

苏州市区国有建设用地使用权 网上挂牌出让须知

(苏地 2025-WG-S08 号——苏地 2025-WG-S10 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》（苏地网挂商[2025]6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，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、本次拟出让的地块须具有房地产开发资质的企业参

与，报名时须同步上传房地产开发企业资质证书。竞买人须独立参加竞买，不接受联合报名。地块不接受自然人报名参与竞买（包括以个人名义申请竞买、约定竞得后成立公司作为受让人进行开发建设情形）。

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。

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）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；
- （2）法人代表身份证；
- （3）国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书；

(4) 地块特别说明要求提供的其他证明材料。

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、申请人竞得土地后须以自身名义进行开发建设，不得设立项目公司。

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。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，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，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。退还保证金的收款单位不能为竞买人之外的第三方。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、港币或跨境人民币的，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。如竞买人使用数字人民币缴纳保证金，请选择支持数字人民币的银行全额缴纳。在数字人民币试点期间，若发生系统故障、服务中断、资金差错等异常情形，请竞买人配合解决并承诺不追究由此产生的责任。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部分国有建设用地使用权出让价款。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、上述地块出让总价（起报总价/成交总价）为净地价，涉及契税、城市市政公用基础设施配套费、人防易地建设费等相关税费由竞得人按国家有关规定自行承担并向相

关部门缴纳。

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。土地竞得人须在成交后至不动产登记中心缴费窗口开具缴款通知书，按缴款通知书上应付金额进行线上缴费。

苏州市不动产登记中心服务窗口地址：苏州市南环西路1230号，联系电话：0512-67523027

苏州市自然资源和规划局吴中分局，吴中区越溪街道苏街117号，联系电话：0512-65139651

苏州市自然资源和规划局相城分局，相城区阳澄湖东路8号区行政中心11楼，联系电话：0512-66181256

苏州市不动产登记中心虎丘分中心，高新区锦峰路199号锦峰大厦A座5楼，联系电话：0512-68751407

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。

七、竞得人应在竞得之日起3个工作日内，登录“苏州市公共资源国土交易平台”签订并申领《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》，并于竞得之日起8个工作日内在申请通过后持报名材料、成交通知书、有效证件原件等材料，至苏州市政务服务中心4楼18号窗口进行资料核对，核对无误后领取《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；该竞买人表示不愿意以自己所出最高报价成交的，依次征求该报价前一次报价的竞买人意愿。

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市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，相关部门另有规定的，从其规定。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、受让人应按照规定开工时间开工，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、配套基础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	出让价款缴付时间
1	相城区高铁新城西公田路南、城通路东	苏地 2025-WG-S08 号	苏州高铁新城管理委员会	2025 年 09 月 11 日前	2026 年 09 月 11 日前开工, 2028 年 09 月 11 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	签订土地出让合同之日起 3 个工作日内, 支付土地出让金的 50%, 剩余土地出让金于 2025 年 09 月 11 日前付清
2	相城区高铁新城西公田路南、相融路东	苏地 2025-WG-S09 号	苏州高铁新城管理委员会	2025 年 09 月 11 日前	2026 年 09 月 11 日前开工, 2028 年 09 月 11 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	签订土地出让合同之日起 3 个工作日内, 支付土地出让金的 50%, 剩余土地出让金于 2025 年 09 月 11 日前付清

3	相城区高铁新城西公田路南、澄阳路西	苏地2025-WG-S10号	苏州高铁新城管理委员会	2025年09月11日前	2026年09月11日前开工,2028年09月11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	签订土地出让合同之日起3个工作日内,支付土地出让金的50%,剩余土地出让金于2025年09月11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。

如受让人未按合同约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,每日按迟延支付款项的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，受让人须补交相应的土地出让价款。补交土地出让价款的评估时点按以下原则确定：

1、从土地网上挂牌出让成交之日至市政府批准同意调整容积率时间不超过 2 年的，按土地网上挂牌出让的成交楼面价补交土地出让价款。

2、从土地网上挂牌出让成交之日至市政府批准同意调整容积率时间超过 2 年的，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。

