

# 苏州市区国有建设用地使用权 网上挂牌出让须知

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》（苏地网挂工（2024）2号）、《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》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，需作进一步了解的，在土地网上挂牌出让公告发布后至报名截止时间的工作日内，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、65336386；保证金咨询电话：0512-65303130。。

二、本次挂牌的地块，苏相国土 2024-WG-1 号、苏新国土 2023-WG-28 号地块凡具备发改部门的项目审核书面意见（或备案文件）的中华人民共和国境内外的公司、企业、其它组织和个人方可参加竞买。苏国土 2024-WG-1 号、苏吴国土 2023-WG-11 号地 块中华人民共和国境内外的公司、企业、其它组织和个人均可参加竞买。。

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。

有意向申请参加国有建设用地使用权网上挂牌竞价出

让活动的竞买人，应在公告期内将下列文件（其中（1）、（4）项按照模板填写，模板在网上出让系统左上角“资料下载”中下载）通过网上出让系统提交至苏州市自然资源和规划局审核：

（1）国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书（双面打印）；

（2）企业的营业执照副本（复印件加盖公章一份，核原件；个人名义参与竞价的须提供个人身份证明和工商预登记证明）；

（3）法人代表身份证（复印件加盖公章一份，核原件）；

（4）委托代理竞买的，须提供授权委托书文件（原件，须法人亲笔签名）及代理人的身份证（复印件加盖公章一份，核原件）；

（5）发改部门的项目审批、核准或备案文件（复印件一份，核原件）；

（6）其他相关材料。

注：如属个人申请的，应先到工商部门办理企业名称预登记，凭预登记的企业名称到发改部门办理项目核准或备案文件；如属外资项目的，须符合现行的《外商投资产业指导目录》之产业政策。

三、竞买人可选择银行柜台、网上银行等方式缴纳竞买保证金。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，在网上挂牌出让竞价结束后凭票据于5个工

作日内退还保证金，保证金不计利息。

四、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。

根据苏州市物价局、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》，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，本次挂牌出让的土地竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》前，须按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：苏州市南环西路1230号，联系电话：0512-67523027

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

五、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。

六、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》。

七、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。

八、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；

（二）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。

九、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（工业）等平台上发布相关信息。

十、交地时间、开竣工时间、交地条件及出让价款交付时间见下表：

地块编号	地块位置	交地时间	开竣工时间	交地条件	出让金交付时间
苏国土 2024-WG-1号	姑苏区苏锦街道经一路南、苏清路东	2024年 03月20日	2025年03月20日前开工，2027年03月20日前竣工	按现状交地	签订出让合同之日起3个工作日内支付全部土地出让金
苏吴国土 2023-WG-11号	苏州市吴中区胥口镇吉祥路以南、东欣路以东	2024年 03月20日	2025年03月20日前开工，2027年03月20日前竣工	按现状交地	签订出让合同之日起3个工作日内支付全部土地出让金
苏相国土 2024-WG-1号	相城经开区创新路南、徐家观路东	2024年 03月20日	2025年03月20日前开工，2027年03月20日前竣工	按现状交地	签订出让合同之日起3个工作日内支付全部土地出让金
苏新国土 2023-WG-28号	高新区枫桥街道规划用地东、嵩山路绿化地南	2024年 03月20日	2025年03月20日前开工，2027年03月20日前竣工	按现状交地	签订出让合同之日起3个工作日内支付全部土地出让金

交地时间是指土地出让人在规定的时间内按现状条件交予土地竞得者的时间。土地交付使用时，由各辖区政府负责地块前期开发的部门向受让方发出书面土地交接通知书，如受让人自接到通知书之日起至第16日不来办理土地交接手续的，视作受让人在该日已经接收该地块。

苏国土 2024-WG-1 号地块内存在 10KV 架空电力线，地块内管线迁移不作为土地交付和按时缴纳土地出让价款的前置条件。

除不可抗力因素外，由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，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价款的 1% 向受让人给付违约金。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保证金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让金的其余部分，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金总额 0.1% 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。受让人未能按照本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金总额 0.1% 的违约金。

#### 十一、环保要求

受让人取得土地后应当按照生态环境部门相关文件规定和要求，组织具体项目的环境保护评价。

#### 十二、地块特别说明

##### （一）工业用地

苏相国土 2024-WG-1 号、苏新国土 2023-WG-28 号地块为工业用地，具体要求如下：

1. 竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》之前，须与区政府或国家级、省级开发区管委会签订《苏州市区产业项目投资发展监管协议》，该部分地块对亩均税收有明确要求，监管协议明确的测算年度内亩均税收为 100 万元/年。

