

苏州市区国有建设用地使用权 网上挂牌出让公告

苏地网挂住（2026）6号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）、《苏州市国土空间总体规划（2021—2035年）》、《苏州历史文化名城保护规划（2013-2030）》、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》、《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），经苏州市人民政府同意，由苏州市自然资源和规划局对3宗苏州市区地块组织进行公开网上挂牌出让。现将有关事宜公告如下：

一、出让地块基本概况

本次出让的苏地 2026-WG-Z03 号地块（原苏州市第二中学地块）位于苏州古城怡园历史文化街区范围内，依据《苏州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》“加强对苏州古城及周边建筑高度、体量、色彩等空间要素的管控引导”、《苏州历史文化名城保护规划（2013-2030）》“控制新建建筑高度、视线走廊和不同地区的建筑风貌”的要求，须对该地块建筑高度、体量、形态等进行严格管控（详见地块特别说明）。

本次出让的地块不得建设私家庄园和带有私家花园的低层独立式住宅的别墅类房地产开发项目。

序号	地块位置	地块编号	面积		用 途	出 让 年 限	规划技术指标						起报 总价	保证金			加价 幅度	项目分割销 售的比例约 定
			m²				容积率		建筑密度		绿地率			万元	人民币 （万元）	美元 （万元）		
1	姑苏区平江街道干将路北、庆元坊西	苏地2026-WG-Z03号	19374.6	A 区： 16066.4	A 区：城 镇 住 宅 用地	70	>0.5 且≤ 0.679	>0.5 且≤0.6	≤ 50.557%	≤50%	≥ 4.146%	≥5%	30944	6190	910	7110	300	部分不可分割销售且不得分割转让（详见特别说明）
				B 区： 2936.7	B 区：商 业 服 务 业用地	40		≤1.2		≤60%		∖						
				C 区： 371.5	C 区：地 下空间	∖		∖		∖		∖						

序号	地块位置	地块编号	面积	用途	出让年限	规划技术指标			起报总价	保证金			加价幅度	项目分割销售的比例约定
			m²			容积率	建筑密度	绿地率	万元	人民币 (万元)	美元 (万元)	港币 (万元)	人民币 (万元)	
2	吴中区城南街道天灵路以北、迎春南路以西	苏地2026-WG-Z09号	41413.5	城镇住宅用地、商业服务业用地	70、40	>1.01 且 ≤1.4	≤45%	≥30%	80970	16200	2380	18600	200	部分不可分割销售且不得分割转让（详见特别说明）
3	吴中区度假区香山街道丽波路南侧、姚舍路西侧	苏地2026-WG-Z13号	37404.1	城镇住宅用地	70	>1.01 且 ≤1.02	≤40%	≥30%	32429	6490	960	7450	200	可以分割销售

二、出让土地起报价组成

以上地块出让价款出让总价（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。

三、出让土地受让对象

本次出让的住宅用地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。可以独立竞买，也可以联合竞买。住宅类宗地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）。

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。

申请参与住宅地块的房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。竞买人须在报名时提交经江苏省财政厅公布的3A级及以上会计师事务所及注册会计师鉴证的《商品住房用地交易资金来源情况申报表》及审计报告，并出具购地资金符合出让文件规定的书面承诺。

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，其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。

四、出让土地有关事项

（一）土地出让方式

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,意向竞买人应持 CA 证书通过苏州市国有建设用地使用权网上出让系统,参与网上挂牌出让竞买,在办理 CA 证书时,一并办理电子签名和电子签章功能(成交确认书签订使用)。

竞买申请一经提交,即视为对出让公告、出让须知等出让文件的相关信息无异议并全部接受。

CA 证书办理地点在苏州高新区长江路 211 号天都大厦北楼 1310 室或苏州工业园区星塘大厦(园区市民服务中心)3 楼北(苏州大道东 136 号,联系电话:0512-68701110)。CA 证书若已超过有效期的,需及时办理延期。联合竞买各方应当分别申请 CA 证书。

（二）土地出让流程

1.公告:本出让公告发布时间为 2026 年 04 月 30 日至 2026 年 05 月 19 日。公告发布后,意向竞买人可通过网上出让系统下载网上挂牌出让文件。

2.报名:公告期满后进入挂牌期,挂牌期不少于 10 天。符合报名资格条件的竞买申请人可于 2026 年 05 月 20 日 09:00 起至 2026 年 05 月 27 日 16:00 止持 CA 证书登录网上出让系统提交

竞买申请，并在网上出让系统确定的银行中选择一家银行按时足额缴纳竞买保证金。

3.自由报价：网上出让系统开通竞买资格后，竞买人可进行自由报价，自由报价截止时间为2026年05月29日09:00。自由报价按照不低于起始价的原则，采用增价方式报价，每次报价应当在当前最高报价基础上递增1至5个整数倍的加价幅度。网上出让系统允许多次报价，报价一经确认后，不得变更或者撤销。

4.限时竞价：本次挂牌截止时间为2026年05月29日10:00，挂牌截止前一小时，停止更新挂牌价格，停止更新时最高报价作为限时竞价起报价。限时竞价采用增价方式报价，每次报价应当在当前最高报价基础上递增1至5个整数倍的加价幅度。各地块在挂牌截止后进入限时竞价程序。无论竞买人在自由报价期间是否报价，均可参加限时竞价。限时竞价两次报价时间间隔不超过4分钟，若4分钟内无价格更新，报价最高者即为竞得人。

