

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）〔2023〕5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，苏吴国土2021-WG-9号、苏吴国土2021-WG-26号、苏吴国土2022-WG-3号、苏吴国土2022-WG-6号、苏吴国土2022-WG-9号、苏吴国土2022-WG-20号、苏吴国土2022-WG-31号、苏新国土2023-WG-04号、苏新国土2023-WG-05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2023-WG-2号、苏吴国土2020-WG-63号地块意向竞买人报名时须提供苏州市专项服务产业用地工作领导小组出具的专项服务产业项目认定意见。苏吴国土2022-WG-30号、苏新国土2023-WG-02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（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
苏国土 2023-WG-2号	姑苏区吴门桥 街道西环路西、 运泰路南	2023年 06月01 日	2024年06月01 日前开工,2026 年06月01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 2020-WG-63 号	吴中开发区太湖 金港经济区, 层阁路西侧、天 开路北侧	2023年 06月01 日	2024年06月01 日前开工,2026 年06月01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 2021-WG-9号	吴中区郭巷街 道吴中生物医 药产业园纬四 路北侧、经四路 东侧	2023年 06月01 日	2024年06月01 日前开工,2026 年06月01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 2021-WG-26 号	吴中区吴淞江 科技产业园淞 芦路北侧、六浦 路东侧	2023年 06月01 日	2024年06月01 日前开工,2026 年06月01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

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
苏吴国土 2022-WG-3号	吴中区胥口镇 新峰路北、灵山路西	2023年 06月01日	2024年06月01 日前开工，2026 年06月01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 2022-WG-6号	吴淞江科技产 业园郭巷大道 东、吴淞一路北 侧	2023年 06月01日	2024年06月01 日前开工，2026 年06月01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 2022-WG-9号	吴中太湖新城 东太湖路北侧、 尧新路西侧	2023年 06月01日	2024年06月01 日前开工，2026 年06月01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 2022-WG-20 号	吴中区胥口镇 长安路南、浦临 路西	2023年 06月01日	2024年06月01 日前开工，2026 年06月01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 2022-WG-30 号	木渎镇金枫路 西、广微路北	2023年 06月01日	2024年06月01 日前开工，2026 年06月01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 2022-WG-31 号	木渎镇七子路 北、望山路东	2023年 06月01日	2024年06月01 日前开工，2026 年06月01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-02 号	苏州高新区科 技城锦峰路东、 吴宅路南	2023年 06月01日	2024年06月01 日前开工，2026 年06月01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-04 号	浒墅关经开区 浒杨路南、中外 运高新物流东	2023年 06月01日	2024年06月01 日前开工，2026 年06月01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-05 号	高新区漓江路 东、普陀山路北	2023年 06月01日	2024年06月01 日前开工，2026 年06月01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。

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

（一）工业用地

苏吴国土 2021-WG-9 号、苏吴国土 2021-WG-26 号、苏吴国土 2022-WG-3 号、苏吴国土 2022-WG-6 号、苏吴国土 2022-WG-9 号、苏吴国土 2022-WG-20 号、苏吴国土 2022-WG-31 号、苏新国土 2023-WG-04 号、苏新国土 2023-WG-05 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》（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：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%，苏吴国土 2021-WG-26 号、苏吴国土 2022-WG-3 号、苏吴国土 2022-WG-20 号、苏吴国土 2022-WG-31 号、苏新国土 2023-WG-05 号入驻项目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%。不得在以上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

苏国土 2023-WG-2 号地块为科研用地，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。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《苏国土 2023-WG-2 号地块产业项目投资发展监管协议》（详见附件）。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”两年期满后的连

续三个完整自然年度的亩均税收不低于人民币 150 万元/年。

2. 转让要求：在土地使用年限内，该宗地不得分割销售或分割转让，确需整体转让或出租的，需经投资发展监管协议的甲方同意，并符合以下要求：一是受让人取得国有建设用地使用权并申领不动产权证，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，可以依法办理转让手续；二是受让方或承租方须是在吴门桥街道注册登记、依法纳税的企业或分支机构或其他组织；三是受让方和承租方须经专项服务产业用地工作领导小组认定通过。

3. 其他要求：该宗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。

（三）工业和工业（研发）复合用途用地

苏吴国土 2020-WG-63 号地块为工业和工业（研发）复合用途用地，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，须与吴中经济技术开发区管委会签订《苏吴国土 2020-WG-63 号地块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为 100 万元/年。

2. 转让要求：该地块南区工业用地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。

该地块北区工业（研发）用地应按照《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。工业（研发）用地在土地使用年限内，不得分割销售且分割转让，确需整体转让或出租的，须经投资发展监管协议的甲方书面同意，且满足以下条件：一是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，可以依法办理转让手续；二是承租方和受让方应经专项服务产业用地工作领导小组认定通过。

北区工业（研发）和南区（工业）用地需同时整体转让，不得分别单独转让。

3. 其他要求：南区工业用地行政办公及生活服务设施用地面积不得超过南区用地面积的 7%，建筑面积不得超过南区总建筑面积的 15%。北区工业（研发）用地可按不超过北区总建

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。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。

（四）工业（研发）用地

苏吴国土 2022-WG-30 号地块为工业（研发）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。具体要求如下：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认定通过。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，须与吴中高新技术产业开发区管委会签订《苏吴国土 2022-WG-30 号地块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为 100 万元/年。

2. 该地块建成后须全部自持，不得分割销售且不得分割转让，如需整体转让或出租的，须经投资发展监管协议的甲方书面同意，且满足以下条件：一是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，可以依法办理转让手续；二是承租方和受让方应经专项服务产业用地工作领导小组认定通过。

3. 其他要求：该用地可按不超过总建筑面积 4%的建筑物

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。

（五）工业（标准厂房）用地

苏新国土 2023-WG-02 号地块为工业（标准厂房）用地，具体要求如下：

1. 该地块竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》之前，须与高新区管委会签订《苏新国土 2023-WG-02 号地块产业项目投资发展监管协议》（详见附件），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. 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：一是须按幢分割转让，且最小分割单元的计容建筑面积不低于 10000 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两年，测算年均入库税收不低于 120 万/1000 平方米，且须取得苏州科技城管委会书面同意意见。

4. 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。

苏州市自然资源和规划局

2023 年 04 月 14 日