常熟市国有建设用地使用权
网上挂牌出让文件

1.国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

2.竞买须知

3.建设用地规划设计指标

4.地块规划红线图

常熟市国有建设用地使用权
网上挂牌出让公告

常资规网工挂〔2026〕27号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第39号令）、《江苏省工业用地招标拍卖挂牌出让办法（试行）》及《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》，经常熟市人民政府批准，由常熟市自然资源和规划局对以下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、挂牌出让地块的基本情况、规划指标及交易有关规定

地块编号	地块位置	土地面积（㎡）	地块用途	投资强度（固定资产投资）	规划指标				使用年限（年）	起始价（万元）	竞买保证金（万元）	增价幅度（万元）	备注
					容积率	建筑密度	绿地率	企业内部行政办公及生活服务设施比例					
2026G038	古里镇白茆塘以北、严泾河以东	23126	工业（标准厂房）	不低于8645万元/公顷	≥2.5	≥40%	≤10%	7%	30	2358.852	475	25	
2026G039	古里镇白茆塘以北、严泾河以西	10479	工业（标准厂房）	不低于7630万元/公顷	≥2.5	≥40%	≤10%	7%	30	1068.858	215	15	

分割转让要求:

2026G038、2026G039: 地块部分可分割转让,部分不可分割转让；可分割转让部分建筑面积不得高于地上总建筑面积的 70%，其中竣工后可直接分割转让的比例最高不超过地上总建筑面积的 30%，其他可分割转让部分原则上先租后转,需在整宗地达到监管协议约定的产出、税收、转让要求，并经属地认定同意后方可逐步分割转让。

二、土地挂牌出让对象：

中华人民共和国境内外公司、企业、其他组织，除法律、法规另有规定外，均可参加。

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常熟市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，常熟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。

三、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互联网出让的方式进行，意向竞买人需持CA证书通过常熟市国有建设用地使用权网上交易系统，参与网上挂牌出让竞买。CA证书办理地点：常熟市政务服务中心（香山北路9号）二楼148窗口（联系电话：0512-52816950)、苏州市高新区长江路211号天都大厦北楼1310室（联系电话0512-68701110）。办理成功后，意向竞买人可登陆常熟市国有建设用地使用权网上交易系统参与报名。

（二）土地出让流程

1.公告：本出让公告发布时间为2026年10月15日至2026年11月3日。公告发布后，意向竞买人可通过网上交易系统下载网上挂牌出让文件，也可到常熟市自然资源和规划局按规定申领。

2.报名：公告期满后进入挂牌期，挂牌期不少于十天。符合报名资格条件的竞买申请人可于2026年11月4日上午9:00起至2026年11月11日下午4:00止持CA证书登录网上交易系统，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）竞买申请书;（2）资金来源情况承诺书;（3）非严重失信企业承诺书;（4）公司营业执照副本或经审查确认的复印件;（5）法定代表人证明书以及法定代表人身份证复印件;（6）若法定代表人委托代理人代办的，必须出具法定代表人的授权委托书及受托人的身份证复印件。

3.自由报价：网上交易系统开通竞买资格后，报名成功的竞买人可进行自由报价，自由报价

截止时间为:

2026 年 11 月 13 日上午 9:00　　2026G038 地块

2026 年 11 月 13 日上午 9:00　　2026G039 地块

自由报价按照不低于起始价的原则，采用增价方式报价，竞买所报价格必须高于最新挂牌价格，且每次加价幅度须为当前最高报价基础上递增 1 个或 1 个以上增价幅度的整数倍。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 11 月 13 日上午 10:00　　2026G038 地块

2026 年 11 月 13 日上午 10:30　　2026G039 地块

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。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:

2026 年 11 月 13 日上午 10:00　　2026G038 地块

2026 年 11 月 13 日上午 10:30　　2026G039 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、复印件等材料提交至常熟市自然资源和规划局405办公室（资源利用科）进行竞买资格审查。

