

# 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）〔2022〕1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自然资源所有者权益处进行咨询，咨询电话：0512-65296891，地址：干将西路1018号8楼805办公室。

二、本次挂牌的地块，凡具备发改部门的项目审批、核准、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。

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(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。保证金应当由竞买人支付,如有特殊情况,由关联单位代为缴纳的,须由竞买人和代缴单位共同出具代缴证明。竞买人未能取得国有建设用地使用权的,保证金退还竞买人,竞买人须持其开具的票据并提供其银行账号,如竞买人申请将保证金退还原代缴单位的,须由竞买人出具书面委

托书。退还保证金的收款单位不能为竞买人和代缴单位之外的第三方。竞买保证金由竞买人自行缴入苏州市自然资源和规划局指定的开户银行，开户银行和帐号可登录网上出让系统查询。竞买保证金只支持单一币种。具体地块报名时须缴纳的竞买保证金金额详见《苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》。（保证金咨询电话：吴中分局：0512-65270483；相城分局：0512-66181256；高新区（虎丘）分局：0512-69205853）

四、本次网上挂牌出让的土地挂牌起报总价仅包含国有建设用地使用权出让金，不包含各种行政规费。

土地出让契税由相关部门按规定另行征收。

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。

缴纳地址：吴中区：苏州市自然资源和规划局吴中分局1楼政务中心（联系电话：0512-65139651）。

高新区：苏州科技城锦峰路199号锦峰大厦A座5层（联系电话：0512-96510）

相城区：苏州市阳澄湖东路8号行政中心11号楼7楼财务室（联系电话：0512-66181256）。

五、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。

六、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，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个工作日内到地块所在自然资源和规划分局与出让人签订《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、竞得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取消其竞得资格，没收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。

（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被取消竞得资格的，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，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
苏相国土 2021-WG-45号	相城区阳澄湖 镇里港横塘北、 经二路东	2022年3 月14日前	2023年3月14日 前开工, 2025年3 月14日前竣工	按现 状交 地	签订土地出让合同 同时支付全部土地 出让金(2022年3 月14日前)
苏相国土 2021-WG-49号	相城区黄埭镇 春秋路北、旺庄 路东	2022年3 月14日前	2023年3月14日 前开工, 2025年3 月14日前竣工	按现 状交 地	签订土地出让合同 同时支付全部土地 出让金(2022年3 月14日前)
苏相国土 2021-WG-50号	相城区黄埭镇 旺庄路东、善角 浜路北	2022年3 月14日前	2023年3月14日 前开工, 2025年3 月14日前竣工	按现 状交 地	签订土地出让合同 同时支付全部土地 出让金(2022年3 月14日前)
苏相国土 2021-WG-51号	相城区渭塘镇 河道东、保圩路 北	2022年3 月14日前	2023年3月14日 前开工, 2025年3 月14日前竣工	按现 状交 地	签订土地出让合同 同时支付全部土地 出让金(2022年3 月14日前)
苏相国土 2021-WG-52号	相城区北桥街 道创新路南, 吴 开路东	2022年3 月14日前	2023年3月14日 前开工, 2025年3 月14日前竣工	按现 状交 地	签订土地出让合同 同时支付全部土地 出让金(2022年3 月14日前)
苏相国土 2021-WG-54号	相城区高铁新 城青龙港路北、 相城大道西	2022年3 月14日前	2023年3月14日 前开工, 2025年3 月14日前竣工	按现 状交 地	签订土地出让合同 同时支付全部土地 出让金(2022年3 月14日前)
苏相国土 2021-WG-55号	相城区黄埭镇 长发路西、聚民 路北	2022年3 月14日前	2023年3月14日 前开工, 2025年3 月14日前竣工	按现 状交 地	签订土地出让合同 同时支付全部土地 出让金(2022年3 月14日前)

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。

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、领取《不动产权证书》的要求

受让人在签订《国有建设用地使用权出让合同》和交清

土地出让金后，持《国有建设用地使用权出让合同》、土地使用权出让金支付凭证、连房带地的要有地面附着物款项付清凭证，按规定向自然资源和规划部门申请办理不动产登记，领取《不动产权证书》，不动产权证书载明项目建设期限。到期项目竣工，经验收合格后，须换领《不动产权证书》。

### 十三、地块特别说明

此次公告地块的竞得人须通过互联网+供后全链管理平台（通过微信公众号“苏州资源规划”-公众服务-填报助手（小程序）进入，账号为社会统一信用代码，密码在合同签订时咨询属地资规部门），在监管协议约定的时点前申报开工、竣工、投产、税收等信息，涉及转让出租的填报相应信息。

