

# 昆山市国有建设用地使用权 网上挂牌出让公告

昆地网[2021]挂字 5 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》（国土资源部第 39 号）、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》、《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则》、《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）和《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），经昆山市人民政府批准，由昆山市自然资源和规划局对以下地块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	地块位置	土地面积 (M <sup>2</sup> )	用途	出让年限 (年)	容积率	起始总价 (万元)	保证金 (万元)	加价幅度 (万元)
1	开发区景王路北侧、富春江路西侧	91470.6	商住	40、70	2.0-2.3	218843	65654	800

（地块具体详见特别说明）

## 二、出让土地受让对象

凡中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规和国家政策另有规定外，均可申请参加竞买。可以独立竞买，也可以联合竞买。

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。

竞买人、竞买人直接绝对控股的子公司不得参与同一地块竞买；由同一自然人、法人或其他组织直接绝对控股的公司不得参与同一地块竞买。在提交网上竞买申请时，所有竞买人均须同步提供书面承诺。以个人名义报名的，须成立全资子公司后开发该地块。

竞买人的竞买保证金及土地出让金须为竞买人自有资金，在竞得资格审查时提交书面承诺。

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昆山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，昆山市自然资源和规划局有权取消其竞得资格，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交易采取在互联网上交易的方式进行，意向竞买人应持 CA 证书通过昆山市国有

建设用地使用权网上交易系统（以下简称“网上交易系统”），参与网上挂牌竞买。竞买人请仔细阅读“网上交易系统”的“系统帮助”。

CA证书办理地点在苏州市虎丘区邓尉路9号润捷广场1幢9楼905室、苏州市工业园区旺墩路168号苏州工业园区公共资源交易中心二楼大厅（联系电话：0512-68701110、68703189）。

昆地网（2021）挂字5号公告地块设定市场指导价，网上竞价超过土地出让市场指导价时按《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则》执行。

## （二）土地出让流程

1.公告：本出让公告发布时间为2021年3月24日至2021年4月12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。

2.正式报名：公告期满后进入挂牌期，挂牌期不少于10天。竞买申请人可于2021年4月13日9:00起至2021年4月20日下午16:00止持CA证书登录网上交易系统提交竞买申请，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。如竞买人持外币缴纳保证金，须与昆山市自然资源和规划局签订外汇保证金托管及结算协议，账户信息详见托管协议。具体联系：昆山市自然资源和规划局财务科0512-57376609。

竞买人缴纳保证金到账后，网上交易系统自动赋予其取得竞买资格（保证金到账时间以网上交易系统接收银行反馈

时间为准)。竞买人申请一经提交，即视为对挂牌文件及地块现状无异议并全部接受。

**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 2021 年 4 月 23 日上午 9:00。竞买报价所报价格必须高于最新挂牌价格，每次报价应在当前最高报价基础上递增 1 至 5 倍的加价幅度。网上交易系统报价一经确认后，不得变更或者撤销，允许多次报价。

对设定市场指导价的地块，在网上挂牌自由报价阶段，网上报价超过市场指导价的 10%以上(即超过网上竞价中止价格)的，所有超过网上竞价中止价格的报价均为无效报价。在该地块限时竞价开始时点，竞买方式直接转为网上一次报价。

**4.限时竞价：**本次挂牌截止时间为 2021 年 4 月 23 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。地块在挂牌截止后进入限时竞价程序。如有 2 位及以上竞买人报名地块，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开始时间如下：

4 月 23 日 10:00 昆地网[2021]挂字 5 号地块

对设定市场指导价的地块，在网上挂牌限时竞价阶段，网上报价超过网上竞价中止价格的，所有超过网上竞价中止价格的报价均为无效报价。限时竞价中止后，竞买方式转为

网上一次报价。

**5、一次报价：**所有取得公告地块网上竞价资格的竞买人均可参加该地块一次报价。出让人在限时竞价开始后（或在限时竞价中止后）10分钟内开通一次报价功能并发布开通的提示信息。一次报价功能开通时点即为一次报价起始时间（以服务器时间为准），一次报价起止时间为10分钟。前5分钟为一次报价资格确认阶段，后5分钟为竞买人报价阶段。竞买人报价在出让人公布的一次报价总额有效区间范围内，进行一次报价。在规定时间内未报价的，视同放弃报价资格。以一次报价中最接近所有一次报价平均价的原则确定竞得人，以其所报价格确定为地块竞得价格。（详见《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则》）

