

张家港市国有建设用地 使用权网上出让文件

张地 2020G27 号地块
张地 2020G32 号地块
张地 2020G25 号地块
张地 2020G21 号地块
张地 2020G35 号地块

张家港市自然资源和规划局

二〇二〇年七月

国有建设用地使用权网上出让文件目录

1、国有建设用地使用权网上出让公告-----	3
2、国有建设用地使用权网上出让须知-----	9
3、国有建设用地使用权出让合同-----	18
4、投资发展监管协议-----	35
5、国有建设用地使用权出让合同补充协议-----	38

张家港市国有建设用地使用权 网上出让公告

(张工网挂[2020] 24号)

根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部第39号)、《江苏省工业用地招标投标挂牌出让办法(试行)》、《苏州市工业项目用地公开交易暂行办法》、《张家港市开展“三优三保”行动促进节约集约用地的实施意见》、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》等有关法律、法规和规定,经张家港市人民政府批准,由张家港市自然资源和规划局对以下宗地组织进行公开网上出让。现将有关事项公告如下:

一、出让地块基本概况

地块编号	地块位置	土地面积(m ²)	地块用途	产业门类	固定资产投资强度(万元人民币/亩)	规划指标				出让年限(年)	起始单价(元人民币/m ²)	起始总价(万元人民币)	竞买保证金(万元人民币)	加价幅度(万元人民币)	亩均税收(万元人民币/亩)
						容积率(总建筑面积m ²)	建筑密度	绿地率	企业内部行政办公及生活服务设施占地比例						
2020 G27	高铁新城南苑路北侧	33095.43	工业	服务消费机器人制造项目	≥500	1.6-2.5	40%-60%	10%-13%	≤7%	50	525	1737.5101	350	18	≥60
2020 G32	高铁新城南苑路北侧	20819.25	工业	金属结构制造项目	≥500	1.6-2.5	40%-60%	10%-13%	≤7%	50	525	1093.0107	220	11	≥60
2020 G25	高新区北二环路南侧	36036.51	工业(生产研发)	应用软件开发项目	≥500	1.6-3.0	≤50%	≥20%	≤7%	50	495	1783.8073	360	18	≥60

地块编号	地块位置	土地面积(m ²)	地块用途	产业门类	固定资产投资强度(万元人民币/亩)	规划指标				出让年限(年)	起始价(元人民币/m ²)	起始总价(万元人民币)	竞买保证金(万元人民币)	加价幅度(万元人民币)	亩均税收(万元人民币/亩)
						容积率(总建筑面积m ²)	建筑密度	绿地率	企业内部行政办公生服务设施总用地比例						
2020G21	塘桥镇卢厅路西侧	11656.56	工业	针织或钩针编织物及其制品制造项目	≥350	1.5-3.0	45%-60%	≤15%	≤7%	50	410	477.919	100	5	≥50
2020G35	保税区港华路西侧	20412.09	物流仓储用地	仓储物流项目	/	1.0-2.0	40%-60%	10%-15%	≤7%	50	460	938.9562	190	10	≥10

张地 2020G27 号地块的四至范围：东至三千河；南至南苑路；西至金谷路；北至张家港新东旭纺织印染有限公司。

张地 2020G32 号地块的四至范围：东至三千河；南至南苑路；西至空地；北至张家港新东旭纺织印染有限公司。

张地 2020G25 号地块的四至范围：东至长安北路；南至路；西至苏州市特种守押保安服务公司张家港分公司；北至北二环路。

张地 2020G21 号地块的四至范围：东至卢厅路；南至江苏联宏纺织有限公司；西至张家港天泽服饰帽业有限公司；北至永进路。

张地 2020G35 号地块的四至范围：东至港华路；南至苏州中远海运化工物流有限公司；西至空地；北至空地。

二、出让土地起报价组成

本次出让土地价格为净地地价，不含行政规费、契税、耕地占用税、印花稅及相关税费。

三、出让土地受让对象

根据张家港市人民政府办公室《关于提升全市产业用地综合利用水平实施意见》（张政办抄〔2019〕2号）及《张家港市产业用地准入评审工作实施细则》（张政办抄〔2019〕4号）文件要求，具备审核通过准入评审意见的中华人民共和国境内外公司、企业、其他组织，均可参加竞买，申请人应当单独申请。具体详见《张家港市国有建设用地使用权网上出让须知》。