#### （一）工业用地

苏相国土 2021-WG-45 号、苏相国土 2021-WG-49 号、苏相国土 2021-WG-50 号、苏相国土 2021-WG-51 号、苏相国土 2021-WG-52 号、苏相国土 2021-WG-55 号地块工业用地，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》（详见附件），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详见出让公告。

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; 三是土地依法转让后需新建、改建厂房的, 新受让人须持有新的项目批文和规划意见; 四是地块确需转让的, 须经投资发展监管协议的甲方书面同意。

3. 其他要求: 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) 科研用地

苏相国土 2021-WG-54 号为科研用地, 应参照《市政府关于印发苏州市专项服务产业项目建设用地出让实施意见的通知》(苏府〔2011〕217号)规定的要求进行开发、建设和使用, 用地和建筑不得擅自改变土地性质及用途。地块的自用方、租赁使用方和转让受让方均应经专项服务产业用地工作领导小组确认为专项服务产业从业单位。地块具体要求如下:

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、省级开发区管委会分别签订《苏州市区产业项目投资发展监管协议》(详见附件), 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



详见出让公告。

2. 转让要求：该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，分割转让部分需满足以下条件：一是须按幢或按层分割转让，且最小分割单元的计容建筑面积不低于 1000 平方米，分割转让的计容建筑面积不超过总计容建筑面积的 50%；二是该地块实行先租后转，转让受让方须先租赁满一年以上（含一年），测算年均入库税收不低于 100 万/1000 平方米（建筑面积），经苏州高铁新城管理委员会审核后，方能分割转让；三是分割转让受让方工商注册登记地应为苏州市相城区高铁新城。

3. 其他要求：专项服务产业用地可按不超过总建筑面积 4% 的建筑面积用于配套性的生活服务设施，如按此比例计算配套服务设施用房低于 500 平方米的，可按 500 平方米配置，配套服务设施用房不得分割销售转让。总建筑面积低于 5000 平方米的专项服务产业项目，不得设置配套服务设施用房。

苏州市自然资源和规划局

2022 年 1 月 29 日

编号：

# 苏州市区 产业项目投资发展监管协议

年月日

为坚持土地资源紧凑集约利用发展方向，保证区域产业发展目标实现，促进产业用地的有效监管，经甲乙双方（甲乙丙三方）友好协商一致签订本协议：

### 一、本协议双方当事人

**甲方：**

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

**乙方：（土地竞得人）**

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

**丙方：（甲方委托方）**

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

## 二、地块基本情况

宗地编号:

地块坐落:

土地用途:

用地面积:

出让年期:

项目名称:

项目总投资额:

产业准入类别:

## 三、甲方权利义务

**第一条** 甲方应为本协议项下用地项目的开发、建设、运营等提供相关服务。

**第二条** 甲方有权就乙方建设项目履行本协议的实际情况以及核验结果向属地自然资源主管部门提交具体建议（包括有关情况说明）。

**第三条** 甲方有权自行或委托相关机构按照本协议约定核查项目履约情况。乙方违反本协议的，甲方有权依法追究乙方的法律责任。

**第四条** 甲方应按照所在区工业企业资源集约利用综合评价实施细则规定，自乙方取得“竣工验收备案表”6个月后的次年每年对乙方进行资源集约利用综合评价，六年后对乙方项目年均实

缴税收进行整体测算。测算起算时间为取得“竣工验收备案表”6个月后的次年，计算标准以该出让宗地范围内测算年度企业实缴税收总额除以出让宗地总面积。

**第五条** 除另有约定外，甲方负责对出让宗地进行土壤环境质量调查评估，调查评估结果作为环境本底资料留存。

#### **四、乙方权利义务**

**第六条** 乙方取得出让宗地主要用于开发建设项目。乙方入驻项目需符合挂牌出让文件要求，达到以下条件：

- 1、亩均投资强度不低于万元；
- 2、投产后亩均税收不低于万元；
- 3、投产后全员劳动生产率不低于；
- 4、计容建筑面积不少于平方米；
- 5、单位工业增加值能耗水平不高于吨标准煤；
- 6、符合环保要求。

