

昆山市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、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[2026]住挂字 4 号）、《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，即视为对本次挂牌出让公告、出让须知、规划指标、投资发展监管协议、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，按价高者得原

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

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。

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（或副本）；
- （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）地块报名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、出让金

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。

七、开发建设

竞得人须按国有建设用地使用权出让合同及投资发展监管协议约定的开竣工日期开发建设，未按约定日期开工建设的，每逾期一日，应支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额的 0.1% 的违约金；未按约定日期竣工的，每逾期一日，应支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额的 0.1% 的违约金。经认定须缴纳开竣工违约金的，竞得人应在规定时间内向税务部门申报并完成开竣工违约金缴纳。

八、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。

九、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、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。

十一、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。

昆山市自然资源和规划局对本《昆山市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》有解释权。

昆山市自然资源和规划局

2026年8月20日