

# 太仓市国有储备土地使用权 “标准地+双信地+定制地”挂牌出让 文件目录

- 1、太仓市国有储备土地使用权“标准地+双信地+定制地”挂牌出让公告
- 2、太仓市国有储备土地使用权“标准地+双信地+定制地”挂牌出让须知
- 3、成交确认书（样本）
- 4、国有建设用地使用权出让合同（样本）
- 5、太仓市“标准地+双信地+定制地”出让模式投资发展监管协议书（样本）
- 6、出让地块规划设计要求、红线图、宗地图
- 7、竞买申请书、委托书

# 太仓市国有储备土地使用权 “标准地+双信地+定制地”挂牌出让公告

太资规网挂（工）〔2025〕5号

经太仓市人民政府批准，由太仓市自然资源和规划局以“标准地+双信地+定制地”挂牌方式出让以下地块的国有建设用地使用权。本次出让基于出让方与竞买人双方信用，出让方承诺遵守竞买人前期所选模块方案中的约定事项，竞买人除应按照“标准地+双信地+定制地”挂牌出让文件、土地出让合同及规划条件进行项目开发建设外，还应遵循项目投产后相关要求。现将有关事宜公告如下：

## 一、出让地块的基本情况和规划指标要求：

编号	不动产单元码	土地位置	土地面积（m <sup>2</sup> ）	土地用途	容积率	建筑密度	绿化率	建筑高度（米）	出让年限（年）	土地出让金起始价（万元）	竞买保证金（万元）	增价幅度（万元）
2025-WG-5-1	320585006210GB04944、320585006210GB04943	璜泾镇11号路北、沙鹿路西	15304.7（科研用地、工业用地） 3519.9、11784.8	科研用地、工业用地（专用设备制造业）	A地块：1.5≤容积率≤3.0；B地块：容积率≥1.6；综合容积率：1.6≤综合容积≤3.0	A地块：≤55%；B地块：≥50%；综合建筑密度：45%≤综合建筑密度≤55%	A地块：≤30%；B地块：≤10%；综合绿化率：2%≤综合绿化率≤10%	A地块：≤36；B地块：≤50	50、30	759	151	5
2025-WG-5-2	320585002219GB04938	高新区德盛街东、经八路北	46938.7	工业用地（其他航空航天器制造）	容积率≥1.6	≥40%	≤10%	≤24（同时满足周边军事设施限高要求）	50	1643	328	5

编号	不动产单元码	土地位置	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	容积率	建筑密度	绿化率	建筑高度(米)	出让年限(年)	土地出让金起始价(万元)	竞买保证金(万元)	增价幅度(万元)
2025-WG-5-3	320585002219GB04939	高新区南京新路北、德盛街西	57397.8	工业用地(其他航空航天器制造)	容≥1.6	≥40%	≤10%	≤24(同时满足周边军事设施限高要求)	50	2009	401	5
2025-WG-5-4	320585002217GB04948	高新区广州东路北、常胜北路西	9961.6	工业用地(仪器仪表制造业)	容≥1.6	≥40%	≤10%	/	50	350	70	5

注：2025-WG-5-3 地块竞得者负责代建腰泾河提升整治工程(彭江泾-S339)、彭江泾提升整治工程(G15-北京路)、南漕泾提升整治工程(腰泾-白云渡大道)、龙角浜提升整治工程(G15-白云渡大道)、上南泾提升整治工程(腰泾-白云渡大道)周家港河(洋漕河-腰泾)、黄泥泾提升整治工程(S339-上南泾)、经八路(G15东-德盛街)，及以上河道工程周边绿化，方案报属地政府通过后方可实施，建成后无偿移交属地政府。