**第七条** 乙方在开发过程中须按出让合同和本协议约定、出让宗地挂牌文件、建设项目规划设计条件以及项目规划建设方案等要求进行开发建设。

**第八条** 乙方应按照出让合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。

**第九条** 乙方应按照出让合同的约定如期开工建设和竣工。乙方在签订出让合同之前应向甲方分别提交1万元/亩的开工银行履

约保函和竣工银行履约保函。履约保函有效期均为 4 年，自乙方签订本协议之日起算。该出让宗地取得住建部门核发的《建设工程施工许可证》，且所有土建工程的《建设工程施工许可证》注明的建设规模总和与《建设工程规划许可证》注明的建设规模基本相符，乙方有权向甲方取回开工银行履约保函原件；在取得整体“竣工验收备案表”后，乙方有权向甲方取回竣工银行履约保函原件。如乙方违反本条约定逾期开工或竣工，乙方应按照本协议第二十条约定承担相应的违约责任，乙方应承担的违约金将直接从履约保函中扣除。

**第十条** 在土地使用年限内，根据该地块挂牌出让文件要求，乙方承诺出让宗地建筑物须符合以下第种出租转让要求。

（一）可出租，可转让但不得分割转让；

（二）可出租、按幢或按层且不低于计容面积平方米作为最小分割单元转让，分割转让的计容面积不超过总计容面积的 50%。

（三）原则上不得出租且不得转让，确需出租转让的，须取得甲方书面同意意见。

（四）可出租、按幢或按层且不低于计容面积平方米作为最小分割单元转让，分割转让的计容面积不超过总计容面积的 70%，其余部分须自持，自持部分仅用于出租，不可转让。

（五）。

**第十一条** 挂牌出让文件中土地用途为工业（研发）、工业（总

部经济)、工业(文化创意)、科教(研发)、科教(总部经济)、科教(文化创意)用地,上述第十条明确可以转让或出租的,须符合一定的要求。项目用地整体取得住建部门核发的“竣工验收备案表”后,乙方方可转让或出租,且受让方或承租方均须取得甲方的同意。同时,受让方或承租方须具备以下资格:(1)受让方或承租方须是在地块所在镇(区、街道)注册登记、依法纳税的企业或分支机构或其他组织;(2)受让方或承租方必须按照相关文件规定进行认定;(3)承租方租赁以3年为一个周期,期满后的续租须经甲乙双方审核同意,且承租方不得进行转租、分租;(4)受让方发生转让、出租行为的,新受让方或承租方须经甲乙双方同意,并符合本条款要求。

**第十二条** 挂牌出让文件中土地用途为工业(标准厂房)项目用地,上述第十条明确可以出租或转让的,须符合一定的要求。其项目用地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,且承租方或买受方须经甲方同意。同时,承租方和买受方须具备以下资格:(1)须是在地块所在镇(区、街道)注册登记、依法纳税的企业或分支机构或其他组织;(2)转让时买受方的平均入库税收达到出让公告要求;(3)承租方租赁以3年为一个周期,期满后的续租须经甲乙双方同意,且承租方不得进行转租、分租;(4)买受方发生转让、出租行为的,新买受方或承租方须经甲乙双方同意,并须符合本条款要求。上述第

十条明确可以分割转让的，乙方编制的规划建设方案应明确自持面积及具体位置（行政办公及生活服务设施须在自持范围内），细化分割转让面积及具体位置，且须经甲方审核同意后，方可报规划部门审批。

**第十三条** 挂牌出让文件中土地用途为工业用地，上述第十条明确可以出租的，乙方首次出租土地使用权必须符合以下条件，一是付清土地出让金，并领取《不动产权证书》；二是项目用地地面建筑物全部竣工 5 年后方可出租；三是承租方须取得甲方的同意。

**第十四条** 乙方或出让宗地的开发建设主体须在地块所在镇（区、街道）依法注册登记，注册地、纳税地、经营所在地“三地合一”。在出让宗地的使用期限内，乙方或出让宗地的开发建设主体不得迁出地块所在镇（区、街道），如其股权结构、主营业务等发生重大变化，应当确保本协议目的实现不受妨碍、不对本协议的履行和项目的正常运营造成不利影响，并应事先详尽书面通知甲方。

**第十五条** 乙方自取得“竣工验收备案表”后 6 个月内须确保项目投产，取得“竣工验收备案表”6 个月后的次年起 6 年内每年资源集约利用综合评价等级应不低于 B 级，每年亩均税收不低于本协议第六条约定数额的 70%，6 年内整体测算年均亩均税收不得低于本协议第六条约定数额。



