

苏园土挂（2021）02号地块出让须知

一、 本次国有建设用地使用权公开出让采取在网上挂牌出让的方式进行。竞买人应认真阅读《苏州工业园区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》、《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）、《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）、《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则（未设置竣工预售许可价）》、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》及有关法律、法规、规范性文件。

竞买人应自行现场踏勘网上交易宗地的现状，仔细阅读出让公告、出让须知等出让文件的相关信息，对其中的内容有疑问的，须最晚于挂牌开始前以书面形式向苏州工业园区土地储备中心咨询。挂牌开始后，苏州工业园区土地储备中心不再接受竞买人对出让公告、出让须知等出让文件相关信息的任何质疑、咨询。**竞买申请一经提交，即视为竞买人对出让公告、出让须知等出让文件的相关信息无异议并全部接受。**

二、 本次挂牌出让的地块按空产净地现状（指土地交付时）出让，挂牌成交价格为净地价，契税、城市市政公用基础设施配套费等相关税费由竞得人按国家有关规定自行承担并向相关部门缴纳，且须在办理国有建设用地使用权首次登记前缴付完毕。根据苏州市住房和城乡建设局文件《市住房城乡建设局关于建立苏州市电梯、消防设施设备专项维修资金的通知》（苏住建规〔2013〕9号）规定，电梯、消防设施设备专项维修资金由开发建设单位在受让土地时综合考虑，并在办理房屋初始登记前向所

在地维修资金主管部门一次缴存完毕。相关税费要求详见挂牌文件之《房地产开发税费及人防要求》。

三、 竞买人资格要求

1、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可参加本次国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买。

2、竞买人可以单独竞买，也可以联合竞买。

3、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，**竞买人报名时须提供企业注册所在地公共信用信息中心出具的社会法人信用查询报告。**

4、竞买人、竞买人直接绝对控股的子公司不得参与同一商住或住宅地块竞买；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商住或住宅地块竞买。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（详见竞买报名表）。

5、竞买人土地出让金的资金来源应符合相关文件规定，并提交书面承诺（详见竞买报名表）。

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苏州工业园区国有建设用地使用权挂牌竞价出让活动。

四、 土地出让有关事项

（一）土地出让方式

本次国有建设用地使用权公开出让以网上挂牌出让的方式进行，网上

挂牌出让只接受网上竞买申请，不接受其他形式的申请。意向竞买人应向 CA 认证机构申请身份认证，办理 CA 证书。CA 证书办理地点：苏州市高新区长江路 211 号天都大厦北楼 1310 室或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）。CA 证书若已超过有效期的，需及时办理延期。联合竞买各方应当分别申请 CA 证书，在网上出让系统分别注册。竞买申请一经提交，即视为对出让公告、出让须知等出让文件的相关信息无异议并全部接受。

（二）土地出让流程

1、公告：本出让公告发布时间为 2021 年 4 月 27 日至 2021 年 5 月 19 日。公告发布后，意向竞买人可通过苏州工业园区国有建设用地使用权网上出让系统（<http://jsyd.sipac.gov.cn/>）下载网上挂牌出让文件，也可到苏州工业园区土地储备中心（苏州工业园区旺墩路 158 号置业商务广场 18 楼东侧）领取资料。挂牌时间为 2021 年 5 月 20 日 9:00 至 2021 年 5 月 31 日 10:00。

2、网上竞买报名：意向竞买人应于 2021 年 5 月 20 日 9:00 起至 2021 年 5 月 28 日 16:00 止凭 CA 证书登录网上出让系统提交竞买申请及相关报名资料，经确认符合报名资格且在系统指定的银行账户按时足额缴纳竞买保证金后，方可获得竞买资格参与网上竞价。联合竞买各方应在网上出让系统中确定出资比例和竞买代表人，竞买代表人代表联合竞买各方参与网上交易，其网上交易行为视为联合竞买各方共同意愿的真实表示。

3、自由竞价：2021 年 5 月 20 日 9:00 起，竞买人通过网上出让系统获得竞买资格后，即可参与自由竞价，自由竞价截止时间为 2021 年 5 月 31 日 9:00。自由竞价按照不低于起报价的原则，采用增价方式报价，每次报价应在当前最高报价的基础上递增 1 个至 5 个整数倍的加价幅度，网上出让系统允许多次报价，报价一经确认后，不得变更或者撤销。

4、限时竞价：各地块在挂牌截止后进入限时竞价程序，挂牌截止前一小时（9:00）停止更新挂牌价格。以自由竞价阶段最高有效报价作为限时竞价起报价。限时竞价两次报价时间间隔不得超过4分钟，若4分钟内无价格更新，报价最高者即为竞得人。若在限时竞价阶段无人应价，则自由竞价阶段最终最高有效报价为成交价，上述最终最高有效报价人为该地块竞得人。