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出让采取在互联网上交易的方式进行，意向竞买人应持CA证书通过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”），参与网上出让竞买。CA证书办理地点在苏州高新区邓尉路9号润捷广场1幢2001室（联系电话：0512-68701110、68703189）。竞买人请仔细阅读“网上交易系统”的“系统帮助”。

（二）土地出让流程

1. 公告：本出让公告发布时间为2020年7月29日至2020年8月17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2020年8月18日9:00起至2020年8月27日下午16:00止持CA证书登录网上交易系统提交竞买申请，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。

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）市产业用地项目准入评审意见。

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 2020 年 8 月 28 日上午 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 2020 年 8 月 28 日上午 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：

8 月 28 日 10:00 张地 2020G27 号地块
 10:15 张地 2020G32 号地块
 10:30 张地 2020G25 号地块
 10:45 张地 2020G21 号地块
 11:00 张地 2020G35 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：竞得人签订《成交确认书》后，须在 10 个工作日内，分别与所在镇人民政府(管委会)签订《投资发展监管协议》，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》。未按期签订《投资发展监管协议》、《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人须承担相应的法律责任。

（三）特别说明

张地 2020G27 号地块、张地 2020G32 号地块、张地 2020G25 号地块、张地 2020G21 号地块、张地 2020G35 号地块出让年限为 50 年，前 6 年为监管考核期。本次网上挂牌出让公告地块的特别说明事项详见《张家港市国有建设用地使用权网上出让须知》。

（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，导致网上交易系统不能正常运行的，网上挂牌出让活动暂停，待故障排除后继续进行。出让人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，并公布相关监管部门查证的系统故障原因。

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，导致网上交易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交易的，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、咨询及资料获取

意向竞买人或申请人如对网上出让操作方式和流程需作咨询和辅导的、需现场获取相关资料的，请与张家港市土地储备中心联系。具体联系方式如下：联系地址：张家港市人民中路 18 号（市自然资源和规划局大楼 203）

联系人：包峥华 梁云 陆晓春，联系电话：0512-58693305

汇款联系人：张家港市自然资源和规划局财务科（市自然资源和规划局
707），联系电话：0512-56791872

张家港市国有建设用地使用权网上交易系统网址：

<http://221.224.76.18:8085/>

特此公告

张家港市自然资源和规划局

2020年7月29日

张家港市国有建设用地使用权网上出让须知

根据《中华人民共和国土地管理法》、《江苏省工业用地招标采购挂牌出让办法（试行）》、《苏州市工业项目用地公开交易暂行办法》、《张家港市开展“三优三保”行动促进节约集约用地的实施意见》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对以下宗地组织进行公开网上出让。

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》（张工网挂[2020]24号）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 & 规划指标要求

张地 2020G27 号地块：

（一）地块位置：高铁新城南苑路北侧；

（二）地块范围：东至三千河；南至南苑路；西至金谷路；北至张家港新东旭纺织印染有限公司；

（三）出让面积：33095.43 平方米；

（四）地块用途：工业

（五）产业门类：服务消费机器人制造项目；

（六）建设用地使用权出让年限：50 年；

（七）规划指标：容积率：1.6-2.5、建筑密度：40%-60%、绿地率：10%-13%、企业内部行政办公及生活服务设施占总用地比例：≤7%。

（八）固定资产投资强度：≥500 万元/亩。

（九）亩均税收：≥60 万元/亩。

张地 2020G32 号地块：

(一) 地块位置: 高铁新城南苑路北侧;

(二) 地块范围: 东至三千河; 南至南苑路; 西至空地; 北至张家港新东旭纺织印染有限公司;

(三) 出让面积: 20819.25 平方米;

(四) 地块用途: 工业

(五) 产业门类: 金属结构制造项目;

(六) 建设用地使用权出让年限: 50 年;