6.成交确认：审查通过后，竞得人应在竞得之日起5个工作日内与常熟市自然资源和规划局签订《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:成交确认书签订后，竞得人应在竞得之日起10个工作日内须凭《投资发展监管协议》与常熟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。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）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。常熟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，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。

（四）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。

四、特别说明

本次网上挂牌交易只接受网上竞买申请，不接受其他形式的申请。本次网上挂牌交易采取价高者得的办法确定竞得人，竞得人即为该幅地块的受让人。网上挂牌交易详细情况和具体要求，详见网上挂牌出让须知。

本次出让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》、《江苏省城市规划管理技术规定》、《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步加强监管监督工作的意见》(苏自然资党组发(2019) 94 号)等法律法规和技术规范标准有关规定。

五、咨询及联系方式

常熟市自然资源和规划局联系人：邹球　联系电话：（0512）52776473

常熟市自然资源和规划局地址：常熟市新世纪大道 1079 号

常熟市国有建设用地使用权网上交易系统网址：http://221.224.76.18:8083/

江苏土地市场网：http://www.landjs.com/

常熟市自然资源和规划局

2026 年 10 月 15 日

常熟市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》、《常熟市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》（常资规网工挂〔2026〕27号）、《常熟市国有建设用地使用权网上交易系统交易人员使用手册》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的工作日内，请与常熟市自然资源和规划局资源利用科联系，地址：常熟市新世纪大道1079号，联系电话：0512-52715589、0512-52776473。

二、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让采取互联网出让的方式进行，意向竞买人需持CA证书通过常熟市国有建设用地使用权网上交易系统，参与网上挂牌出让竞买。CA证书办理地点：常熟市政务服务中心（香山北路9号）二楼148窗口（联系电话：0512-52816950)、苏州市高新区长江路211号天都大厦北楼1310室（联系电话0512-68701110）。办理成功后，意向竞买人可登陆常熟市国有建设用地使用权网上交易系统参与报名。

三、网上交易只接受网上竞买申请，不接受其他形式的申请。本次网上挂牌交易采取价高者得的办法确定竞得人，竞得人即为该幅地块的受让人。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

土地出让对象：中华人民共和国境内外公司、企业、其他组织，除法律、法规另有规定外，均可参加。

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常熟市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，常熟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。

竞买人在申请报名时应向常熟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:

（1）国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书;

（2）资金来源情况承诺书;

（3）非严重失信企业承诺书;

（4）公司营业执照副本或经审查确认的复印件;

（5）法定代表人证明书以及法定代表人身份证复印件;

（6）若法定代表人委托代理人代办的，代理人必须出具法定代表人的授权委托书及代理人的身份证复印件。

五、土地出让流程

1.公告：本出让公告发布时间为2026年10月15日至2026年11月3日。公告发布后，意向竞买人可通过网上交易系统下载网上挂牌出让文件，也可到常熟市自然资源和规划局按规定申领。

2.报名：公告期满后进入挂牌期，挂牌期不少于十天。符合报名资格条件的竞买申请人可于2026年11月4日上午9:00起至2026年11月11日下午4:00止持CA证书登录网上交易系统，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）竞买申请书;（2）资金来源情况承诺书;（3）非严重失信企业承诺书;（4）公司营业执照副本或经审查确认的复印件;（5）法定代表人证明书以及法定代表人身份证复印件;（6）若法定代表人委托代理人

代办的，必须出具法定代表人的授权委托书及受托人的身份证复印件。

3.自由报价：网上交易系统开通竞买资格后，报名成功的竞买人可进行自由报价，自由报价截止时间为：

2026 年 11 月 13 日上午 9:00　2026G038 地块

2026 年 11 月 13 日上午 9:00　2026G039 地块

自由报价按照不低于起始价的原则，采用增价方式报价，竞买所报价格必须高于最新挂牌价格，且每次加价幅度须为当前最高报价基础上递增 1 个或 1 个以上增价幅度的整数倍。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 11 月 13 日上午 10:00　2026G038 地块

