,剩余土地出让金于2023年11月30日前付清
3	吴中太湖新城五湖路北侧、塔韵路东侧	苏地2023-WG-52号	苏州太湖新城吴中管理委员会	2023年11月30日	2024年11月30日前开工,2026年11月30日前竣工	基础设施达“七通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视),地面建筑物拆除,管线、绿化树木迁移	签订出让合同之日起3个工作日内支付土地出让金的50%,剩余土地出让金于2023年11月30日前付清
4	吴中经开区城南街道兴昂路北侧、梧桐街东侧	苏地2023-WG-53号	苏州吴中经济技术开发区管理委员会	2023年11月30日	2024年11月30日前开工,2026年11月30日前竣工	基础设施达“七通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视),地面建筑物拆除,管线、绿化树木迁移	签订出让合同之日起3个工作日内支付土地出让金的50%,剩余土地出让金于2023年11月30日前付清
5	相城区元和街道苏站路北、娄北路东	苏地2023-WG-54号	苏州市相城区人民政府元和街道办事处	2023年11月30日	2024年5月30日前开工,2026年5月30日前竣工	基础设施达“七通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视),地面建筑物拆除,管线、绿化树木迁移	签订出让合同之日起3个工作日内支付土地出让金的50%,剩余土地出让金于2023年11月30日前付清

备注:本须知约定的缴款、交地截止日期为法定假日的,其时间相应调整为之前的工作日。

如受让人未按合同约定时间完全支付土地出让价款的,自该日起作为征收滞纳金的起始时间,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳违约金,延期付款超过60日,经出让人催交后仍未支付国有建设用地使用权出让价

款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还合同约定定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

受让人按合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人宗地延期使用的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让金的 1% 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还合同约定定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

受让人未能按照本须知及出让合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.1% 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。受让人未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.1% 的违约金。

## 十五、关于项目建成后容积率误差问题的处理

(一) 项目竣工验收时的容积率指标以规划核实合格证为准，土地分割时，以住建部门实测的建筑面积为准，如网上挂牌出让须知等文件对容积率有另行约定的，按出让文件约定执行。

(二) 如果规划核准项目超容积率，在市政府批准同意调整容积率的前提下，受让人须按实际评估时点的市场价补交土地出让价款；对已销售的，按经住建部门确认的实际销售的市场价补交土地出让价款。

十六、本次出让的国有建设用地的规划方案设计应符合国家及地方法规政策规定。在城镇住宅用地中，按规划条件等文件约定配建商业、社区居委会用房、物业管理用房的，土地使用年限分别为：40年、40年、70年，土地用途分别为：零售商业用地、机关团体用地、城镇住宅用地。

商服用地按《土地利用现状分类》（GB/T2010-2017）具体有零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地和其他商服用地七种类型。地块网上挂牌出让文件及出让合同中土地用途以“商服用地”明确的，在项目建成后复核土地利用条件时，将根据项目设计方案和核实意见，确定其对应的土地分类用途，即按零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地和其他商服用地登记发证。

十七、根据苏府规字〔2014〕2号《市政府印发关于进一步加强全市商业房地产项目管理意见的通知》文件要求，对于可分割出售类的商业房地产项目在预售前划出一部分房产作为风险防范资产予以冻结。

十八、本次出让的国有建设用地，按规划要求如需配建社区用房的，建成后应无偿移交属地政府，其不动产权归属地政府所有；按规划要求需配建社区居家养老服务用房的，

按市政府办公室《关于贯彻落实苏州市居家养老服务条例的实施意见》及其他相关规定执行。若地块特别说明另有约定的，从其约定。

十九、本次拟出让的地块，受让人须按照规划条件要求开发利用地下空间。受让人未按照规划条件明确的四至范围、用途等开发利用地下空间的，符合规划要求的，需按规定完善土地手续、补缴土地出让金，地块有特别约定的除外。规划方案批准后，确定受让人开发利用的地下空间平面界址和竖向界限范围，其余地下空间建设用地使用权视为受让人自动放弃。

二十、不得设置带有私家花园的低层独立式住宅。

二十一、受让人需在房屋交付前完成新建商品房首次登记，并协助购房人办理不动产转移登记涉及的相关手续，鼓励实现新建商品房“交房即发证”。

二十二、本次出让的地块，应当按照标准和规范配建生活垃圾分类收集设施。

二十三、本次出让的部分地块，针对不同情况，需作特别说明，具体如下：

（一）苏地 2023-WG-49 号地块特别说明：

住宅装修标准不低于 3000 元/m<sup>2</sup>。

（二）苏地 2023-WG-51 号地块特别说明：

1、A 区为商服用地，不可建设零售、批发市场及服务型公寓。须设置计容建筑面积不小于 14570 平方米且不大于 24000 平方米的酒店，不可分割销售或分割转让。剩余部分可

按层且计容建筑面积不低于 1000 平方米作为最小分割单元销售或转让，分割销售或分割转让的计容建筑面积不超过 A 区总计容建筑面积的 50%。

2、A 区内须新建 110KV 变电站一座（不含电气设备及外部电缆等设备投入），计容建筑面积宜 2500 m<sup>2</sup>以内，采用结建模式，与主体建筑统筹设计，同步建设。变电站具体土建设计建设方案需满足苏州供电管理部门要求并经其审核同意，土建完成并经苏州供电管理部门及相关部门验收完成后，无偿移交苏州供电管理部门，产权归其所有。

