

昆山市国有建设用地使用权挂牌出让 竞买须知

一、本次国有建设用地使用权弹性年期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”），参与网上交易。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弹性年期出让挂牌公告》（昆地网[2024]工挂字 12 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》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、投资发展监管协议、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土地受让人。

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

四、土地出让对象

凡具备市工业项目用地评审小组审核通过的中华人民

共和国境内外公司、企业或其他组织均可参加独立竞买。

凡存在未经出让人同意欠缴土地出让金、因自身原因未按期开发等国土资源违约或违法行为的，以及被纳入严重失信名录的公司、企业或其他组织，禁止参加本次挂牌出让活动。

五、报名申请

意向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上传下列文件：

- （一）营业执照副本；
- （二）法人代表身份证（或其他证明文件）；
- （三）项目评审意见；
- （四）信用承诺书；
- （五）竞买申请书；
- （六）委托代理竞买的，需提供委托授权书及受委托人身份证明。

六、资格审核

正式报名期间，由市自然资源和规划局对意向竞买人进行资格审核。意向竞买人有下列情形之一的，报名审核不予通过：

- 1、资料提交不全或填写错误、不完整的，包括有委托情形时委托文件不齐全的；
- 2、存在未经出让人同意欠缴土地出让金、因自身原因未按期开发土地等国土资源违约行为或违法行为的；
- 3、被纳入严重失信名单的；
- 4、项目未通过市工业用地项目评审的；
- 5、与法律法规和土地挂牌文件之规定不符的其他情形。

七、竞买保证金及账户

正式报名期间，经资格审核通过后，竞买申请人自行选择缴入出让人指定开户银行中的任何一家银行，网上交易系统自动赋予竞买申请人唯一的保证金账户子账号。竞买申请人凭子账号可选择银行柜台、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弹性年期出让挂牌公告》。如竞买申请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，可在网上挂牌交易竞价结束后3个工作日内凭票据申请退还竞买保证金，竞买保证金不计利息。（保证金咨询电话：0512-57392991）

八、签订出让合同（租赁合同）及监管协议

成交确认书签订后，竞得人须先与属地政府签订《投资发展监管协议》，并向属地政府提交银行履约保函。竞得人凭《成交确认书》、《投资发展监管协议》等资料到市自然资源和规划局签订国有建设用地使用权出让合同（租赁合同）。

竞得人可以凭土地使用权出让合同（租赁合同）、监管协议到发改、住建、规划、环保、消防、安监等部门办理相关手续。

九、履约保函（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（租赁合同）前，须与属地政府签订《投资发展监管协议》，并向属地政府提交银行履约保函，具体标准如下：

1. 一次出让或先租后让的竞得人在签订国有建设用地

使用权出让合同或租赁合同时，开工保函、竣工保函分别按出让金总额的 10%（单张保函上限 250 万）计算，用于开竣工考核。

2. 一次出让的竞得人在签订国有建设用地使用权出让合同时，达产保函按出让金总额的 20% 计算，用于达产考核。

十、项目开发主体

竞得人在成交后须在地块所在区镇按公告的行业类别设立全资子公司，并在签订土地使用权出让合同（租赁合同）后的三个月内（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。

十一、出让金、租金及账户

本地块出让价只包含国有建设用地使用权出让金价款，竞得人须按相关规定和合同约定向税务部门指定的税务机关缴纳。

十二、开竣工申报及监管

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》相关约定进行处置。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。

十三、综合效益评估及达产申报

竞得人须按照合同及监管协议约定进行开发建设，并最晚不迟于监管期届满前三个月内向属地政府提出考核申请。

属地政府组织各职能部门对照监管协议约定内容进行综合效益评估。

通过考核的，以一次出让方式取得土地使用权的受让人向属地政府申请出具解除保函通知书并退还保函原件；以先租后让方式取得土地使用权的承租人可向市自然资源和规划局申请办理租赁转出让手续。考核期届满，未提出考核申请或考核未通过，属地政府出具书面索赔通知书后直接向银行索赔全部担保金额作为违约金，土地使用权不得办理转让、出租等手续，承租人不得办理租赁转出让手续。其他处置方式将按《关于优化土地供给方式提高土地利用综合效益的实施意见》（昆政发〔2017〕26号）文件执行。

十四、租赁土地使用权转出让土地使用权

以先租后让取得土地使用权的承租人，通过综合效益考核后，凭租赁合同、综合效益考核意见、营业执照复印件、法定代表人身份证复印件等相关资料向昆山市自然资源和规划局申请办理租赁国有建设用地使用权转出让手续，与昆山市自然资源和规划局签订剩余年限土地出让合同，按照剩余年限的土地评估价值，缴纳土地出让金。

十五、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。

十六、网上交易违约责任及处置

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。竞买人的竞得资格被取消后，三年内不得参加昆山市国有土地使用权招拍挂出让活动。

（一）不具备挂牌出让文件所规定的竞买资格而参与竞买的；

（二）不符合挂牌公告、竞买须知等文件规定参与挂牌出让竞买的；

（三）无故逾期或拒绝按规定签订《国有建设用地使用权弹性年期出让成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同（租赁合同）》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。

因竞买人的竞得资格被取消，导致该竞买人的竞得结果无效。昆山市自然资源和规划局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报价的竞买人为最终竞得人。

十七、网络风险

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。

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。

十八、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等平台发布相关信息。

昆山市自然资源和规划局对本《竞买须知》有解释权。

昆山市自然资源和规划局
2024年5月29日