

昆山市国有建设用地使用权 网上挂牌出让公告

昆地网[2025]住挂字 7 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》、《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

地块位置	总用地面积 (M ²)	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)
淀山湖镇环湖大道东侧、清水路北侧	34969.32	商住	40、70	1.01< F≤1.05	31500	6300	50

（地块具体详见特别说明）

二、出让土地受让对象

本次出让地块须具有房地产开发资质的企业参与，报名时须同步上传房地产开发企业资质证书。可以独立竞买，也可以联合竞买，联合竞买的，各方均应具备资质。住宅类宗地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。

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”左上角的“资料下载”和“系统帮助”等相关信息。

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）土地出让流程

1.公告:本出让公告发布时间为 2025 年 8 月 14 日至 2025

年 9 月 2 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。竞买申请人可于 2025 年 9 月 3 日 9:00 起至 2025 年 9 月 10 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：网上交易系统开通报价资格后，竞买人可进行自由报价，自由报价截止时间为 2025 年 9 月 12 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。

4.限时竞价：本次挂牌截止时间为 2025 年 9 月 12 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。各地块在挂牌截止后进入限时竞价程序。如果 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。

5.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）

6.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。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》等资料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。竞得人应按照合同约定缴纳出让金（其中出让金总额的20%为合同定金）。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.该地块按照《昆旅规地设[2024]03号》规划设计技术要点执行。

2.竞得人须按照规划条件要求开发利用地下空间作为地表配套使用的，与地表建设用地使用权一并取得，不计入地表容积率，用途为地下车库、配套设备用房、储藏室等，地下容积率为 $0.3 \leq FAR \leq 1.8$ ，其中储藏室面积按不大于地下总建筑面积的30%计。

3.该地块地上商业建筑面积不得超过地上总建筑面积的

5%。商业部分建成后不得销售，不得分割转让，可整体转让。

4.商住项目须同步开工。商业竣工验收前住宅可预售建筑面积不超过住宅总可售建筑面积的90%。

(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私家庄园和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。

3.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。

(五) 土地交付及时间约定

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
签订合同 3个月内交地	签订合同之日起1年内 开工，开工后36个月内 竣工	基础设施达“三通”，地面平整， 净地出让	在签订出让合同10个工作日内 支付20%，签订合同之日起1个 月内支付30%，签订合同之日起 1年内支付50%。

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竞买须知》。

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：淀山湖分局 0512-57485222。

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
2025年8月14日