本次公告地块限时竞价起始时间为6月1日9:00。

对设定市场指导价及网上竞价中止价格的地块，在自由竞价及限时竞价阶段，超过网上竞价中止价格的报价为无效报价。

5、一次报价：对设定市场指导价的地块，在自由竞价和限时竞价阶段，土地使用权网上竞价超过网上竞价中止价的，网上竞价中止，转为网上一次报价。所有取得相应地块网上竞价资格的竞买人均可参与该地块一次报价。出让人在网上竞价中止后10分钟内（若在自由竞价阶段中止的，则为限时竞价起始时间开始后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分钟为竞买人确认参与一次报价阶段，后5分钟为竞买人报价阶段。竞买人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，系统不予接受超过有效区间范围的报价。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算术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。一次报价的规则具体详见《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则（未设置竣工预售许可调整价）》。

本次公告设定市场指导价的地块的市场指导价及一次报价有效区间如下：

地块编号	地块位置	市场指导总价 (元)	竣工预售 许可调整 价 (元)	网上竞价中止 价格(元)	一次报价有效区间(元)	
苏园土挂 (2021) 02	共耀路南、 钟南街西	3637710000	/	4001480001	4001480001	4003220000

苏园土挂(2021)02号地块不设置竣工预售许可调整价,执行《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则(未设置竣工预售许可调整价)》,该地块成交价进入一次报价的,不要求工程竣工验收后申请预(销)售许可。

6、地块竞得人确定办法:本次国有建设用地使用权网上挂牌出让不设底价,在自由竞价和限时竞价阶段,均按照价高者得的原则确定最终竞得人。网上竞价中止,转为网上一次报价的,则按《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则(未设置竣工预售许可调整价)》的规定确定竞得人。

7、成交通知:地块成交后,网上出让系统自动生成《网上挂牌出让成交通知书》。竞得人应按成交通知书要求,于该地块网上出让系统确认竞得之日起2个工作日内(最晚于2021年6月3日16:00前),持成交通知书及有效证件原件、复印件等提交苏州工业园区土地储备中心进行竞买资格审查。

8、成交确认及签订出让合同:竞得人应在审查通过后当日与出让人签订《网上挂牌出让成交确认书》。竞得人应在成交之日起10个工作日内(最晚于2021年6月15日16:00前)与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》,并按合同约定支付土地出让金。

9、保证金的处理:竞得人已缴纳的竞买保证金在签订国有建设用地使用权出让合同后抵作土地使用权出让价款的部分。

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 个工作日内退还，保证金不计利息。

五、 本次出让地块的基本情况

苏园土挂（2021）02 号地块位于共耀路南、钟南街西，总面积为 99166.63 平方米，其中，DK20200072 区域面积为 76767.71 平方米，土地用途为城镇住宅用地，宗地代码为 320513102208GB87159，土地使用权年期 70 年，规划容积率为 1.3-1.6；DK20210009 区域面积为 22398.92 平方米，土地用途为旅馆用地（公寓式酒店），宗地代码为 320513102208GB87186，土地使用权年期 40 年，规划容积率为 1.3-1.6。

六、 地块出让及开发要求

1、该地块上项目建成后，全部商业建筑面积须由竞得人整体持有并经营，不得分割销售且不得分割转让。

2、该地块上住宅应当规划建设有单套计容面积不高于 140 平方米的房源，上述房源计容面积不低于该地块上住宅总计容面积的 50%。

3、该地块上住宅为全装修住宅，按项目总建筑面积计算，住宅装修成本不低于 2000 元/平方米，装修基本配置内容除了应当符合江苏省住房和城乡建设厅《成品住房装修技术标准》之附录 C《成品住房装修基本配置内容》外，空调、热水器和脱排油烟机应当安装到位；开发商在销售价格备案时，应当提供房屋装修配置和装修成本等相关证明材料报园区价格主管部门备案。

4、该地块上住宅须结构封顶后方可申请预（销）售许可。项目建设期间发生一般及以上质量安全事故或影响较大的质量安全事件的，项目申

请预（销）售许可时间相应延期 6 个月。

本次公告出让地块范围内新建建筑物应符合地块规划要求，地块上项目竣工后，如因公共利益需要，受让人同意政府无偿使用剩余未开发利用的地下空间。受让人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

七、 特别说明

1、 出让地块用途原则按照《土地利用现状分类》（国家标准）二级类明确。如地块内包含多种用途类型，暂不能明确二级类用途的比例，先按土地利用现状一级类实施国有建设用地使用权出让，在办理不动产权登记时，根据竞得人申请和城市规划部门的许可再按二级类予以明确。

