# 张家港市国有建设用地使用权公开出让须知

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》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》以及《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规范》等有关规定，经张家港市人民政府批准，张家港市自然资源和规划局决定公开出让张地2023-B04-A号地块、张地2023-B04-B号地块的国有建设用地使用权。

本次国有建设用地使用权网上出让采取在互联网上交易的方式进行，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》、《张家港市国有建设用地使用权网上出让公告》(张地网挂[2026]13号)、《张家港市国有建设用地使用权网上交易系统竞买人使用手册》及有关法律、法规。

一、本次国有建设用地使用权公开出让的出让人为张家港市自然资源和规划局，具体由张家港市土地储备中心组织实施。

二、本次国有建设用地使用权公开出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块的基本情况及规划指标要求

张地2023-B04-A号地块:

(一)地块位置：塘桥镇徐家湾路南侧、书径路西侧；

(二)地块范围：东至书径路；南至韶华路；西至空地；北至徐家湾路；

(三)出让面积：26684.69平方米；

(四)土地用途：城镇住宅用地；

(五)容积率：1.01＜R≤1.2；

(六)规划建筑密度：≤35%；

(七)绿地率：≥30%；

(八)使用权出让年期：70年。

张地2023-B04-B号地块:

(一)地块位置：塘桥镇徐家湾路南侧、西环路东侧；

(二)地块范围：东至空地；南至韶华路；西至西环路；北至徐家湾路；

(三)出让面积：34604.35平方米；

(四)土地用途：城镇住宅用地；

(五)容积率：1.01＜R≤1.2；

(六)规划建筑密度：≤35％；

(七)绿地率：≥30％；

(八)使用权出让年期：70年。

四、竞买资格及要求

中华人民共和国境内外的法人和其他组织均可申请参加，申请人仅独立竞买。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）。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。

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公开出让活动。

竞买人的竞买保证金及土地出让金的资金来源须为自有资金且符合相关文件规定，在报名时提交资金来源承诺书。

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公开出让失信行为人，禁止其在失信行为发生后三年内参加张家港市国有建设用地使用权公开出让活动。对于违反上述规定、构成违规参与竞买的竞得人，张家港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。

交纳竞买保证金的截止时间为2026年10月21日16时00分。上述宗地的竞买保证金为：

张地2023-B04-A号地块为人民币￥贰仟陆佰肆拾贰万零仟零佰零拾零元（ 2642 万元）

张地2023-B04-B号地块为人民币￥叁仟肆佰贰拾柒万零仟零佰零拾零元（3427万元）

五、竞买人在申请报名时应向张家港市国有建设用地使用权网上交易系统（以下简称“网上交易系统”）上传下列文件:

（一）张家港市国有建设用地使用权网上竞买申请书;

（二）张家港市国有建设用地使用权网上出让竞买报名表;

（三）报名申请附件（需成立新公司的必须填报）;

（四）授权委托书（需委托的必须填报）;

（五）企业营业执照副本及法定代表人证明书;

（六）法人身份证复印件、代理人身份证复印件;

（七）自有资金地块竞买承诺书;

（八）地块特别说明要求提供的其他相关材料。

六、土地出让流程

1.公告：本出让公告发布时间为2026年9月14日至2026年10月13日。公告发布后，意向竞买人可通过网上交易系统下载网上出让文件，也可到张家港市土地储备中心处获取资料。

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10月14日9:00起至2026年10月21日16:00止持CA证书登录网上交易系统提交竞买申请（缴纳保证金截止日期为法定假日的，其时间相应调整为之前的工作日），并在网上交易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，竞买申请人缴纳竞买保证金的账户必须与参与报名的CA数字证书名称一致。土地竞买保证金鼓励数字人民币缴纳。

竞买人持CA登录网上交易系统上传下列文件（所有上传文件必须盖章）:（1）张家港市国有建设用地使用权网上竞买申请书;（2）张家港市国

有建设用地使用权网上出让竞买报名表;（3）报名申请附件（需成立新公司的必须填报);（4）授权委托书（需委托的必须填报);（5）企业营业执照副本及法定代表人证明书;（6）法人身份证复印件、代理人身份证复印件;（7）自有资金地块竞买承诺书;（8）地块特别说明要求提供的其他相关材料。

3.自由报价：网上交易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10月23日9:00。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个或1个以上整数倍的加价幅度。网上交易系统允许多次报价，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10月23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。出让地块在挂牌截止后进入限时竞价程序。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:

10月23日　　10:00　张地2023-B04-A号地块

10:15　张地2023-B04-B号地块

5.成交通知：网上挂牌出让成交后，网上交易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》。竞得人应在竞得之日起5个工作日内，持成交通知书及有效证件原件、复印件提交出让人进行竞买资格审查。

