

# 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〕3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 2020-WG-64 号、苏吴国土 2020-WG-17 号、苏吴国土 2021-WG-02 号、苏吴国土 2021-WG-19 号、苏新国土 2022-WG-06 号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。苏国土 2022-WG-1 号、苏吴国土 2021-WG-15 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 2022-WG-1号	姑苏区白洋湾 街道虎池街以 南、朱家湾以西	2022年 12月31 日前	2023年6月23日 前开工，2025年6 月23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6月23日前）
苏吴国土 2020-WG-64 号	吴中区郭巷街 道吴淞江产业 园淞葑路北侧、 港浦路东侧	2022年6 月23日 前	2023年6月23日 前开工，2025年6 月23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6月23日前）
苏吴国土 2020-WG-17 号	开发区田上江 路西侧	2022年6 月23日 前	2023年6月23日 前开工，2025年6 月23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6月23日前）
苏吴国土 2021-WG-02 号	吴中区木渎镇 七子路南、珠江 南路西	2022年6 月23日 前	2023年6月23日 前开工，2025年6 月23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6月23日前）
苏吴国土 2021-WG-15 号	光福镇福利路 南侧、龙山南路 西侧	2022年6 月23日 前	2023年6月23日 前开工，2025年6 月23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6月23日前）

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 2021-WG-19 号	吴中区木渎镇 姑苏路南、千福 路西	2022年6 月23日 前	2023年6月23日 前开工, 2025年6 月23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6月23日前)
苏新国土 2022-WG-06 号	高新区通安镇 苏州艾柯嘉建 筑科技有限公司北、苏锡路西	2022年6 月23日 前	2023年6月23日 前开工, 2025年6 月23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6月23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。苏国土2022-WG-1号地块东北侧地下存在因轨道交通6号线金储街站及附属设施维护结构施工需要,临时迁入的管线,交地时间为2022年12月31日前。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、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”-公共服务-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

苏吴国土 2020-WG-17 号、苏吴国土 2020-WG-64 号、苏吴国土 2021-WG-02 号、苏吴国土 2021-WG-19 号、苏新国土 2022-WG-06 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. 苏吴国土 2020-WG-17 号地块所建计容建筑面积不得少于 44000 平方米；苏吴国土 2020-WG-64 号地块所建计容建筑面积不得少于 163900 平方米。

3. 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。

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。

## （二）工业（标准厂房）用地、工业（研发）用地

苏国土 2022-W-1 号为工业（标准厂房）用地、工业（研发）用地复合用途用地，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，须与姑苏区政府签订《苏国土 2022-WG-1 号地块投资发展监管协议》。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；入园企业年度总研发费用不低于企业总销售额的 3%。

2. 工业（标准厂房）面积为地块总计容建筑面积的 50%，其中不超过地块总计容建筑面积的 35%可分割转让，其余的工业（标准厂房）可出租，不可分割销售或分割转让；行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业（标准厂房）占地面积的 7%，建筑面积不超过工业（标准厂房）总建筑面积的 15%，且相对集中布置，该部分在土地出让期内须自持，不可分割销售或分割转让。

工业（研发）面积为地块总计容建筑面积的 50%，其中不超过地块总计容建筑面积的 15%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须自持，不可分割销售或分割转让。

该地块所建的配套办公和生活服务设施的建筑面积不得超过 8500 平方米。

3. 转让要求：该地块工业（标准厂房）部分在整体取得住建部门核发的“竣工验收备案表”后，才能依法出租或转让，且承租方或受让方须经区政府或区政府指定单位审核同意。同时，承租方或受让方须满足以下条件：（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）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；（3）须满足数字经济、智能制造、5G 通信等产业定位。受让方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；（4）不得擅自改变项目功能和土地用途。受让方发生退出、转让、出租行为的，受让方或承租方须经区政府同意。

该地块工业（研发）部分在整体取得住建部门核发的“竣工验收备案表”后，才能依法出租或转让，且承租方或受让方须经区政府或区政府指定单位审核同意。同时，承租方或受让方须满足以下条件：（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）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；（3）须满足数字经济、智能制造、5G 通信等产业定位，须经专项服务产业认定工作领导小组认定为专项产业服务从业单位。受让方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;(4)不得擅自改变项目功能和土地用途。受让方发生退出、转让、出租行为的, 新受让方或承租方须经区政府同意。

4. 该地块建筑高度 $\leq 80$ 米, 最低建筑高度不低于24米。地块计容建筑面积不少于75000 $m^2$ ; 地块须设置两层地下室, 其中地下一层的外轮廓面积不得小于地块面积的80%; 地下二层的外轮廓面积不得小于地下一层外轮廓的40%。地面不得设置小汽车停车位, 仅可设置货车临时停车位。地下空间用途为人防、停车场、设备用房等, 可设置行政办公及生活服务设施用房。

5. 地块内建筑立面需采用公建化立面, 外墙采用铝板、幕墙等材质, 并充分考虑建筑夜景灯光效果, 整体风格为现代简约风格。

6. 该地块工业(标准厂房)部分应按照《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。

### (三) 工业(标准厂房)用地

苏吴国土2021-WG-15号为工业(高标准厂房)用地, 具体要求如下:

1. 受让人在签订《成交确认书》后, 在签订《国有建设用

地使用权出让合同》之前，须与度假区管理委员会签订《苏州市区产业项目投资发展监管协议》，协议明确的测算年度内亩均税收不低于 60 万/亩。

2.自受让人签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 5 年内，该受让人及园内入驻企业须在度假区内达到以下要求：

（1）高新技术企业不少于 10 家或整体营收不少于 10 亿元；

（2）独角兽企业（及其一级子公司）或上市公司（新三板、新四板除外）或世界 500 强（以《财富》杂志公布的榜单为准）的全资子公司不少于 3 家；

（3）市级领军人才不少于 2 名。

在达到上述全部要求后，方可申请分割转让。若未达到上述要求，不可分割转让，须整体自持。

3.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，分割转让部分需取得度假区管理委员会书面同意意见且满足以下条件：

（1）须按幢或按层分割转让，最小分割单元的计容建筑面积不低于 1500 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 60%；

（2）该地块实行先租后转，转让受让方须先租赁满三年，测算年均入库税收不低于 75 万/1000 平方米；

（3）分割转让受让方工商注册登记地应度假区范围内。

4.对于有 IPO 计划（已进入辅导期）且上市主体在度假

区的准上市企业（新三板、新四板除外），或上市主体在度假区的上市企业（新三板、新四板除外），或主体在度假区的独角兽企业（及其一级子公司），不受第1条、第2条中第（2）、第（3）条分割转让要求限制，可在项目整体竣工验收并经度假区管理委员会书面同意后直接转让。

5. 受让人对外出租时，承租方须取得度假区管理委员会同意，同时承租方须具备以下资格：

（1）承租方须是在度假区注册登记、依法纳税的企业法人单位，入驻的企业须符合度假区的产业发展导向和产业定位，符合绿色、低碳、节能等要求。

（2）承租方不得进行转租、分租。

6. 该地块工业（标准厂房）部分应按照《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。

十四、地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发〔2020〕58号）、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发〔2019〕94）等法律法规和技术规范标准

有关规定。

十五、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

2022年5月11日