(七) 规划指标: 容积率: 1.6-2.5、建筑密度: 40%-60%、绿地率: 10%-13%、企业内部行政办公及生活服务设施占总用地比例: ≤7%。

(八) 固定资产投资强度: ≥500 万元/亩。

(九) 亩均税收: ≥60 万元/亩。

张地 2020G25 号地块:

(一) 地块位置: 高新区北二环路南侧;

(二) 地块范围: 东至长安北路; 南至路; 西至苏州市特种守押保安服务公司张家港分公司; 北至北二环路;

(三) 出让面积: 36036.51 平方米;

(四) 地块用途: 工业(生产研发)

(五) 产业门类: 应用软件开发项目;

(六) 建设用地使用权出让年限: 50 年;

(七) 规划指标: 容积率: 1.6-3.0、建筑密度: ≤50%、绿地率: ≥20%、企业内部行政办公及生活服务设施占总用地比例: ≤7%。

(八) 固定资产投资强度: ≥500 万元/亩。

(九) 亩均税收: ≥60 万元/亩。

张地 2020G21 号地块:

(一) 地块位置: 塘桥镇卢厅路西侧;

(二) 地块范围: 东至卢厅路; 南至江苏联宏纺织有限公司; 西至张家港天泽服饰帽业有限公司; 北至永进路;

(三) 出让面积: 11656.56 平方米;

(四) 地块用途: 工业

(五) 产业门类: 针织或钩针编织物及其制品制造项目;

(六) 建设用地使用权出让年限: 50年;

(七) 规划指标: 容积率: 1.5-3.0、建筑密度: 45%-60%、绿地率: ≤15%、企业内部行政办公及生活服务设施占总用地比例: ≤7%。

(八) 固定资产投资强度: ≥350万元/亩。

(九) 亩均税收: ≥50万元/亩。

张地 2020G35 号地块:

(一) 地块位置: 保税区港华路西侧;

(二) 地块范围: 东至港华路; 南至苏州中远海运化工物流有限公司; 西至空地; 北至空地;

(三) 出让面积: 20412.09 平方米;

(四) 地块用途: 工业;

(五) 产业门类: 仓储物流项目;

(六) 建设用地使用权出让年限: 50年;

(七) 规划指标: 容积率: 1.0-2.0、建筑密度: 40%-60%、绿地率: 10%-15%、企业内部行政办公及生活服务设施占总用地比例: ≤7%。

(八) 亩均税收: ≥10万元/亩。

四、竞买资格及要求

根据张家港市人民政府办公室《关于提升全市产业用地综合利用水平实施意见》(张政办抄〔2019〕2号)及《张家港市产业用地准入评审工作实施细则》(张政办抄〔2019〕4号)文件要求,具备审核通过准入评审意见的中华人民共和国境内外公司、企业、其他组织,均可参加竞买,申请人应当单独申请。

交纳竞买保证金的截止时间为 2020年8月27日16时00分。上述宗地的竞买保证金为:

张地 2020G27 号地块保证金为人民币 叁佰伍拾零万零仟零佰零拾零元 (¥ 350 万元)

张地2020G32号地块保证金为人民币贰佰贰拾零万零仟零佰零拾零元
(¥220万元)

张地2020G25号地块保证金为人民币叁佰陆拾零万零仟零佰零拾零元
(¥360万元)

张地2020G21号地块保证金为人民币壹佰零拾零万零仟零佰零拾零元
(¥100万元)

张地2020G35号地块保证金为人民币壹佰玖拾零万零仟零佰零拾零元
(¥190万元)

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）市产业用地项目准入评审意见；
- （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2020年7月29日至2020年8月17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2020年8月18日9:00起至2020年8月27日下午16:00止持CA证书登录网上交易系统提交竞买申请，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。

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 2020 年 8 月 28 日上午 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 2020 年 8 月 28 日上午 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：

8 月 28 日 10:00 张地 2020G27 号地块
 10:15 张地 2020G32 号地块
 10:30 张地 2020G25 号地块
 10:45 张地 2020G21 号地块
 11:00 张地 2020G35 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：竞得人签订《成交确认书》后，须在 10 个工作日内，分别与所在镇人民政府(管委会)签订《投资发展监管协议》，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》。未按期签订《投资发展监管协议》、《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人须承担相应的法律责任。