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、本次拟出让的地块，受让人须按照规划条件要求开发利用地下空间。受让人未按照规划条件明确的四至范围、用途等开发利用地下空间的，符合规划要求的，需按规定完善土地手续、补缴土地出让金，地块有特别约定的除外。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。

十九、本次出让的地块，应当按照标准和规范配套规划、建设生活垃圾分类收集设施。

二十、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 2025-WG-S08 号地块特别说明：

- 1、地上仅可设置旅馆，不可分割销售且不得分割转让。
- 2、地下空间用途为人防、停车场、设备用房（含不小于1600平方米的苏州北站设备用房）、不大于500平方米的商业，其中苏州北站设备用房和商业部分仅可整体转让，其余地下部分不可分割销售且不得分割转让。
- 3、该地块须采用区域能源站集中供能。
- 4、该地块带参照方案出让，参照方案设计费用约100万元，由竞得人承担。
- 5、该地块正式建设方案报批前须征得上海东站铁路建设项目管理部和苏州北站综合枢纽建设指挥部同意。
- 6、该地块地下空间须与苏州北站新建站房地下空间一体设计、整体建设、融合使用。
- 7、该地块地下空间整体须委托上海东站铁路建设项目管理部代建。
- 8、竞得人在竞得后3个工作日内须签订投资发展监管协议。

（二）苏地2025-WG-S09号地块特别说明：

- 1、商业部分不得设置批发市场，其中，零售、餐饮部分计容建筑面积 ≤ 13000 平方米，不可分割销售且不可分割转让；服务型公寓部分计容建筑面积 ≤ 19000 平方米，可按层分割销售，每层面积不小于1000平方米。
- 2、商务金融部分（0902）计容建筑面积 ≤ 33000 平方米，可按层分割销售，每层面积不小于1000平方米。

3、铁路用房须设置在 A 区，总计容建筑面积 ≥ 16000 平方米，不可分割销售且不可分割转让，须于 2027 年 6 月底前建成并移交上海东站铁路建设项目管理部和铁路派出所投入使用，并按照 5777 万元由铁路方定价回购。

4、地下空间用途为人防、停车场、设备用房、商业，其中商业总建筑面积 ≤ 3000 平方米。该地块采用区域能源站集中供能，地下需配套建设能源站，建筑面积 ≥ 500 平方米。地下商业及能源站仅可整体转让，其余地下部分不可分割销售且不得分割转让。

5、该地块带参照方案出让，参照方案设计费用约 300 万元，由竞得人承担。

6、该地块正式建筑方案报批前须征得上海东站铁路建设项目管理部、苏州北站综合枢纽建设指挥部和苏州市轨道交通集团有限公司同意。

7、该地块地下空间的建设进度须于 2025 年 12 月 31 日前满足地铁盾构穿越施工条件。

8、该地块建设需满足轨道建设及安全保护方面的要求，成本由竞得人承担。

9、竞得人在竞得后 3 个工作日内须签订投资发展监管协议。

（三）苏地 2025-WG-S10 号地块特别说明：

1、商业部分不得设置批发市场，其中，零售及餐饮部分计容建筑面积 ≤ 10000 平方米，不可分割销售且不可分割转

让；服务型公寓部分计容建筑面积 ≤ 53000 平方米，不可分割销售且不可分割转让。

2、商务金融计容建筑面积 ≥ 9500 平方米，不可分割销售且不可分割转让。

3、地下空间用途为人防、停车场、设备用房、商业，其中商业总建筑面积 ≤ 1500 平方米，仅可整体转让，其余地下部分不可分割销售且不得分割转让。

4、该地块须采用区域能源站集中供能。

5、该地块带参照方案出让，参照方案设计费用约 250 万元，由竞得人承担。

6、该地块正式建筑方案报批前须征得苏州北站综合枢纽建设指挥部和苏州市轨道交通集团有限公司同意。

7、该地块地下空间的建设进度须于 2025 年 12 月 31 日前满足地铁盾构穿越施工条件。

8、该地块建设需满足轨道建设及安全保护方面的要求，成本由竞得人承担。

9、竞得人在竞得后 3 个工作日内须签订投资发展监管协议。

二十一、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》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《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。

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

2025年05月10日