常熟市 2026B-038 地块国有建设用地使用权网上挂牌出让文件目录

1、常熟市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

2、常熟市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知

常熟市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

常地网挂〔2026〕26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、 出让地块基本概况

地块编号	土地位置	地块现状	土地面积（㎡）	土地用途	规划控制指标			使用年限（年）	起始价（万元）	竞买保证金（万元）	增价规则及幅度（竞买报价必须高于最新挂牌价格）	备注
					容积率	建筑密度	绿地率					
2026B-038	董浜镇董徐大道以南、中街以东	现状条件	4876	商业商务金融用地	≤2.5	≤60%	≤15%	40	1053	220	每次递增50万元或50万元的整数倍	不得分割销售或分割转让。

二、 出让土地受让对象

中华人民共和国境内外的法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可参加。可以独立竞买，也可以联合竞买。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。

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在互联网上出让的方式进行，意向竞买人应持CA证书通过常熟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。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）。

（二）土地出让流程

1、公告：本次公告发布时间为2026年11月21日至2026年12月10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，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10天。符合报名资格条件的竞买申请人可于2026年12月11日上午9：00起至2026年12月21日下午4:00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交纳竞买保证金。

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每次递增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。

本次公告地块自由报价截止时间为：

2026B-038地块：2026年12月23日上午9：00

4、限时竞价：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。

本次公告地块挂牌截止时间和限时竞价起始时间均为：

2026B-038地块：2026年12月23日上午10：00

5、成交确认：审查通过后，竞得人应在竞得后7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。

6、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》（若因上级审查导致延期的，双方确认不属于双方之中任何一方的责任，各方均不追究对方的违约责任），并按规定要求支付土地出让金。

（三）特别说明

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。

（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。涉及常熟市国有建设用地使用权网上交易系统的，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。

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。

四、咨询及联系方式

常熟市自然资源和规划局 联系人：蒋文斌、郑佳羽　联系电话：（0512）52821071、52821072

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/

特此公告

常熟市自然资源和规划局

2026 年 11 月 21 日

常熟市 2026B-038 地块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》（**常地网挂[2026]26 号**）、《常熟市国有建设用地使用权网上出让系统竞买人使用手册》及有关法律、法规，并应到现场踏勘本地块。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，可向常熟市自然资源和规划局进行咨询，咨询电话：0512-52821071、52821072。竞买申请一经提交，即视为竞买人对出让公告、出让须知等出让文件的相关信息无异议并全部接受。

二、中华人民共和国境内外的法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可参加。可以独立竞买，也可以联合竞买。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。

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）公司营业执照副本或经审查确认的复印件；（3）法定代表人证明书及身份证复印件；（4）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；（5）若竞买人合伙竞买的，合伙方须提供合伙竞买协议，协议要规定合伙各方的权利、义务，包括

合伙各方的出资出例等；（6）地块资金来源情况承诺；（7）地块特别说明要求提供的其他证明材料。

三、土地竞买人通过网上挂牌出让取得国有建设用地使用权后，允许将原土地竞买人取得的国有建设用地使用权更名至新公司名下，但必须符合以下条件:

（一）原土地竞买人与更名的新公司投资主体不变，或新更名的公司由原土地竞买人控股 50%以上。

（二）上述更名行为涉及的原土地竞买人与新公司需办理相关公证。

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。土地竞买保证金鼓励数字人民币缴纳。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》。

竞买人如未取得国有建设用地使用权，常熟市自然资源和规划局将在网上挂牌出让竞价结束后 5 个工作日内，**以原路退回方式直接办理退还保证金**，保证金不计利息。

如竞得人缴纳的竞买保证金不高于出让总价款的 20%，则签订出让合同后保证金转为受让地块的定金；如竞得人缴纳的竞买保证金高于出让总价款的 20%，则签订出让合同后，相当于出让总价款 20%的保证金转为定金，超出部分自动转为本地块的土地出让金。定金抵作土地出让价款。

五、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。

六、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。

七、竞得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的，常熟市自然资源和规划局有权取消竞得人竞得资格，并要求其支付保证金的 2%的赔偿金。

八、竞买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，常熟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。

取消竞得人竞得资格后，常熟市自然资源和规划局将另行组织地块出让。

九、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常熟市政府门户网站、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、本地块出让价只包含国有建设用地使用权出让金价款。土地出让契税由相关部门按规定另行征收。

十一、交地、付款、开竣工时间等

（一）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。

（二）交地时间、开竣工时间及出让金付款时间见下表

地块编号	交地时间	开工时间	竣工时间	付款时间
2026B-038	土地出让金付清后3个工作日内。	交地之日起1年内	开工后3年内	合同签订之日起30天内须缴纳全部出让价款。

备注：上述时间以出让合同约定为准。

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。

十二、本地块按规划要求配建的社区用房和居家养老服务用房，建成后应无偿移交常熟市人民政府或属地政府指定单位，其房屋所有权及土地使用权归接收单位所有；居家养老服务用房须按《苏州市居家养老服务条例》及其他相关规定配套建设；需配建的物业服务用房，按《苏州市住宅区物业管理条例》及常熟市相关规定执行。建设工程规划报建图件及材料应符合《关于进一步规范建设工程规划报建图件及材料管理的通知》（常资规〔2024〕2号）要求。

十三、特别说明

地块不得分割销售或分割转让。

十四、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11月21日