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个工作日内，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、本次出让为净地出让。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。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。

竞买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。出让的土地成交价格为净地地价，行政规费、契税、耕地占用税、印花税及相关税费由竞得人按规定另行缴纳。

十、竞得地块交付土地的日期为2020年9月28日前(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2020年9月28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。地块内管线不作为土地交付和按时缴纳土地出让金及建设项目开竣工违约的前置条件，具体实施的时间双方另行协商。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2020G27号地块、张地2020G32号地块、张地2020G25号地块、张地2020G21号地块、张地2020G35号地块的土地出让金一次性付清，即2020年9月28日前付清土地出让金。竞得人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自逾期之日起，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，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，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、竞得人在签订《成交确认书》后，应在30日内即2020年9月28日前按国有建设用地使用权出让价款的10%交纳履约保证金。

十二、竞得人应当在国有建设用地使用权出让合同约定的期限内开竣工，并按时向市自然资源和规划局申请开工确认和竣工验收。未按时申请开工确认和竣工验收的均视为违约，应按开竣工每延期一日，向市自然资源和规划局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，逾期开工满一年的，按照《闲置土地处置办法》处理。按期开竣工的，在通过开工确认后返还50%的履约保证金；在通过竣工验后返还剩余的履约保证金。

十三、竞得人取得土地完成建设后，应当按照《投资发展监管协议》约定，在土地出让监管考核期6年期满前向所在镇人民政府（管委会）提出考核验收申请。经镇人民政府（管委会）审验达到监管协议书约定条件的，由受让人持审验材料向市自然资源和规划局申报换发土地使用权证，不符合约定条件的，按照土地出让合同、监管协议相关规定处理。

十四、申请人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，应在申请书附件中明确新公司的出资构成、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》。

十五、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保证金，并保留要求其赔偿该地块组织网上出让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挂牌出让成交确认书》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://221.224.76.18:8085/>

张 家 港 市 自 然 资 源 和 规 划 局

2 0 2 0 年 7 月 2 9 日

编号：320582XXXXCRXXXX



电子监管号：320582XXXXBXXXX

国有建设用地使用权 出让合同

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：张家港市自然资源和规划局；

通讯地址：张家港市杨舍镇人民中路 18 号；

邮政编码：215600；

电话：0512-58221293；

传真：0512-58121365；

开户银行：中国建设银行股份有限公司苏州张家港支行营业部；

账号：32201986236050694011。

受让人：___；

通讯地址：___；

邮政编码：___；

电话：___；

传真：___；

开户银行：___；

账号：___。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为____，宗地总面积大写 ____平方米（小写____（平方米），其中出让宗地面积为大写____平方米（小写平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于_____。

本合同项下出让宗地的平面界址为____。出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以____/____为上界限，以____/____为下界限，高差为____米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为__。

第六条 出让人同意在__年__月__日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第(二)项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到__/__；

周围基础设施达到__/__；

(二) 现状土地条件__；

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为__年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写__（小写__元），每平方米人民币大写__（小写__元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写__（小写__元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第(二)项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

(一) 本合同签订之日起__/__日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

(二) 按以下时间和金额分__期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写__（小写__元），付款时间：__年__月__日之前。

第二期 人民币大写__（小写__元），付款时间：__年__月__日之前。

第三期 人民币大写__/__（小写__/__元），付款时间：__/__年__/__月__/__日之前。

第四期 人民币大写___/___ (小写___/___元), 付款时间: ___/___年___/___月___/___日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的, 受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时, 同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率, 向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后, 持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料, 申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(一)项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写___/___万元 (小写___/___万元), 投资强度不低于每平方米人民币大写___/___ (小写___/___元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二) 本合同项下宗地用于非工业项目建设, 受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写___万元 (小写___万元)。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的, 应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件3)。其中:

主体建筑物性质_____;

附属建筑物性质____;

建筑总面积____平方米;

建筑容积率____;

建筑限高____米;

建筑密度____;

绿地率____;