**第十六条** 挂牌出让文件中明确可以分割转让或出租的，乙方须通过物业管理等综合手段来确保转让受让方和承租方不改变用地功能用途、达到出让宗地产出效益要求、落实安全生产责任、达到环保标准。

**第十七条** 在建设用地的使用权收回前，乙方须进行土壤环境质量检测和评估，如检测和评估不合格的，乙方须负责土壤修复并承担全部修复费用。

## 五、特殊约定

**第十八条** 苏相国土 2021-WG-54 号地块可出租、按幢或按层且不低于计容面积 1000 平方米作为最小分割单元转让，分割转让的计容面积不超过总计容面积的 50%；可转让部分实行“先租后转”，转让受让方在该地块内租赁满一年以上（含一年）且测算年均税收不低于 100 万元/千平方米，经苏州高铁新城管理委员会审核后方能分割转让，分割转让受让方工商注册登记地应为苏州市高铁新城。项目自用方、租赁使用方和转让受让方应参照《苏州市专项服务产业项目建设用地出让实施意见》认定为专项服务产业从业单位。项目建成后五年内，乙方须在该地块项目内引进技术人才不少于 1350 人（其中，博士学历不少于 50 人，硕士学历不少于 300 人，本科学历不少于 1000 人），乙方及其引进企业研发总投入不少于 5 亿元人民币，申请并获得国家知识产权局授权的发明专利不少于 50 项，并由甲方委托苏州高铁新城管理委员会对

上述人才引入、研发投入、发明专利进行核定工作。

## 六、违约责任

**第十九条** 乙方应按本协议和出让合同内容履行约定。除本协议另有约定外，乙方如违反其中任何一条，应按甲方要求限期进行整改，如未能按期整改的，甲方可按不高于出让宗地土地出让金的 20%向乙方收取违约金；如乙方拒不整改且情节严重的，甲方有权依法对土地进行处置。

**第二十条** 乙方违反本协议第九条约定，未能按出让合同约定时间开工建设或竣工的（政府原因除外），每延期一日，应向甲方支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额万分之一的违约金。对逾期一年以上未开工的，将按《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令 第 53 号）处置。

**第二十一条** 乙方应按本协议第十五条内容履行约定，如乙方在测算周期内未能达到约定税收标准，应承担违约责任，差额部分以违约金形式，在每个测算周期后的三个月内一次性支付给甲方，乙方未能在三个月内完成支付的，应按日向甲方交纳相当于差额税收金额万分之三的滞纳金。如乙方 6 年整体测算税收达到约定税收标准，但因年度测算税收未达到要求缴纳违约金的，甲方应在整体测算后三个月内予以退还。如乙方 6 年整体测算税收未能达到约定税收标准，年度测算时已缴纳的违约金抵扣作为整体测算应缴纳违约金的一部分。

**第二十二条** 针对乙方不同程度的违约行为，在由甲方追究其违约责任的同时，甲方有权向征信主管部门进行推送，将其列入公共信用信息平台中的失信企业。

## **七、不可抗力**

**第二十三条** 协议双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成本协议部分或全部不能履行的，可以部分或全部免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

## **八、争议解决**

**第二十四条** 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议或纠纷，双方应友好协商解决。协商不成的，依法向项目所在地人民法院提起诉讼。

## **九、其他**

**第二十五条** 本协议中出让土地基本情况、出租和转让要求、税收要求等信息，根据出让公告及须知对地块的相关要求确定。实缴税收以苏府办[2017]239号文件中工业企业资源集约利用综合评价工作明确的计算口径为准。

**第二十六条** 省级以上开发区实际管辖范围内的地块，由省级以上开发区管委会作为甲方签订双方协议；省级以上开发区实际管辖范围外的地块，由地块所在区政府作为甲方签订三方协议，具体委托丙方履行和实施该协议内容，并对丙方履行和实施

情况进行核查。

**第二十七条** 本协议一式四份，甲乙双方各执两份（三方协议的甲丙两方各执一份，乙方执两份），均具有同等法律效力。在签订出让合同之前，乙方应将其中一份协议提交给地块所在区自然资源主管部门。

**第二十八条** 本协议自甲乙双方（三方协议的为甲乙丙三方）签字盖章之日起生效。

**第二十九条** 本协议如有未尽事宜，原协议主体应协商签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

甲方：

乙方：

(盖章)

(盖章)

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

(签章)

(签章)

签订日期：

签订日期：

丙方：

(盖章)

法定代表人或授权代表：

(签章)

签订日期：