本次公告地块限时竞价起始时间如下：

05月29日10:00 苏地2026-WG-Z09号

05月29日10:30 苏地2026-WG-Z13号

05月29日11:00 苏地2026-WG-Z03号

5.成交通知：地块成交后，网上出让系统自行向竞得人生成《国有建设用地使用权网上挂牌

出让成交通知书》。

6.成交确认：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”申请《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》，申请通过后需持报名材料、成交通知书、有效证件原件等材料，至苏州产权交易中心有限公司（苏州市高新区邓尉路105号狮山科技馆5楼508室，联系电话：0512-69820616、69820617）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》。竞得人须在竞得之日起8个工作日内领取成交确认书。

7.签订出让合同：竞得人应在竞得之日起10个工作日内持成交确认书与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按约定支付土地出让价款。

8.保证金的处理：竞得人已缴纳的竞买保证金在签订国有建设用地使用权出让合同后抵作土地使用权出让价款的部分；对未取得国有建设用地使用权的竞买人的竞买保证金，在本次公告的全部地块网上挂牌竞价结束后5个工作日内退还，保证金不计利息。

（三）特别说明

本次出让的苏地2026-WG-Z03号地块位于苏州怡园历史文化街区范围内，项目应严格遵守《苏州市国土空间总体规划（2021—2035年）》《苏州历史文化名城保护规划（2013-2030）》

《苏州市城乡规划若干强制性内容的规定（2023）》和地块控制性详细规划，住宅檐口高度（建筑高度） ≤ 9 米，建筑最高高度 ≤ 12 米，容积率 > 0.5 且 ≤ 0.6 。建筑布局应延续历史街区传统格局，充分尊重古城院落和街巷肌理，在第五立面上与历史文化街区的整体风貌相协调；建筑风貌应参考传统苏州民居的建筑特征，以黑白灰为主，与苏州城市的色彩体系特征相协调。

本次出让地块不得建设私家庄园和带有私家花园的低层独立式住宅的别墅类房地产开发项目，其它特别说明事项详见《苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》。

（四）应急处置

网上挂牌出让过程中，因受到网络病毒、黑客入侵，或者电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障及不可抗力等原因，导致网上出让系统不能正常运行的，我局将对系统运行故障发生时点涉及的地块发布中止公告，该地块的网上挂牌出让活动中止，待故障排除后继续进行，其余地块网上挂牌出让活动继续。中止公告涉及苏州市国有建设用地使用权网上出让系统的，苏州市自然资源和规划局将在恢复网上挂牌出让前 24 小时内按原途径发布恢复网上竞买公告。

因竞买人的计算机系统遭受网络病毒、黑客入侵，或者电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障等原因，竞买人不能正常参与网上挂牌出让活动的，网上挂牌出让活动不因此停止。

（五）法律责任

因受到网络病毒、黑客入侵，或者电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障及不可抗力等原因，导致网上出让系统不能正常运行的，出让人不承担责任。因竞买人的计算机系统遭受网络病毒、黑客入侵，或者电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障等原因导致竞买人不能正常参与网上出让的，或者竞买人的 CA 证书丢失或被他人冒用、盗用的，出让人不承担责任。竞得人不符合出让公告、出让须知等文件约定条件参与竞买的，竞得结果无效，造成的损失由其依法承担赔偿责任。

五、咨询

（一）网上挂牌出让咨询

意向竞买人如对网上挂牌出让操作方式和流程需作咨询和辅导的，请与苏州市自然资源和规划局联系。

对申领成交确认书操作方式和流程需作咨询和辅导的，请与苏州产权交易中心有限公司联系，地址：苏州市高新区邓尉路 105 号狮山科技馆 5 楼 508 室；联系人：黄辰；联系电话：0512-69820616、69820617。

（二）出让地块情况咨询

网上挂牌出让地块和相关详细情况，意向竞买人或申请人可向苏州市自然资源和规划局咨

询，也可根据公告地块位置向所在行政辖区自然资源和规划管理部门进行咨询，具体联系方式如下：

保证金咨询电话：0512-65303130

苏州市土地储备中心 联系人：徐桂华、王俊豪 联系电话：0512-68633248、68633290

苏州市自然资源和规划局吴中分局 联系人：沈岚、钱雨妍 联系电话：0512-68832617、68830871

苏州市自然资源和规划局相城分局 联系人：管忠清、王磊 联系电话：0512-66181292、66181272

苏州市自然资源和规划局高新区（虎丘）分局 联系人：袁碧蓉、孙曼曼 联系电话：0512-68751030、68751499

苏州市自然资源和规划局苏州国家历史文化名城保护区（姑苏）分局 联系人：汪翼 联系电话：0512-65228029

苏州工业园区土地储备中心 联系人：周志祥、彭颖倩、李蕴庭 联系电话：0512-66685016、66685019、66685025

苏州市吴江区地产交易中心 联系人：李晶晶 联系电话：0512-63103386

苏州市自然资源和规划局 联系人：朱敏、牛玮妮、周振方 联系电话：0512-68633299、65296891、65336386、65306395

苏州市自然资源和规划局网址：<http://zrzy.jiangsu.gov.cn/sz/>

苏州市自然资源和规划局国有建设用地使用权网上出让系统网址：
<http://rbland.suzhou.gov.cn:6600/>

苏州市公共资源国土交易平台网址：<http://180.117.160.9:8009/admin>

苏州工业园区国有建设用地使用权网上出让系统网址：<http://jsyd.sipac.gov.cn>

苏州市吴江区自然资源和规划局国有建设用地使用权网上交易系统网址：
<http://rbland.suzhou.gov.cn:8086/>

特此公告。

苏州市自然资源和规划局

2026 年 4 月 30 日