其他土地利用要求按批准规划和张地____号地块出让文件要求实施。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第____项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 根据规划部门确定的规划设计条件, 本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的____/____%, 即不超过____/____平方米, 建筑面积不超过____/____平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设, 根据规划建设管理部门确定的规划建设条件, 本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于____/____套。其中, 套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于____/____套, 住宅建设套型要求为____/____。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于____/____%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房, 受让人同意建成后按本项下第____/____种方式履行:

1. 移交给政府;

2. 由政府回购;

3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;

4. _____/_____;

5. _____。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目,并在建成后无偿移交给政府:

(一) _____/_____;

(二) _____;

(三) _____。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在____年__月__日之前开工,在____年__月__日之前竣工。

受让人不能按期开工,应提前30日向出让人提出延建申请,经出让人同意延建的,其项目竣工时间相应顺延,但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时,有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程,应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地,但由此影响受让宗地使用功能的,政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地,不得擅自改变。在出让期限内,需要改变本合同约定的土地用途的,双方同意按照本条第____项规定办理:

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权;

(二) 依法办理改变土地用途批准手续,签订国有建设用地使用权

出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第____项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设

用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无

偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第____项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证

明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，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，经出让人催交后仍不能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定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设

用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 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价款总额0.10%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价款总额0.10%的违约金。

第三十四条 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务

设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款1%的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本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，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。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第(二)项约定的方式解决：

- (一) 提交 / 仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经张家港市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 页，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式肆份，出让人、受让人各执贰份，具有同等法律效力。

