

# 苏州市区国有建设用地使用权 网上挂牌出让须知

(苏地 2020-WG-23 号-苏地 2020-WG-28 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〔2020〕5号）、《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则》、《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，需作进一步了解的，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、68633299、65336386；保证金咨询电话：0512-65303130。

二、中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，

除法律、法规和国家政策另有规定外，均可申请参加国有建设用地使用权挂牌竞价出让活动。可以独立竞买，也可以联合竞买。非房地产公司竞得后，可获得该地块上房地产单项开发经营权。

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。

参与竞买我市商住、住宅用地的竞买人、竞买人直接绝对控股的子公司不得参与同一商住或住宅地块竞买；由同一自然人、法人或其他组织直接绝对控股的公司不得参与同一商住或住宅地块竞买。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。以个人名义报名的，须提供实际竞买单位委托书（该委托书须经公证处公证）。

竞买人土地出让金的资金来源应为自有资金且符合相关文件规定，并在竞得资格审查时提交书面承诺。

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。

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）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（资格审核时提交原件和复印件）；

（2）法人代表身份证（竞买人为个人的只需提供身份证）；

（3）国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书（资格审核时提交原件）；

（4）竞买人土地出让金资金来源书面承诺书（资格审核时提交原件）；

（5）地块特别说明要求提供的资格证明材料（资格审核时提交原件和复印件）；

（6）其他相关材料。

境外申请人申请参加本次地块网上挂牌出让，除上述材料外，还须补充上传以下材料：

（1）境外（除港澳台外）：中华人民共和国驻该国、该地区大使馆或领事馆认证的境外法人、自然人、其他组织的身份证明文件；

（2）港澳台：经中华人民共和国司法部授权的香港律师公证并由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递章的中

国香港地区法人、自然人、其他组织的身份证明文件；或经澳门特别行政区公证部门公证的中国澳门地区法人、自然人、其他组织的身份证明文件；或经有权一级人民政府台湾事务办公室认证的中国台湾地区法人、自然人、其他组织的身份证明文件。

境外申请人提交的所有报名文件中，竞买申请书必须用简体中文填写，其他文件可以使用其他语言，但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

三、土地竞买人通过网上挂牌出让取得国有建设用地使用权后，允许将原土地竞买人取得的国有建设用地使用权更名至新公司名下，但必须符合以下条件之一：

（一）原土地竞买人与更名的新公司投资主体不变，或新更名的公司由原土地竞买人控股。

（二）竞买单位以个人名义报名的，在报名时须向网上出让系统提交实际竞买单位委托书（该委托书须经公证处公证）。当个人取得国有建设用地使用权办理土地更名手续时，更名的新公司必须与委托竞买单位为同一投资主体，或者委托竞买单位为更名后新公司的控股方。

上述更名行为涉及的原土地竞买人与新公司需办理相关公证。

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土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。

五、该6宗地块出让总价包含国有建设用地使用权出让价款和政府有关部门收取的行政规费。

出让总价中所含的行政规费及标准如下：

序 列	收费项目	征收标准（元/每平方米计容建筑面积）
1	城市市政公用基础设施配套费	105
2	防空地下室易地建设费	96

根据以上征收规费标准，按批准的项目容积率上限确定的计容建筑面积计算二项征收规费。具体每宗地二项行政规费预收金额详见下表：

地块编号	面积	计容建筑面积	收费项目（元）

	(平方米)	(平方米)	城市市政公用基础设施配套费	防空地下室易地建设费	合计
苏地 2020-WG-23号	28411	38015.4	3991617	3649478	7641095
苏地 2020-WG-24号	49502.2	79203.5	8316368	7603536	15919904
苏地 2020-WG-25号	22855	57137.5	5999438	5485200	11484638
苏地 2020-WG-26号	49035	88263.0	9267615	8473248	17740863
苏地 2020-WG-27号	17852	44630.0	4686150	4284480	8970630
苏地 2020-WG-28号	64382	96573.0	10140165	9271008	19411173

上表中预收金额不是出让地块各项行政规费最终结算金额，最终结算金额以各行政规费执收单位根据出让地块最终建筑方案批准的实际情况征收为准。

土地出让契税由相关部门按规定另行征收。

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。（收款人：苏州市市级非税收入财政汇缴专户；账号：547701040003603；开户银行：农行苏州三元支行）

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：0512-68633211）

六、本期国有建设用地使用权网上挂牌出让不设底价，按照价高者得原则确定最终竞得人。

苏地 2020-WG-23 号、苏地 2020-WG-24 号、苏地 2020-WG-26 号、苏地 2020-WG-27 号、苏地 2020-WG-28 号地块设定市场指导价、网上竞价中止价及一次报价有效区间，网上竞价超过市场指导价时按《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则（未设置竣工预售许可调整价）》进行竞价，超过中止价的通过“一次报价”方式确定竞得人。

七、竞得人须按照《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交通知书》规定的时间，持报名材料提交出让人进行竞得资格审查，审查通过后，与出让人签订《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》，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》。