2、 在城镇住宅用地中，按规划部门出具的规划条件等文件约定配建社区居委会用房、社区养老用房、物业管理用房的，土地使用年限分别为：50 年、50 年、70 年，土地用途分别为：机关团体用地、社会福利用地、城镇住宅用地。

3、 住宅项目销售须执行《园区规划建设委员会、园区人才开发领导小组办公室关于印发〈苏州工业园区人才优先购买商品住房操作办法〉的通知》（苏园规建〔2019〕28 号）、《园区管委会关于调整完善人才优先购买商品住房政策的通知》（苏园管〔2020〕15 号）及其他人才优先购买房源相关政策。

4、 竞买人在填写《竞买申请表》时应当明确是否成立新公司进行开发建设，如选择成立新公司进行开发建设的，允许在签订出让合同后将国有建设用地使用权变更至新公司名下，但原土地竞买人须为新公司的控股股东。

5、 苏园土挂（2021）02 号地块按照土地用途拆分起报总价如下：城

镇住宅用起报总价为 322449 万元，旅馆用地（公寓式酒店）起报总价为 25657 万元。如最终成交价格有溢价，将按照各自用途的起报总价×（1+地块整体溢价率）分别写入出让合同。

八、 出让金支付、交地时间、开竣工时间见下表：

地块编号	出让金支付时间	成交价如超过市场指导价，出让金支付时间	交地时间	开、竣工时间
苏园土挂 (2021) 02	首期：2021 年 6 月 15 日前支付 60%； 第二期：2021 年 7 月 30 日前支付 40%。	首期：2021 年 6 月 15 日前支付 60%； 第二期：2021 年 7 月 1 日前支付 40%。	2021 年 9 月 30 日前	2022 年 6 月 1 日前开工，2024 年 6 月 1 日前竣工

九、 出让金支付

竞得人己缴纳的竞买保证金在签订国有建设用地使用权出让合同后抵作土地使用权出让价款的部分。分期支付土地使用权出让总价款的，竞买保证金可抵作第一期支付的土地使用权出让价款的部分。受让宗地的定金为成交总价的百分之二十。

受让人未按期支付首期土地出让金的，出让人有权解除合同；受让人按期支付土地款的，在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的同期贷款利率计算利息；逾期支付的，除应按照中国人民银行公布的同期贷款利率就延迟支付款项向出让人支付相应的利息外，还须按出让合同规定每日按迟延履行支付款项的 1%向出让人缴纳滞纳金，逾期付款超过 60 日的，出让人有权解除合同，无偿收回土地，受让人无权要求返还定金。

受让人必须按出让合同约定将土地出让总价款缴付苏州工业园区土地出让价款资金专户（具体缴付手续请在缴付前咨询苏州工业园区土地储备中心），以到账为准。

具体付款时间及有关规定请阅出让合同有关条款。

十、 地块交付

地块交付标准为场地达到地面建筑物拆除，其余按现状条件交地；地块周边基础设施达到“七通”（通路、通电、供水、排污、雨水、通讯、通有线电视），但“七通”不作为土地交付时的前置条件。对地块周边基础设施情况中出让人承诺的“通电、通讯、通有线电视”是指地块具有的配套条件，具体接通工作由受让人自行与相关部门签订合同，涉及的相关费用由受让人自行承担。出让人承诺的供水、排污、雨水，距地块红线200米范围内视作到位。出让人在竞得人签订土地使用权出让合同后在合同约定期限内将该地块交付给竞得人（未按合同约定支付土地出让金者除外），地块基础设施条件到位以竞得人按期支付完毕地块全部土地出让金为前提，如竞得人不能按期支付全部土地款，则上述地块基础设施到位和交地时间顺延。土地交付日到期前，由苏州工业园区土地储备中心向受让人发出书面土地交接通知书，如受让人自书面土地交接通知书发出之日起7日内不来办理土地交接手续的，视作出让人已按出让合同约定按期交地，且受让人也已接收该地块。

十一、 开竣工要求

地块竞得人须按挂牌文件约定的时间开工，开工认定标准为：依法取得施工许可证后，须深挖基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。地块竞得人不能按期开工的，应提前30日向出让人提出延期申请，但须按期竣工。除因不可抗力或政府、政府有关部门的行为造成开发延迟可申请延期外，其余应承担法律责任，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延期

期限不得超过一年。

地块竞得人应在取得施工许可证后 7 日内，报苏州工业园区规划建设委员会备案。

具体开竣工要求及有关规定详见《国有建设用地使用权出让合同》。

十二、 竞买人提交资料

竞买人在申请报名时应向苏州工业园区国有建设用地使用权网上出让系统（以下简称“网上出让系统”）上传下列文件（其中第（二）、（四）（五）项按照模板填写，模板在网上出让系统的“经营用地-资料下载”中下载）：