出让人（章）：张家港市自然资 受让人（章）：

源和规划局

法定代表人（委托代理人） 法定代表人（委托代理人）

（签字）：

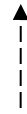
（签字）：

年 月 日

附件 1

出让宗地平面界址图

北

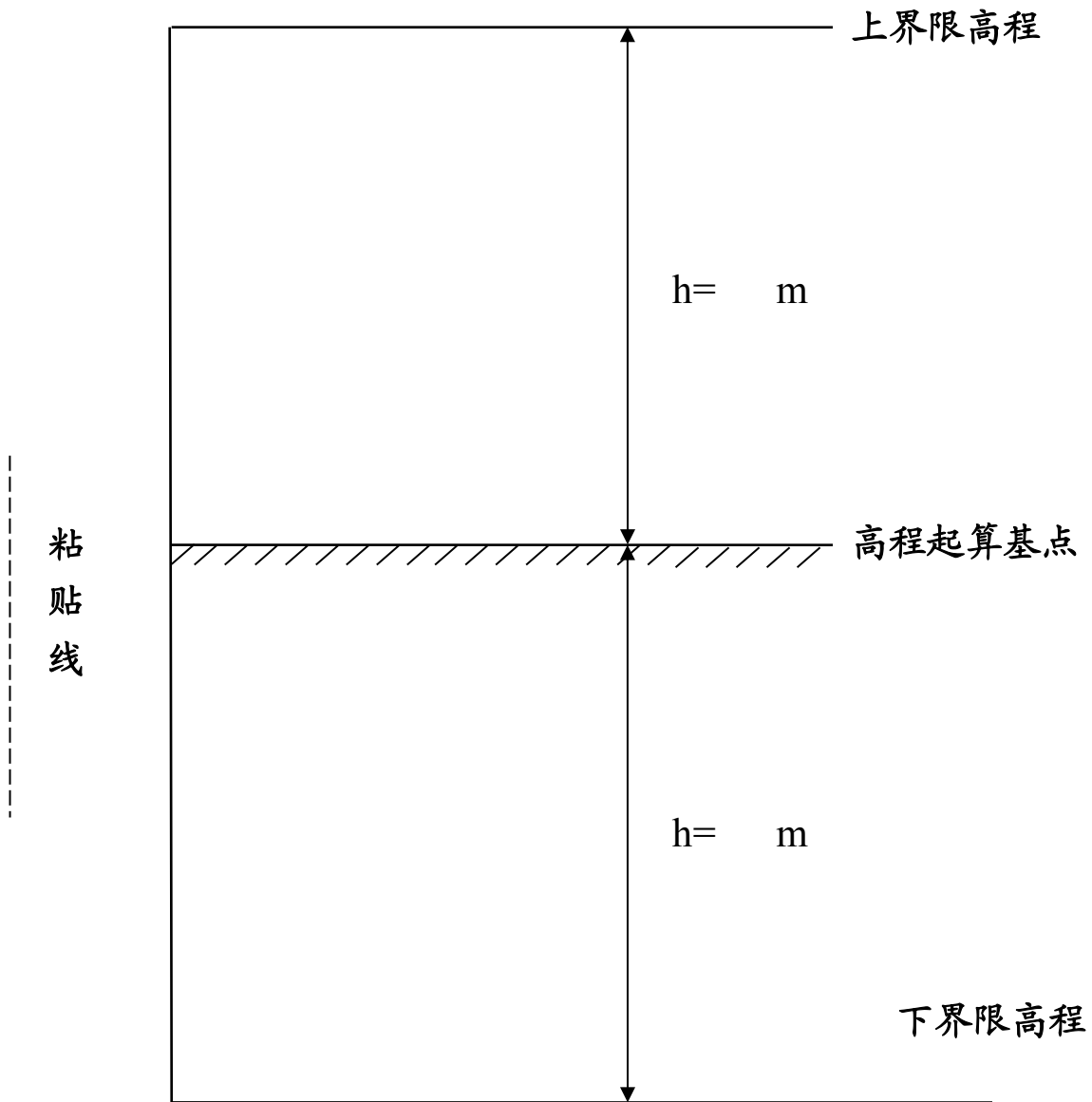


界址图
粘贴线

比例尺：1: _____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系: _____

比例尺: 1: _____

附件 3

_____市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

投资发展监管协议

甲方：_____（项目主管镇人民政府或管委会）

乙方：_____（土地受让人）

根据《中华人民共和国合同法》、《张家港市开展“三优三保”行动促进节约集约用地实施意见》，以及张地_____号地块土地公开出让文件，为进一步落实节约集约用地规定，甲、乙双方就工业（仓储）项目投资建设管理达成协议如下：

一、项目基本内容

（一）地块情况

1、地块四至：位于_____，东至_____；南至_____；西至_____；北至_____。

2、乙方已竞得该地块建设用地使用权，土地出让面积为_____平方米（_____亩），土地出让金为_____元，土地用途为_____。

（二）投入产出约定

1、项目固定资产投资 \geq _____万元；投资强度 \geq _____万元/亩。

2、项目达产后亩均年销售收入 \geq _____万元/亩；亩均年税收 \geq _____万元/亩。

（三）环保等其他要求

二、项目建设

乙方除按照我市土地公开出让文件、土地出让合同及规划条件进行项目开发建设外，还应遵循以下要求：

1、在签订本监管协议和土地出让合同后，乙方负责向市发改、规划、环保、住建等部门办理项目审批（核准或备案）、规划许可、环境评价、建设施工报建等手续，确保本项目在_____年_____月_____日前开工。

乙方还应向市国土局申报开工确认。

2、本项目建设周期为____年，即项目竣工日期为_____年____月____日前。项目竣工后，投资额等指标须达到本协议约定标准，乙方应向甲方和市相关部门办理竣工验收。

3、乙方承诺本项目在_____年____月前实现达产。项目达产后，亩均年产值、亩均年税收等产出指标应达到本协议约定标准。

4、以上开竣工时间应满足土地公开出让文件明确的相应期限要求，项目达产时间最迟不得超过土地出让6年监管考核期。项目建设过程中甲方应做好各项配合服务工作。

三、项目验收

项目竣工后，乙方应主动接受并积极配合甲方及市相关职能部门进行验收。

1、投资情况。在项目竣工后一个月内，由乙方向甲方提供本项目固定资产投资的相关证明材料。甲方作出的评价认定结果应及时向乙方反馈，并抄告市国土部门，作为土地出让合同相关条款执行情况的依据。