本次公告设置市场指导价及一次报价有效区间如下：

地块编号	市场指导总价 (万元)	网上竞价中止价格 (万元)	一次报价有效区间 (万元)	
1	226801	249481	249481	251670

**6.成交通知与成交确认：**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、报名材料原件及有效证件原件、复印件提交出让人（昆山市自然资源和规划局）进行竞买资格审查。审查通过后，竞得人（法定代表人或授权委托人）须现场与出让人签订《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 个工作日内凭票据申请退还，保证金不计利息。（保证金咨询电话：0512-57392991）

7.签订出让合同：《成交确认书》签订后，竞得人须与属地政府签订《投资发展监管协议》，并向属地政府提交履约保函。竞得人须在《成交确认书》签订之日起 10 个工作日内凭《成交确认书》、《投资发展监管协议》、履约保函复印件等资料到与昆山市自然资源和规划局签订国有建设用地使用权出让合同，缴付出让金总额的 30%作为出让金定金（包括已付的保证金）。竞得人不按照规定时间签订出让合同的，市自然资源和规划局无条件没收竞买保证金，并取消成交资格。

**（三）特别说明：（包括销售约定、环保要求、建设要求等）**

1.按照《昆开规新地设（2021）01 号》规划设计技术要点执行。该地块住宅计容建筑面积不得大于项目总计容建筑面积的 80%，住宅户数不得超过 1400 套；商业计容建筑面积不得小于 2 万平方米，须全部自持运营；服务型公寓（非住宅）计容建筑面积不得小于 1.5 万平方米，须同步配建停车位和全装修，经验收合格后，由开发区管委会指定单位回购，用作人才公寓使用，回购价格 8500 元/m<sup>2</sup>。

2.按照《昆住建 2021004 号》项目建设条件意见书，该地块住宅全装修成品住房应达到 100%，满足全装修房交付标准，住宅、服务型公寓（非住宅）装修标准不低于 1500 元/m<sup>2</sup>。商业须每层统一设置公共卫生间，商业公共区域须全装修交付，由开发区管委会负责审计。

3.商住项目须同步开工，在商业、服务型公寓（非住宅）

竣工交付前，住宅销售比例不得超过其规划户数的 80%。

4.竞得人须配建计容建筑面积不小于 800 平方米的社区用房，建议于居住组团外侧，结合商业同步配件，同步配建停车位，经验收合格后产权无偿移交开发区管委会相关部门，竞得人须配合办理相关权证并承担相应税费。

5.竞得人须按照规划设计技术要点要求开发利用地下空间作为地表配套使用的，视同与地表建设用地使用权一并取得，用途为车库、配套设备用房。

6.竞得人须在成交确认后与开发区管委会签订投资发展监管协议，凭监管协议与我局签订土地出让合同。

7.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) 其他要求

1.本次公告地块的居住区规划设计参照住建部《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)执行。

2.本次公告地块不得建设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。

#### (五) 土地交付及时间约定

地块编号	交地时间	开竣工时间要求	配套基础设施情况	出让价款交付时间
1	签订土地出让合同后3个月内交地	交地后9个月开工 开工后36个月内竣工	基础设施达“三通”，地面建筑物拆除。	签订土地出让合同时支付土地出让金的30%，第一个月内支付土地出让金的70%。

在合同约定的交地期限内，属地政府向竞得人发出土地交接通知。竞得人应当实地踏勘土地现状，对照本挂牌公告约定的交付条件，与属地政府签订地块交接书。地块交接书一经签订，视为竞得人对本地块现状条件无异议并全部接受，今后不得以土地交付为由拒绝履行土地出让合同。如竞得人自交地期限截止之日起七天内未主动办理土地交接手续，且未提出书面异议的，视作在该截止日已接受该地块，此后对该地块的一切风险、责任均由竞得人承担。

出让人承诺的地块周围其余基础设施通达条件，地块内管线和绿化树木迁移，均不作为土地交付和按时缴纳土地出让金的前置条件，具体实施的时间双方另行协商。

#### 四、咨询及资料索取

##### （一）网上挂牌出让咨询及资料索取

意向竞买人或申请人如对网上挂牌出让操作方式和流程需作咨询和辅导的、需现场索取相关资料的，请与昆山市土地交易中心联系，地址：昆山市同丰西路188号，联系电话：0512-57319056。

##### （二）出让地块情况咨询

本次网上挂牌出让公告地块的其他事项详见《昆山市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》。

网上挂牌出让地块和相关详细情况，意向竞买人或申请

人可向昆山市自然资源和规划局咨询也可根据公告地块位置向所在区镇分局所进行咨询，联系电话：开发区分局0512-57327113。

中国昆山网址：<http://www.ks.gov.cn/ggzyjy>。

昆山市国有建设用地使用权网上交易系统网址：  
<http://221.224.76.18:8120>。

特此公告！

昆山市自然资源和规划局

2021年3月24日