6.成交确认：审查通过且成交公示期满后，竞得人应在10个工作日内与出让人签订《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》。对未取得国有建设用地使用权的竞买人的竞买保证金，在网上挂牌竞价结束后5个工作日内退还，保证金不计利息。

7.签订出让合同：竞得人应在签订成交确认书后10个工作日内与张家港市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按规定要求支付土地出让金。

七、答疑及现场踏勘

竞买人如对网上出让文件资料有疑问，对网上出让流程或出让地块现场不熟悉，需作进一步了解的，在土地网上出让公告发布后至报名截止时间的工作日内，可向张家港市土地储备中心进行咨询，申请人也可对拟出让地块进行现场踏勘。

八、竞买人在报名时，须通过网上交易系统缴纳竞买保证金。竞买人如未取得国有建设用地使用权，在网上出让竞价结束后的5个工作日内退还保证金，保证金不计利息。竞买保证金由竞买人自行选择缴入指定的开户银行中的任何一家银行，开户银行和账号可登录网上交易系统查询。具体地块报名时须缴纳的保证金金额详见《张家港市国有建设用地使用权网上出让公告》。

九、张地2023-B04-A号地块、张地2023-B04-B号地块为净地出让。本文件所称净地仅指出让人负责在向竞得人交付出让土地时,地上建筑物、构筑物及地上附着物全部拆除迁移完毕后的现状，出让人不负责出让土地平整等。张地2023-B04-A号地块、张地2023-B04-B号地块在土地实际交付前需完成考古前置工作并取得验收批复。竞买人应在竞买前自行评估并同意承担相关可能出现的风险。如因考古勘探、发掘造成延期交地的，出让人无须承担由此产生的违约责任；如因需原址保护无法交地的，出让人有权单方面解除出让合同，双方互不追究任何责任。竞买人应当在对出让土地的现状进行充分了解后参与竞买活动。

张地2023-B04-A号地块采用增价方式报价，每次报价应当在当前最高报价基础上递增133万元或133万元整数倍的加价幅度。张地2023-B04-B号地块采用增价方式报价，每次报价应当在当前最高报价基础上递增172万元或172元整数倍的加价幅度。网上交易系统允许多次报价，报价一经

确认后，不得变更或者撤销。出让的土地成交价格为净地地价，行政规费、契税、印花税及相关税费由竞得人按规定另行缴纳。

十、张地 2023-B04-A 号地块、张地 2023-B04-B 号地块交付的日期为 2027 年 10 月 23 日前，法定节假日顺延(实际交地时间以付清全额土地出让金日期为准；如土地出让金延期付款的则按出让文件规定 2027 年 10 月 23 日为交地时间)。交地时间是指土地出让人在合同约定的交地期限内，按现状条件交予土地受让人的实际时间。竞得人从签订成交确认书之日起至土地交付之日止，竞得人可以对竞得的土地进行管理或出让人可以要求竞得人对竞得的土地进行管理。竞得人竞得出让地块后，交纳的保证金自动转为定金。张地 2023-B04-A 号地块、张地 2023-B04-B 号地块出让金分两次付清，即 2026 年 11 月 23 日前付清土地出让金的 50%（含保证金）；剩余土地出让金 2027 年 10 月 23 日前付清(法定假日顺延)。竞得人不能按时支付土地出让金的，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，经催交后仍不能支付土地出让金的，出让人可取消其竞得人资格，竞得人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

由于出让人未按时提供出让土地而致使竞得人该宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按竞得人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1‰向竞得人给付违约金，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，经竞得人催交后仍不能交付土地的，竞得人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，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，竞得人并可请求出让人赔偿损失。

十一、本次国有建设用地使用权网上出让不设底价，按价高者得的原则确定竞得人。

十二、张地 2023-B04-A 号地块、张地 2023-B04-B 号地块的竞得人必须保证出让地块建设项目于 2028 年 9 月 23 日前动工，建设项目于 2031 年

9月23日前竣工。竞得人未能按约定日期开工、竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于土地出让金总额0.1‰的违约金。

十三、张地2023-B04-A号地块施教区（服务区）如下：幼儿园：张家港市新塘幼儿园；小学：张家港市塘桥中心小学和梁丰高中高新区实验学校双选；初中：张家港市塘桥初级中学和梁丰高中高新区实验学校双选。张地2023-B04-B号地块施教区（服务区）如下：幼儿园：张家港市新塘幼儿园；小学：张家港市塘桥中心小学和江苏省梁丰高中高新区实验学校双选；初中：张家港市塘桥初级中学和江苏省梁丰高中高新区实验学校双选。推进《张家港市“十四五”教育设施布局专项规划》（张政办〔2022〕46号），持续优化教育资源配置，科学调整新建学校施教区范围并及时向社会公布。原则上，教育部门在学校开工建设后半年内将调整方案向社会公布。