2、产出情况。项目达产后，甲方根据乙方每年的实际销售收入和税收情况，测算本宗地的亩均年销售收入和亩均年税收，并于每年1月底前告知乙方和市国土部门。如企业产出数据包含有本宗地之外其他用地的，按照本宗地占企业总用地的比例折算；如达产当年不满12个月的，按照达产月数占全年比例折算。达产后的亩均销售收入和亩均税收应当每年查验一次。

3、项目投入产出验收不达标的，乙方应承担违约责任，甲方有权作出限期整改、申请收回全部或部分土地使用权等措施。

四、违约责任

1、本协议约定的开竣工条款，因乙方自身原因逾期的，国土部门根据土地出让合同追究的违约责任由乙方承担。

2、项目投资经甲方验收不达标，或在甲方作出限期追加投资期满后仍未达到要求的，乙方须按差额部分占约定投资额的比例，向甲方支付

土地出让价款相应比例的违约金，甲方还可要求乙方继续履约。土地出让6年监管考核期满或甲方作出的限期追加投资期满仍未达到投资标准30%的，乙方同意甲方报土地出让人按程序收回土地使用权。

3、乙方在约定达产到期后亩均年销售收入或亩均年税收未达不到本协议约定标准的，乙方须向甲方每年支付该宗土地约定税收额差额部分10%的违约金。土地出让6年监管考核期满时，约定达产至6年期间期间的亩均销售收入或亩均税收未达到约定标准30%的，乙方同意甲方报土地出让人按程序收回土地使用权；土地出让6年监管考核期满后未申办土地使用权收回，乙方继续使用土地的，乙方应继续承担上述亩均产出不达标的违约责任。

4、因受让人违约构成提前按约定收回土地使用权情形时，其土地使用权补偿按原土地出让价款折算剩余年限的价值，并扣除违约金计算；涉及地上建构物补偿按照本宗地的土地出让合同中出让期限届满有关规定处理。

五、项目投资建设其他未尽事宜由双方另行协商确定。甲乙双方如出现纠纷，由双方协商解决，协商不成的，依法向人民法院起诉。

六、本合同一式五份，甲、乙方各执两份，报张家港市自然资源和规划局一份。本协议经甲乙双方签字盖章后生效。

七、本协议于____年____月____日在江苏省张家港市签订。

甲方（章）：

乙方（章）：

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

国有建设用地使用权出让合同 补充协议

出让人与受让人_____签订的合同编号为
国有建设用地使用权出让合同（以下简称本合同），经双方协商一致，现
签订补充协议如下：

第一条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 30 年，前 6 年为监管考核期，受让人同意接受出让人和所在镇人民政府（管委会）的监管和考核验收。

第二条 本合同项下宗地的履约保证金为人民币大写_____（小写_____元），受让人同意于_____年___月___日前一次性缴清。

第三条 受让人在本合同第十六条约定日期内按期开竣工的，出让人在通过开工确认后返还受让人 50% 的履约保证金；在通过竣工验收后返还受让人剩余的履约保证金。

第四条 受让人首次转让国有建设用地使用权的，应当符合本合同第二十一条相关规定，但土地出让合同、建设项目监管协议另有约定的除外。符合转让条件，但涉及土地出让合同、建设项目监管协议违约内容的，应当经出让入确认违约处置后方可转让。

第五条 本合同约定的监管考核期 6 年期满，土地使用者须于期满前

一年内向所在镇人民政府（管委会）提交验收申请，经镇人民政府（管委会）审核符合《投资发展监管协议》约定条件，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当批准换发土地权证；不符合约定条件的，按投资发展监管协议约定处理。土地使用者未提交验收申请的，镇人民政府（管委会）也可按照《投资发展监管协议》直接进行查验，并严格追究违约责任。因受让人违约构成提前按约定收回土地使用权的，按原土地出让价款折算剩余年限的价值，扣除违约金后补偿给受让人，其地上建构筑物补偿参照本合同第二十六条、第二十七条规定处理。

第六条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地，且符合本合同第三十条、第三十一条相关规定的，出让人按规定退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款，并退还受让人缴纳的履约保证金（不计利息）。

第七条 受让人因本合同违约产生的违约金直接从履约保证金中抵扣，不足抵扣的由受让人予以补缴。