2. 转让要求：工业用地受让人取得国有建设用地使用权并申领不动产权证后，可以依法转让，但首次转让（包括出售、交换、赠与）剩余年限的土地使用权，必须经出让人认定符合以下条件，一是按照合同约定条件开发，且地面建筑物全部竣工，并取得住建部门核发的“竣工验收备案表”后，依法办理转让手续；二是新受让人必须符合原出让文件中限定的竞买资格，并经自然资源和规划部门以及发改部门审核同意；三是在办理建设用地使用权转让和房产交易前，受让方首先应取得区内产业主管部门出具的产业准入意见；四是建设用地使用权转让时，受让方需与区人民政府或省级以上开发区管委会重新签订产业监管协议，明确项目监管实施主体、投入产出、税收等要求及违约处置条款。

3. 其他要求：苏相国土 2024-WG-1 号地块入驻项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%，研发、中试设施、检测等其他产业用途和配套设施的建筑面积占地上建筑总面积的比例不超过 30%，其中用于行政办公、生活配套设施的比例不超过地上建筑总面积的 15%。苏新国土 2023-WG-28 号入驻项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%，建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。不得在上述受让宗地范围内建造住宅、

专家楼、宾馆、招待所和培训中心等设施。

## （二）工业（标准厂房）用地

苏吴国土 2023-WG-11 号为工业（标准厂房）用地，具体要求如下：

1. 地块竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》之前，须与区政府或国家级、省级开发区管委会分别签订《苏州市区产业项目投资发展监管协议》，该宗地块对亩均税收有明确要求，监管协议明确的测算年度内亩均税收为 100 万元/年。

2. 项目应按照《江苏省国土资源厅 江苏省经济和信息化委员会关于鼓励高标准厂房建设促进产业集聚规模发展推进土地节约集约利用的意见》（苏国土资发〔2012〕356 号）要求，建设功能齐全、设施先进的四层及以上标准厂房。

3. 地块受让人取得国有建设用地使用权并申领不动产权证，且地面建筑物全部竣工，并取得住建部门核发的“竣工验收备案表”后，可以依法办理分割转让手续，分割转让部分需按幢且不低于计容建筑面积 5000 平方米或按层且不低于计容建筑面积 1500 平方米作为最小分割单元转让，分割转让的计容建筑面积不超过总计容建筑面积的 40%，其余部分须自持。

4. 该地块入驻项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%，研发、中试设施、检测等其他产业用途和配套设施的建筑面积占地上建筑总面积的比例不超过 30%，其中用于行政办公、生活配套设施的比例不

超过地上建筑总面积的 15%。不得在受让宗地范围内建造住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等设施。

### （三）工业（研发）用地

苏国土 2024-WG-1 号为工业（研发）用地，具体要求如下：

1. 竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》之前，须与姑苏区政府签订《苏州市区产业项目投资发展监管协议》。姑苏区政府对项目年均实缴税收进行整体测算，项目取得“竣工验收备案表”两年期满后的第一个完整自然年度测算亩均税收不低于人民币 100 万元，第二个完整自然年度测算亩均税收不低于人民币 120 万元，第三个完整自然年度测算亩均税收不低于人民币 150 万元；入园企业每年度总研发费用不低于企业总销售额的 3%。

2. 该地块不超过地块总计容建筑面积的 50%可分割转让，其余的工业（研发）可出租，不可分割销售或分割转让；配套性生活设施面积不超过工业（研发）总建筑面积的 4%，该部分在土地出让期内不可分割销售或分割转让。

3. 该地块在整体取得住建部门核发的“竣工验收备案表”后，乙方方可出租或转让，且承租方或受让方须经区政府或区政府指定单位同意。同时，承租方或受让方须满足以下条件：（1）须是在地块所在街道注册登记、依法纳税的企业或分支机构；（2）须满足数字经济、人工智能等业态定位，须经专项服务产业认定工作领导小组认定为专项服务产业从业单位；（3）不得擅自改变项目功能和土地用途。受让方

需额外满足以下条件：（1）最小分割单元面积不得低于 1000 平方米，且只能整层或整幢分割转让；（2）入驻后须满足连续两年测算年均入库税收不低于 55 万元/1000 平方米（计算标准以该出让范围内当年度企业入库税收总额除以相应计容建筑面积），且经区政府或区政府指定单位审核确认后，方可办理分割转让手续；（3）受让方发生退出、转让、出租行为的，新受让方或承租方须经甲方同意。

苏州市自然资源和规划局

2024 年 01 月 29 日