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。

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。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、代征行政规费缴付时间
1	姑苏区人民路西、南环路北	苏地2020-WG-23号	苏州市土地储备中心	2020年07月26日前	2021年07月26日前开工,2023年07月26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	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%,剩余土地出让金和代征行政规费于2020年7月26日前付清
2	吴中区度假区香山北路西侧、丽波路南侧	苏地2020-WG-24号	苏州太湖国家旅游度假区管理委员会	2020年07月26日前	2021年07月26日前开工,2023年07月26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	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%,剩余土地出让金和代征行政规费于2020年7月26日前付清
3	相城区黄桥街道华元路北、永方路西	苏地2020-WG-25号	苏州市相城区人民政府黄桥街道办事处	2020年07月26日前	2021年07月26日前开工,2023年07月26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	签订土地出让合同时支付土地出让金的50%,剩余土地出让金和代征行政规费于2020年7月26日前付清
4	相城区阳澄湖镇凤阳路北、圣堂路西	苏地2020-WG-26号	苏州市相城区阳澄湖镇人民政府	2020年07月26日前	2021年07月26日前开工,2023年07月26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	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%,剩余土地出让金和代征行政规费于2020年7月26日前付清
5	相城区黄桥街道春申湖路北、苏埭路东	苏地2020-WG-27号	苏州市相城区人民政府黄桥街道办事处	2020年07月26日前	2021年07月26日前开工,2023年07月26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	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%,剩余土地出让金和代征行政规费于2020年7月26日前付清
6	相城区望亭镇问渡路东、牡丹路北	苏地2020-WG-28号	苏州市相城区望亭镇人民政府	2020年07月26日前	2021年07月26日前开工,2023年07月26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	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%,剩余土地出让金和代征行政规费于2020年7月26日前付清

						木迁移	
--	--	--	--	--	--	-----	--

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。

苏地 2020-WG-23 号等 5 宗地块网上竞价成交价格超过土地出让市场指导价，按《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则》约定相应调整出让价款缴付时间，交地时间不变。具体如下：

序号	地块位置	地块编号	调整后的出让价款缴付时间
1	姑苏区人民路西、南环路北	苏地 2020-WG-23 号	签订土地出让合同时支付土地出让金的 60%，剩余土地出让金和代征行政规费于 2020 年 6 月 26 日前付清
2	吴中区度假区香山北路西侧、丽波路南侧	苏地 2020-WG-24 号	签订土地出让合同时支付土地出让金的 60%，剩余土地出让金和代征行政规费于 2020 年 6 月 26 日前付清
3	相城区阳澄湖镇凤阳路北、圣堂路西	苏地 2020-WG-26 号	签订土地出让合同时支付土地出让金的 60%，剩余土地出让金和代征行政规费于 2020 年 6 月 26 日前付清
4	相城区黄桥街道春申湖路北、苏埭路东	苏地 2020-WG-27 号	签订土地出让合同时支付土地出让金的 60%，剩余土地出让金和代征行政规费于 2020 年 6 月 26 日前付清
5	相城区望亭镇问渡路东、牡丹路北	苏地 2020-WG-28 号	签订土地出让合同时支付土地出让金的 60%，剩余土地出让金和代征行政规费于 2020 年 6 月 26 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。

如受让人未按规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，每日按迟延履行款项的 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。

十九、本次出让的国有建设用地，在受让人取得地表建设用地使用权后视同一并取得垂直投影范围内的地下空间建设用地使用权，受让人按照规划批准方案开发利用地下空间的，均不需要完善土地手续、补缴土地出让价款，个别地块有特别限制条件的除外。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、本次出让的城镇住宅用地均不得设置带有私家花园的低层独立式住宅。

二十一、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 2020-WG-23 号地块特别说明：

该地块供电用地用于建设 110KV 变电站，变电站计容建筑面积不少于 1200 平方米，具体设计方案需经苏州供电公司认可；工程实施阶段，该变电站应与商住地块建筑同步实施，建成后无偿移交给苏州供电公司，不动产权归苏州供电公司所有。商服计容建筑面积不少于 3670 平方米，不可分割销售且不得分割转让。

（二）苏地 2020-WG-24 号地块特别说明：

商业计容建筑面积 1500-2000 平方米,业态为零售商业、餐饮,可分割销售。商业用房需集中布置在地块西侧、卫生服务中心北侧区域。该地块上项目为全装修住宅,住宅装修成本不低于 1000 元/平方米,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;开发商在销售价格备案时,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价格主管部门备案。

(三) 苏地 2020-WG-25 号地块特别说明:

允许设置商业(B1)、其他商务(B29),公用设施营业网点(B4)、其他服务设施(B9),不得设置批发市场(B12),地块总计可分割销售部分不大于总计容建筑面积的 60%,最小分割单元 $\geq 1000$ 平方米,剩余部分不可分割销售且不得分割转让。商业(B1)部分计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 40%,其中服务型公寓计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 15%。其他商务(B29)部分计容建筑面积不少于总计容建筑面积的 50%。

(四) 苏地 2020-WG-26 号地块特别说明:

需设置计容建筑面积 600-700 平方米商服,可以分割销售。不可设置沿街商业,须与物业、社区配套房集中设置。

(五) 苏地 2020-WG-27 号地块特别说明:

地块内须集中设置计容建筑面积 $\geq 3500$ 平方米(50套

以上)的租赁住房,不可分割销售且不可分割转让,只能用于租赁,出租人在出租前须将承租对象信息报备黄桥街道办事处。该地块不得设置批发市场和服务型公寓,需设置一处计容建筑面积 $\geq 15000$ 平方米的办公用房,含装修,装修标准不低于1200元/平方米,最小分割单元 $\geq 500$ 平方米,其余商服部分不可分割销售且不得分割转让。

(六)苏地2020-WG-28号地块特别说明:

A、B区之间地上设置通道连接(跨河部分可架桥),须在规划红线蓝色斜线范围内(面积6334平方米),通道宽度不大于12米,且须满足周边防洪及安全荷载要求,具体位置以审批方案为准。

二十二、本须知解释权归苏州市自然资源和规划局。

苏州市自然资源和规划局

2020年3月27日