十四、张地2023-B04-A号地块、张地2023-B04-B号地块的竞得人必须按《市政府印发关于加强新建住宅区配套服务设施规划管理的指导意见的通知（张政发〔2017〕20号）》的规定执行。

十五、竞得人必须按《江苏省人民防空工程建设使用规定》（省政府令第129号）、《江苏省防空地下室建设实施细则》（苏防规【2020】1号）和《张家港市人防工程专项规划（2021-2035年）暨中心城区人防工程配建指标》的规定执行。

十六、张地2023-B04-A号地块、张地2023-B04-B号地块竞得人必须保证竞得地块的非人防地下汽车车位销售：购买第一只地下汽车位的销售价格不超15万元，购买第二只及以上的销售价格不超18万元。

十七、张地2023-B04-A号地块的项目规划应符合张家港市自然资源和规划局出具的张规条第20261018号《建设项目规划条件》的要求。张地2023-B04-A号地块的项目建设应符合张家港市住房和城乡建设局出具的张住建2026010号《项目建设条件意见书》的要求。

张地2023-B04-B号地块的项目规划应符合张家港市自然资源和规划局

出具的张规条第20261019号《建设项目规划条件》的要求。张地2023-B04-B号地块的项目建设应符合张家港市住房和城乡建设局出具的张住建2026011号《项目建设条件意见书》的要求。

十八、张地2023-B04-A号地块、张地2023-B04-B号地块适用张家港市人民政府办公室抄告单张政办抄〔2025〕17号、张政办抄〔2026〕4号相关规定。

十九、申请人竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设的，应在申请书附件中明确新公司的出资构成（竞得人须绝对控股）、成立时间等内容。张家港市自然资源和规划局可以根据出让结果与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

二十、网上出让其他事项

（一）网上交易只接受网上竞买申请，不接受其他形式的申请。本次国有建设用地使用权网上挂牌交易不设底价，按照价高者得的原则确定最终竞得人。网上交易操作指令以网上交易系统数据库服务器操作系统的时间为准。

**建议使用IE8.0版本以上浏览器访问网上交易系统**

（二）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，持有效证件原件、复印件提交出让人进行竞得资格审查，审查通过后，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》，同时竞得人应在签订成交确认书后10个工作日内与张家港市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（三）保证金退还一律采用线下手工退回的方式进行。竞买人未竞买成功可到“我的交易”菜单中下载并打印退款说明书到张家港市土地储备中心办理退款手续。

（四）竞买人为参与网上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。

（五）竞得人有下列行为之一的称为违约，出让人有权取消其竞得资格，没收其所支付的全部竞买保证金，并保留要求其赔偿该地块组织网上出让活动支出的全部费用的权利。

1.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;

2.竞买人逾期或拒绝按规定签订《国有建设用地使用权网上出让成交确认书》或《国有建设用地使用权出让合同》的;

3.竞买人提供虚假文件或隐瞒事实的。

（六）如竞得人出现违约行为造成无法通过竞得资格审查的，将根据网上交易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的竞买人为最终竞得人。

（七）网上出让时间等事项如有变更，张家港市土地储备中心将在门户网站、张家港市国有建设用地使用权网上交易系统等平台上发布相关信息。

（八）张家港市自然资源和规划局对本《须知》有解释权。

张家港市国有建设用地使用权网上交易系统网址:

http://rbland.suzhou.gov.cn:8085/

张家港市自然资源和规划局

2026年9月14日

# 张家港市国有建设用地使用权网上出让成交确认书

张土网挂（2026）第 ×号

_____于2026年 __月__日通过张家港市国有建设用地使用权网上交易系统，经过公开竞价，以人民币__亿__仟__佰拾__万__仟__佰__拾__元(￥_____万元)整应价竞得张地_____号地块（宗地编号:　　）国有建设用地使用权。该地块位于张家港市 _____；用地面积: ____平方米，土地用途: ____；土地使用权出让年限:_____。容积率:_____;建筑密度:_____;绿化率:_____。

本成交确认书签订后，竞得人在签订成交确认书之日起10个工作日内与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。张地____号地块的土地出让金分两次付清，即____年__月__日前付清土地出让金。

张地____号地块的竞得人必须保证出让地块建设项目于__年 月 日前动工，建设项目于____年____月__日前竣工。竞得人未能按约定日期开工、竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于土地出让金总额0.1‰的违约金。

竞得人未在规定的时间内签订土地出让合同的，视为违约。出让方有权取消竞得人的竞得资格，没收其所支付的全部竞买保证金，并保留要求其赔偿该地块组织网上出让活动支出的全部费用的权利。

本《成交确认书》一式叁份，出让人执壹份，竞得人执贰份。

张家港市自然资源和规划局　　买受人:

法定代表人:　　法定代表人:

签订时间: 2026年　　月　　日

签订地点: 张家港市土地储备中心