

昆山市国有建设用地使用权 网上挂牌竞买须知

一、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高新区长江路 211 号天都大厦北楼 1310 室（办理地点以官方实际公布为准，联系电话：400-025-1010、0512-68701110）。

二、意向竞买人应认真阅读《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》、《昆山市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》（昆地网[2023]挂字 18 号）、《昆山市国有建设用地使用权网上交易系统交易人员使用手册》、《土地使用权网上竞价超过中止价报价规则》、《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）及有关法律、法规。竞买申请人一经提交正式报名竞买申请书，即视为对本次挂牌公告、竞买须知、规划指标、地块交付条件等公示内容无异议并全部接受。

三、网上交易只接受网上竞买申请，不接受其他形式的申请。

本期国有建设用地使用权网上挂牌出让不设底价，土地使用权网上竞价未超过中止价的，按照价高者得的原则确定竞得人，网上竞价超过中止价时，按《土地使用权网上竞价超过中止价报价规则》确定竞得人。

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。

四、土地出让对象

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。

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，出让人有权取消其竞得资格，视违约情节严重程度决定其所支付的全部或部分保证金不予返还，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；已签订土地出让合同的，解除土地出让合同，收回已出让土地，定金不予返还，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”）上传下列文件：

- （一）营业执照；
- （二）法人代表身份证（或其他证明文件）；
- （三）国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书；
- （四）委托代理竞买的，需提供委托授权书及受委托人身份证明；
- （五）昆山市国有建设用地交易信用承诺书；
- （六）地块特别说明要求提供的资格证明材料；
- （七）其他相关材料。

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。

五、竞买保证金及账户

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昆山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《昆山市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》。如竞买人持外币缴纳保证金，须在缴纳保证金之前，先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。竞买申请人

在网上交易系统提交申请后，须选择工商银行或建设银行，网上交易系统将自动生成人民币保证金账号。竞买申请人凭该账号与昆山市自然资源和规划局财务科联系，签订外汇保证金托管及结算协议，并在托管账户中按期足额缴纳保证金。昆山市自然资源和规划局将依据到账情况进行审核并赋予竞买资格。具体保证金咨询联系电话：0512-57376609。

竞买人如未取得国有建设用地使用权，在网上挂牌出让竞价结束后于 5 个工作日内凭票据申请退还保证金，保证金不计利息。（保证金咨询电话：0512-57392991）

六、项目开发主体

竞得人在成交后须在地块所在区镇设立全资子公司，并在签订土地使用权出让合同后三个月内（办理不动产登记前）经区镇同意，与市自然资源和规划局签订补充协议，由新设立的公司申领不动产证并负责该地块的开发建设。

七、出让金及账户

本地块出让价只包含国有建设用地使用权出让金价款。出让金账户详见国有建设用地使用权出让合同。

土地出让契税由相关部门按规定另行征收。

八、履约保函及开竣工申报（保函均为“见索即付保函”）

竞得人在签订国有土地使用权出让合同前，须与属地政府签订投资发展监管协议，并向属地政府提交开竣工履约保函。开竣工履约保函按照以下标准：经营性用地开工保函、竣工保函分别

按出让金总额的 2.5%（单张保函上限 750 万）收取，用于开竣工考核。竞得人须按合同及监管协议约定的开竣工时间进行开发建设。项目开工或竣工后，竞得人须及时向属地政府提交开竣工申请及相关证明材料，属地政府组织相关部门对竞得人履约情况进行认定，按照投资发展监管协议相关约定进行监管。超过合同约定的动工开发日期满一年未动工开发，经认定构成闲置土地的，根据《土地闲置处理办法》（国土资源部令第 53 号）进行处理。项目履约保函收取标准和退付方式详见投资发展监管协议。

九、土壤及地下水环保要求

竞得人在使用过程中发生污染的，应承担土壤和地下水地质环境调查、评估及修复的相关费用。经相关部门认定，造成严重环境污染的，昆山市自然资源和规划局报经市政府批准可无偿收回国有建设用地使用权，并有权追缴土壤和地下水地质环境治理修复的有关费用。

十、违约责任及处置

竞买人有下列行为之一的称为违约，昆山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，昆山市自然资源和规划局有权取消其竞得资格。

（一）不具备出让文件所规定的竞买资格而参与挂牌出让竞买的；

（二）不符合出让公告、出让须知等文件规定参与挂牌出让

竞买的；

（三）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；

（四）竞买人提供虚假文件或隐瞒事实的；

（五）其他恶意参与竞买活动，造成严重不良影响的。

如竞得人出现违约行为造成无法通过竞得资格审查的，将根据网上出让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报价的竞买人为最终竞得人。

通过网上一次报价方式确定竞得人的，如竞得人无法通过竞得资格审查的，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，通过重新组织网上一次报价方式确定竞得人。

如受让人尚未按规定时间完全支付土地出让金的，自该日起作为征收滞纳金的起始时间，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。该地块网上竞价成交价格超过土地出让中止价的，受让人逾期支付土地出让金的，出让人有权取消竞得资格或解除合同并没收保证金。

十一、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。昆山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。

十二、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。

十三、其他

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。

网上挂牌出让时间等事项如有变更，昆山市自然资源和规划局将在门户网站、昆山市国有建设用地使用权网上交易系统平台上发布相关信息。

十四、相关文件规定

1、地下空间开发利用及产权管理具体方法参见《苏州市地下地上空间建设用地使用权利用和登记暂行办法》（苏府规字〔2011〕8号）和《加快苏州市城市地下空间开发利用的实施意见》（苏府规字〔2013〕6号）文件规定执行。

2、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。

3、装配式建筑按照《市住建局 市发改委 市经信委 市规划局 市环保局 市质监局关于在新建建筑中加快推广应用预制内外墙板 预制楼梯板 预制楼板的的通知》（苏住建建〔2017〕23号）和《省住房城乡建设厅关于发布〈江苏省装配式建筑预制装配率计算细则（试行）〉的通知》（苏建科〔2017〕39号）等文件规定执行。

4、全装修成品住房按《成品住房装修技术标准（第二版）》（DGJ32/J99-2010）执行。

5、绿色建筑按《江苏省绿色建筑设计标准》（DGJ32/J173-2014）和《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）执行。

6、海绵城市按照《市政府办公室印发关于昆山市海绵城市规划建设管理办法（试行）的通知》（昆政办发〔2016〕50号）、

《关于印发在工程项目中运用海绵城市建设技术的审批管理办法（暂行）的通知》（昆住建〔2017〕58号）、《关于在工程项目中运用海绵城市建设技术的审批管理办法（暂行）的补充通知》等文件规定执行。

7、涉及商业房地产项目须严格按照《市政府关于进一步加强商业房地产项目管理的通知》（昆政发〔2018〕15号）文件规定执行。

8、停车位按照《昆山市建筑物停车配建标准（2021版）》文件规定执行。

十五、昆山市自然资源和规划局对本《须知》有解释权。

昆山市自然资源和规划局

2023年9月27日