3、该地块 A 区须与 B 区住宅同步开工建设，开工时间不晚于取得施工许可证后三个月（不可抗力因素除外）。本宗地预售（销售）需与 A 区投资总额相挂钩。住宅的允许预售（销售）面积按 A 区的实际投资额比例分批发放：（1）A 区投资额比例达到 20%后，B 区允许办理的住宅预售（销售）计容建筑面积比例不得超过商品住宅总计容建筑面积的 40%；（2）A 区投资额比例达到 60%后，B 区允许办理的住宅预售（销售）计容建筑面积比例不得超过商品住宅总计容建筑面积的 90%；（3）A 区投资额比例达到 90%后，允许办理剩余部分的 B 区住宅预售（销售），该部分资金需进行监管，乙方需与姑苏区住建委及银行签订预售资金监管协议；（4）A 区出地面正负零后，A 区可分割销售部分可进行预售（销售）。上述 A 区投资额比例须经第三方具有相关资质的中介机构核确实后，方可办理预售（销售）。同时，该地块的预售（销售）须满足《关于进一步加强

苏州市区房地产市场管理的实施意见》(苏府〔2016〕119号)、《关于进一步加强全市房地产市场调控的意见》(苏府〔2016〕150号)的要求。

4、住宅装修标准不低于 2000 元/m<sup>2</sup>。

5、苏地 2023-WG-51 号地块按照土地用途拆分起报总价如下：城镇住宅用地起报总价为 138604 万元，商务金融用地、旅馆用地、供电用地 8742 万元。如最终成交价格有溢价，将按照各自用途的起报总价×(1+地块整体溢价率)分别写入出让合同。

6、竞得人在签订土地出让合同前须与苏州市姑苏区人民政府签订《苏地 2023-WG-51 号地块投资发展监管协议》。

(三) 苏地 2023-WG-52 号地块特别说明：

1、地块内配建的社区用房和社区居家养老服务用房须从建筑物首层起集中统一布置并单独对外设置出入口，并须按照不低于 1200 元/平方米标准进行前期装修，主要包括水、电、墙面、地面等，建成并经属地政府验收合格后无偿移交，其不动产权归属地政府。

2、住宅建筑应全部成品化建设和交付使用，并须按照不低于 3000 元/平方米标准进行前期装修，装修基本配置内容除了应当符合江苏省住房和城乡建设厅《成品住房装修技术标准》之附录 C《成品住房装修基本配置内容》外，空调、热水器和脱排油烟机应当安装到位；开发企业在销售价格备案时，应当提供房屋装修配置和装修成本等相关证明材料报吴中区

住建部门备案。

**（四）苏地 2023-WG-53 号地块特别说明：**

1、地块内配建的社区用房和社区居家养老服务用房须从建筑物首层起集中统一布置并单独对外设置出入口，并须按照不低于 1200 元/平方米标准进行前期装修，主要包括水、电、墙面、地面等，建成并经属地政府验收合格后无偿移交，其不动产权归属地政府。

2、住宅建筑应全部成品化建设和交付使用，并须按照不低于 2000 元/平方米标准进行前期装修，装修基本配置内容除了应当符合江苏省住房和城乡建设厅《成品住房装修技术标准》之附录 C《成品住房装修基本配置内容》外，空调、热水器和脱排油烟机应当安装到位；开发企业在销售价格备案时，应当提供房屋装修配置和装修成本等相关证明材料报吴中区住建部门备案。

**（五）苏地 2023-WG-54 号地块特别说明：**

1、该地块为定销商品房项目地块，土地受让人须为二级以上（含二级）资质的房地产开发企业。

2、该地块只接受单独竞买，不接受联合竞买。土地受让人取得土地使用权后不得更名。

3、该地块在整体取得竣工备案后，由元和街道指定单位以 9850 元/平方米的均价回购定销房，回购后以每平方米 9850 元/平方米的均价销售给元和街道指定对象，具体楼层差价由元和街道确定。

4、该地块须在土地交付之日起 6 个月内开工（取得施工许可证并完成基础部分的桩基工程），30 个月内竣工（取得竣工验收备案证明）。

5、该地块带参照方案出让，方案在公告期内由元和街道提供给竞买人，请竞买人凭此参照方案认真做好地价测算。土地受让人在取得土地使用权并向元和街道指定单位支付参照方案设计费 600 万元后，元和街道正式移交该参照方案。土地受让人在根据参照方案设计报批方案时，须满足住宅不少于 1099 套，其中：建筑面积约 60 m<sup>2</sup>套型不少于 30 套、建筑面积约 70 m<sup>2</sup>套型不少于 12 套、建筑面积约 80 m<sup>2</sup>套型不少于 71 套、建筑面积约 90 m<sup>2</sup>套型不少于 323 套、建筑面积约 105 m<sup>2</sup>套型不少于 364 套、建筑面积约 120 m<sup>2</sup>套型不少于 288 套、建筑面积约 125 m<sup>2</sup>套型不少于 11 套；同时方案需向元和街道备案后报批。

6、竞得人在签订成交确认书后，签订土地出让合同前须与相城区人民政府和元和街道签订《苏地 2023-WG-54 号地块投资发展监管协议》，并按照协议内容进行开发建设。

二十四、本须知解释权归苏州市自然资源和规划局所有。

苏州市自然资源和规划局

2023 年 8 月 2 日