- （一）营业执照副本（竞买人为自然人的只需提供身份证）；
- （二）法定代表人证明书；
- （三）法定代表人身份证；
- （四）法定代表人授权书和授权代理人身份证（非必需）；
- （五）国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书及报名表；
- （六）社会法人信用查询报告；
- （七）本次公告挂牌出让文件要求提供的其他相关材料。

如竞买人为联合竞买的，则还须上传联合竞买协议书，并在协议书、网上出让系统中确定出资比例和竞买代表人。

境外申请人申请参加本次地块网上挂牌出让，除上述材料外，还须补充上传以下材料：

- 1、境外（除港澳台外）：中华人民共和国驻该国、该地区大使馆或领事馆认证的境外法人、自然人、其他组织的身份证明文件；
- 2、港澳台：经中华人民共和国司法部授权的香港律师公证并由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递章的中国香港地区法人、自然人、其

他组织的身份证明文件；或经澳门特别行政区公证部门公证的中国澳门地区法人、自然人、其他组织的身份证明文件；或经有权一级人民政府台湾事务办公室认证的中国台湾地区法人、自然人、其他组织的身份证明文件。

境外申请人提交的所有报名文件中，竞买申请书必须用简体中文填写，其他文件可以使用其他语言，但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

苏州工业园区规划建设委员会对申请竞买人上传的申请文件进行确认。有下列情形之一的，为无效申请：

- (1) 申请文件晚于报名截止时间后收到的；
- (2) 申请文件不齐全或不符合规定的；
- (3) 申请文件字迹不清、无法辨认的；
- (4) 申请人不具备资格的；
- (5) 委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；
- (6) 未按时或按规定缴纳竞买保证金的。

苏州工业园区规划建设委员会对无效的申请不作解释。

十三、 竞买保证金的缴纳、退还

竞买人通过报名资格确认后，网上出让系统向其分配保证金缴纳银行账户，开户银行和账号可于报名资格确认完成后次日在网上出让系统查询。竞买保证金由竞买人自行缴入网上出让系统分配的银行账户，**竞买人须在 2021 年 5 月 28 日 16:00 前缴付完毕竞买保证金**。如竞买人缴纳保证金的币种为美元、港币或跨境人民币的，应联系苏州工业园区土地储备中心确认指定账户并签订外汇保证金托管及结算协议，缴款时须注明竞买流水号。竞买保证金只支持单一币种。**鉴于保证金到账需要一定时间，竞买人在缴纳保证金时应充分考虑这一因素。竞买保证金未能足额、及时到**

达指定账户的，竞买人不具有竞买资格，一切责任由竞买人自行承担。

一旦竞买人提交报名材料并缴纳保证金后，即视为竞买人同意按照出让文件的规定参加该地块土地使用权挂牌，接受出让文件的全部条款及要求。如竞买成功，竞买人须按出让文件的规定签订《网上挂牌出让成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》，否则苏州工业园区规划建设委员会可取消其竞得资格，并按第【十三】条规定进行处置。

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凭退款申请书于 5 个工作日内到苏州工业园区旺墩路 158 号置业商务广场 18 楼东侧苏州工业园区土地储备中心退还保证金，不再另行通知，保证金不计利息。

十四、 违约责任

竞得人有下列行为之一的，视为违约，苏州工业园区规划建设委员会可取消其竞得资格，不予退还其所支付的竞买保证金，并有权要求其赔偿该地块组织网上挂牌出让活动的全部费用。同时，苏州工业园区规划建设委员会有权将所涉地块再行出让：

1、竞得人不具备出让文件所规定的竞买资格而参与国有建设用地使用权网上挂牌出让的。

2、竞买人逾期或拒绝按《成交通知书》规定签订《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。

3、竞得人提供虚假文件的。

4、挂牌文件中约定的其它违约事项。

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。

十五、 竞买人为参与竞价而发生的一切费用，不论竞得与否均由竞买人自行负责。

十六、 在苏州工业园区范围内，已取得土地开发项目的竞买人，凡有一宗地块以上存在拖欠土地出让价款情况且在报名本次挂牌地块前仍未交清欠款的（受不可抗力影响者除外），未经出让人同意、未按合同约定期限开、竣工的（受不可抗力影响者除外），或因企业原因造成土地闲置一年以上的，苏州工业园区规划建设委员会有权禁止其参与本次网上挂牌交易。

十七、 挂牌文件如有任何事项变更，苏州工业园区规划建设委员会将在门户网站、苏州工业园区国有建设用地使用权网上出让系统等平台上发布相关信息。

十八、 地块出让公告与本须知不一致的，以本须知为准。

十九、 本须知解释权归苏州工业园区规划建设委员会。

苏州工业园区规划建设委员会

2021年4月27日