## 二、竞买资格：

凡具备太仓市新增工业用地联合预审领导小组审核通过书面意见的公司、企业、其他组织，均可参加竞买。

竞买人须向 CA 认证机构申请身份认证，办理 CA 证书(详见出让须知第二条)，持 CA 证书通过太仓市国有建设用地使用权网上交易系统参与网上报名。

**三、网上挂牌出让详细情况和具体要求，详见网上挂牌出让文件。**竞买人可于 2025 年 1 月 27 日至 2025 年 2 月 16 日登录网上交易系统 (<http://221.224.76.18:8084/>) 下载网上挂牌出让文件，也可到太仓市自然资源和规划局 605 室按规定申领。

**四、网上资格审核：**竞买人在办理 CA 证书后须向网上交易系统上传下列文件：（1）国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书；（2）公司营业执照副本；（3）法定代表人身份证；（4）若法定代表人委托代理人代办的，必须出具授权委托书及受托人的身份证；（5）新增工业用地项目综合评价结果告知函。

**五、缴纳竞买保证金、网上报名、自由报价、限时竞价时间：**

**1、缴纳竞买保证金时间：**通过资格审核后，竞买人可于 2025 年 2 月 24 日下午 16:00 前按网上交易系统确定的银行按时足额缴纳竞买保证金。

**2、自由报价时间：**竞买人在缴纳保证金后，可在限时竞价截止前一小时多次报价。报价一经确认后，不得变更或者撤销。

**3、限时竞价时间：**自由报价截止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。本次公告地块限时竞价起始时间如下：

1 号地块：2 月 26 日 9:00

2 号地块：2 月 26 日 9:10

3 号地块：2 月 26 日 9:20

4 号地块：2 月 26 日 9:30

**六、其他需要公告的事项：**

竞得人在竞得之日起 10 个工作日内，须先行签订《“标准地+双信地+定制地”出让模式投资发展监管协议》，并在

《“标准地+双信地+定制地”出让模式投资发展监管协议》签订后与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。未按期签订《“标准地+双信地+定制地”出让模式投资发展监管协议》、《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人须承担相应的法律责任。

竞得人不得建设“两高一资”类和属于《限制用地项目目录》、《禁止用地项目目录》的工业企业。

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。

**七、挂牌交易办法：**本次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。

网上挂牌出让地块和相关详细情况，竞买人可向太仓市自然资源和规划局咨询，具体联系方式如下：

联系人：冯晓蕾、夏米诺

联系电话：0512-53890610、53521173

太仓市自然资源和规划局

2025年1月27日

# 太仓市国有储备土地使用权 “标准地+双信地+定制地”挂牌出让须知

一、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让采取在互联网上交易的方式进行，竞买人必须认真阅读挂牌出让文件和本须知，并应到现场踏勘拟竞买地块。竞买人申请一经提交，即视为竞买人对挂牌文件及地块现状无异议并全部接受。本次挂牌出让文件共 7 份（详见文件目录）。

二、竞买人须向 CA 认证机构申请身份认证，办理 CA 证书。CA 证书办理地点：

太仓市县府东街 99 号 3 号楼市政务服务中心 1 楼 116 窗口，联系电话：0512-68701110

苏州市高新区长江路 211 号天都大厦北楼 1310 室，联系电话：400-025-1010、0512-68701110。

办理 CA 所需材料竞买人可通过网上交易系统“资料下载”中“数字证书办理指南”进行下载。

竞买人持 CA 证书通过太仓市国有建设用地使用权网上交易系统参与网上报名。竞买人操作网上交易系统前，自行通过“行助手下载”下载 CA 行助手。

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、网上挂牌程序**

**1、公告：**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，也可到太仓市自然资源和规划局自然资源权益和开发利用科按规定索取资料。

**2、报名：**公告期满后进入挂牌期，挂牌期不少于 10 天。符合报名资格条件的竞买人可于公告规定时间内持 CA 证书登录网上交易系统提交竞买申请，并在网上交易系统确定的银行按时足额缴纳竞买保证金。

竞买人持 CA 登录网上交易系统上传下列文件：（1）国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书；（2）公司营业执照副本；（3）法定代表人身份证；（4）若法定代表人委托代理人代办的，必须出具授权委托书及受托人的身份证；（5）新增工业用地项目综合评价结果告知函。