2026 年 11 月 13 日上午 10:30　2026G039 地块

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。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：

2026 年 11 月 13 日上午 10:00　2026G038 地块

2026 年 11 月 13 日上午 10:30　　2026G039 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、复印件等材料提交至常熟市自然资源和规划局 405 办公室（资源利用科）进行竞买资格审查。

6.成交确认：审查通过后，竞得人应在竞得之日起 5 个工作日内与常熟市自然资源和规划局签订《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:成交确认书签订后，竞得人应在竞得之日起 10 个工作日内须凭《投资发展监管协议》与常熟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。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。

六、竞买人可选择银行柜台、网上银行等方式缴纳竞买保证金。竞买保证金由竞买人自行选择缴入常熟市自然资源和规划局指定开户银行中的任何一家银行，开户银行和帐号可登录网上交易系统查询。

竞买保证金只支持单一币种。具体地块报名时须缴纳的保证金金额详见《常熟市国有建设用

地使用权网上挂牌出让公告》。

七、地块出让价只包含国有建设用地使用权出让金。土地出让交易服务费、土地出让契税等由相关部门按规定另行征收。

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、竞得人有下列行为之一的称为违约，常熟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。

十、网上挂牌出让时间等事项如有变更，常熟市自然资源和规划局将在门户网站、常熟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。

十一、其他

本地块内地上建构筑物及其他附着物已由出让方清除完毕，符合净地要求供地。按土地现状条件交地，出让人不负责出让土地平整，水、电、路、气等基础设施和外部条件以地块现状为准。

开发建设时，地下暗河、暗桩、地下管线、地下障碍物等由受让人负责勘验，增加的开发成本由受让人自理。地下资源、埋藏物均按国家有关规定处置。地块内涉及水面部分应按水利部门有关规定报批水系调整方案，涉及水土保持方案须按相关规定要求报水务局审批。

2026G038、2026G039 地块项目，竞得单位必须在地块所在区（镇），按公告的行业类别设立公司。申请人竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设的，应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。出让人可以根据挂牌出让结果与竞得人签订《国有土地使用权出让合同》，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《国有土地使用权出让合同变更协议》。

本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。

交地时间、开竣工时间、土地交付条件及出让价款交付时间见下表:

地块编号	交地时间	开、竣工 时间	土地交付条件	出让价款 交付时间
2026G038	付清土地出让金之日起3个工作日内	交地之日起1年内开工，开工之日起3年内竣工	“净地”供地	竞得人交纳的竞买保证金自动转为定金，超出部分抵作土地出让价款，成交之日起60天内缴清全部土地出让价款
2026G039	付清土地出让金之日起3个工作日内	交地之日起1年内开工，开工之日起3年内竣工	“净地”供地	竞得人交纳的竞买保证金自动转为定金，超出部分抵作土地出让价款，成交之日起60天内缴清全部土地出让价款

备注:上述时间以出让合同约定为准。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。

交地时间是指土地出让人在规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。受让人按出让合同缴纳完出让价款的，即可至常熟市自然资源和规划局签订交地确认书。

本地块如在土地约定交付日期前未完成考古工作并取得文物主管部门验收批复所导致的延期，交地时间相应顺延，出让方受让方互不追究任何责任。

土地使用交易服务费:根据苏发改收费发[2023]851号《关于优化公共资源交易服务收费管理有关事项的通知》，对国有建设用地使用权进行出让的，受让人须缴纳土地使用交易服务费。根据该规定，该地块竞得人须向常熟市自然资源和规划局按1元/平方米（土地面积）标准交纳土地使用交易服务费。

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。

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。

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0.1‰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价款总额0.1‰的违约金。

十二、常熟市自然资源和规划局对本《须知》有解释权。

常熟市自然资源和规划局

2026 年 10 月 15 日