

# 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进行的方式，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〕9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内的工作日内，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，苏相国土2022-WG-5号、苏相国土2022-WG-7号、苏吴国土2022-WG-15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。苏吴国土2022-WG-2号、苏相国土2022-WG-1号、苏相国土2022-WG-2号、苏相国土2022-WG-8号、苏相国土2022-WG-12号、苏新国土2022-WG-12号、苏国土2022-WG-2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
苏吴国土 2022-WG-2号	吴中区木渎镇 金枫南路西、姑 苏路南	2022年 11月14 日	2023年11月14 日前开工，2025 年11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11 月14日）
苏吴国土 2022-WG-15 号	吴中区太湖科 技产业园南田 舍路北侧、230 省道东侧	2022年 11月14 日	2023年11月14 日前开工，2025 年11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11 月14日）
苏相国土 2022-WG-1号	相城区黄埭镇 春旺路北、高阳 路西	2022年 11月14 日	2023年11月14 日前开工，2025 年11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11 月14日）
苏相国土 2022-WG-2号	相城区黄埭镇 春旺路北、三忠 港东	2022年 11月14 日	2023年11月14 日前开工，2025 年11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11 月14日）
苏相国土 2022-WG-5号	相城区阳澄湖 镇启南路东、里 港横塘北	2022年 11月14 日	2023年11月14 日前开工，2025 年11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11 月14日）

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 2022-WG-7号	相城区黄埭镇 春兰路北、善角 浜路西	2022年 11月14 日	2023年11月14 日前开工, 2025 年11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11 月14日)
苏相国土 2022-WG-8号	相城区高铁新 城西公田路南、 开泰路东	2022年 11月14 日	2023年11月14 日前开工, 2025 年11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11 月14日)
苏相国土 2022-WG-12 号	相城区望亭镇 华宇路东、海盛 路北	2022年 11月14 日	2023年11月14 日前开工, 2025 年11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11 月14日)
苏新国土 2022-WG-12 号	高新区科技城 规划普陀山路 南、规划龙塘港 路东	2022年 11月14 日	2023年11月14 日前开工, 2025 年11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11 月14日)
苏国土 2022-WG-2号	姑苏区白洋湾 街道虎池路以 南、长泾庙街以 东	2022年 12月31 日	2023年11月14 日前开工, 2025 年11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11 月14日)

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-2号地块红线范围内北侧存在电线杆,东南角存在因轨道交通6号线金储街站施工所设的现场临建设施和临时燃气、弱电管线,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 2022-WG-5 号、苏相国土 2022-WG-7 号、苏吴国土 2021-WG-16 号、苏吴国土 2022-WG-15 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%，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

苏吴国土 2022-WG-2 号、苏相国土 2022-WG-8 号为工业（高标准厂房）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。苏吴国土 2022-WG-2 号：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，分割转让的计容建筑面积不超过总计容建筑面积的 30%，且分割转让部分需满足以下条件：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 1500 平方米。

苏相国土 2022-WG-8 号：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，分割转让的计容建筑面积不超过总计容建筑面积的 50%，且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 2000 平方米；二是该地块实行先租后转，转让受让方须先租赁满一年，测算年均入库税收不低于 100 万元/千平方米（计容建筑面积），且须经苏州高铁新城管理委员会审核同意后方可分割转让。

3、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。

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。

### （三）工业（研发）用地、科教（研发）用地

苏相国土 2022-WG-1 号、苏相国土 2022-WG-2 号为工业（研发）用地，苏新国土 2022-WG-12 号为科教（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。地块的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、苏相国土 2022-WG-1 号、苏相国土 2022-WG-2 号转让要求：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 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 40%；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 100 万/亩，且须经黄埭镇人民政府审核确认；三是分割转让受让方工商注册登记地应为苏州市相城区黄埭镇。

3、苏新国土 2022-WG-12 号转让要求：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：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 2000 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%。

4 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。

#### （四）仓储用地

苏相国土 2022-WG-12 号为仓储用地，地块具体要求如下：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、改建的，新受让人须持有新的项目批文和规划意见；四是该地块所建建筑不得分割销售且不得分割转让。

#### （五）工业（研发）、工业（标准厂房）用地

苏国土 2022-WG-2 号地块为工业（研发）、工业（标准厂房）用地，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，须与姑苏区人民政府签订《苏国土 2022-WG-2 号地块项目投资发展监管协议》（详见附件）。该地块对亩均税收有明确要求，监管协议明确的测算年度内第一年亩均税收不低于人民币 100 万，第二年亩均税收不低于人民币 120 万，第三年亩均税收不低于人民币 150 万。

2. 工业（研发）计容建筑面积不小于 36489 平方米且不大于 37500 平方米，其中不超过地块总计容建筑面积的 25% 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。

除工业（研发）部分外，其余为工业（标准厂房）。工业（标准厂房）部分不超过地块总计容建筑面积的 25% 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，不可分割销售或分割转让。

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、勘察设计等产业定位。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，新

受让方或承租方须经姑苏区政府同意。

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、勘察设计等产业定位，须经专项服务产业认定工作领导小组认定为专项服务产业从业单位。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姑苏区政府同意。

4.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。

苏州市自然资源和规划局

2022 年 09 月 30 日