竞买人在缴纳保证金后，网上交易系统自动确认其取得竞买资格。

**3、自由报价：**竞买人可在报名成功后进行自由报价，自由报价截止时间为挂牌截止前 1 小时。自由报价按照不低于起始价的原则，采用增价方式报价，每次报价应当在当前最高报价基础上递增 1 个或 1 个以上整数倍的加价幅度。网上交易系统允许多次报价，报价一经确认后，不得变更或者撤销。

**4、限时竞价：**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。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、成交阶段：**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、竞买申请书、企业营业执照、法定代表人或委托代理人身份证原件、复印件提交太仓市自然资源和规划局605室进行竞买资格复核。复核通过后，竞买人持项目立项文件与出让人签订《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个工作日内退还，保证金不计利息。

成交确认书签订后，乙方在5个工作日内与太仓市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》（须先行签订《“标准地+双信地+定制地”出让模式投资发展监管协议》），当日即由市行政审批局依申请向乙方颁发《建设用地规划许可证》及乙方前期所选模块方案中成交阶段约定的其他相关手续。

**6、交地阶段：**乙方按出让合同缴纳完出让金，即由太仓市土地储备中心与乙方签订交地确认书，依受让人申请，当日即由市不动产登记中心颁发《不动产权证书》、市行政审批局发放前期所选模块方案中交地阶段约定的相关手续。

**7、竣工阶段：**项目竣工验收完成后，经受让人申请，市不动产登记中心当日即颁发《不动产权证书》。

**五、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，出让人不承担责任。网上挂牌出让活动暂停，待故障排除后继续进行。太仓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，出让人不承担责任。或者因竞买人的 CA 证书丢失或被他人冒用、盗用的，出让人不承担责任。

六、竞得人有下列行为之一的称为违约，太仓市自然资源和规划局有权取消其竞得资格，没收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。

1、竞买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，导致出让结果无效的；

2、竞买人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》；

3、竞买人提供虚假文件或隐瞒事实的。

七、竞得人因故不能按规定时限签订《国有建设用地使用权出让合同》的，可以在期满前 5 日内到太仓市自然资源和规划局申请续期，但续期不得超过 10 日，逾期视作违约，取消竞得资格，并按第六条规定追究其违约责任。

八、网上挂牌出让时间等事项如有变更，太仓市自然资源和规划局将在门户网站、太仓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。

九、其他

1、本次出让地块水、电等基础设施已通至地块边线，受让人可按规划设计要求向有关部门申请办理增容等手续，增容接通费用自理。“城建配套”等有关建设规费由受让人

自行负责交付，并办理手续。受让人应当严格按照批准的规划方案实施建设，不得擅自更改。

2、印花税、契税等由相关部门按规定另行征收。

3、本次出让地块按现状条件交地。开发建设时，地下暗河、暗桩、地下管线、地下障碍物等由受让人负责勘验，增加的开发成本由受让人自理。地下资源、埋藏物均按国家有关规定处理。

4、交地时间、开竣工时间及出让金付款时间见下表：

地块编号	交地时间	开工时间	竣工时间	付款时间
2025-WG-5-1	2025年3月26日前	2026年2月26日前	2028年2月26日前	2025年3月26日前
2025-WG-5-2	2025年3月26日前	2026年2月26日前	2027年2月26日前	2025年3月26日前
2025-WG-5-3	2025年3月26日前	2026年2月26日前	2027年2月26日前	2025年3月26日前
2025-WG-5-4	2025年3月26日前	2026年2月26日前	2028年2月26日前	2025年3月26日前

5、投资强度：按照《太仓市“标准地+双信地+定制地”出让模式投资发展监管协议》要求。

十、太仓市自然资源和规划局对本《须知》有解释权。

太仓市自然资源和规划局

2025年1月27日