

# 苏州市区国有建设用地使用权 网上挂牌出让公告

苏地网挂[2020]13 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》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 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）、《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），经苏州市人民政府批准，由苏州市自然资源和规划局对 5 宗苏州市区地块组织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

序号	地块位置	地块编号	面积	用途	出让年限	规划技术指标			起报总价	保证金		加价幅度	项目分割销售的比例约定
			m <sup>2</sup>			容积率	建筑密度	绿地率	万元	人民币 (万元)	美元 (万元)	人民币 (万元)	
1	相城区元和街道庆元路北、齐门北大街东	苏地2020-WG-59号 (320507001070GB00121、320507001071GB00048)	27191	城镇住宅用地	70	>1 且≤1.6	≤25%	≥37%	227153	68150	10300	1800	可以分割销售
			39462			>1 且≤2.5	≤25%	≥37%					
			4810										
2	高新区科技城潇湘路西、白龙河绿化地北	苏地2020-WG-74号 (320505005004GB00005)	53138.8	城镇住宅用地	70	>1 且≤2	≤25%	≥37%	148257	44480	6800	1300	可以分割销售
3	吴中区太湖新城东太湖路北侧、天鹅港大街东侧	苏地2020-WG-75号 (320506104119GB00015)	22285.4	商服用地	40	>5.4 且≤6	≤60%	≥15%	14410	2890	500	150	部分不可分割销售且不得分割转让(具体详见特别说明)

4	吴中经济开发区郭巷街道尹山湖北侧、环尹山湖南侧	苏地2020-WG-76号 (320506109108GB00248)	5964.2	旅馆用地	40	$\geq 0.3$ 且 $\leq 0.5$	$\leq 55\%$	$\geq 20\%$	3400	680	200	40	不可分割销售且不得分割转让
5	吴中经济开发区城南街道东吴南路西侧、天灵路北侧	苏地2020-WG-77号 (320506432048GB00177)	6680.8	旅馆用地	40	$\geq 2.5$ 且 $\leq 3.5$	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	4810	970	200	50	不可分割销售且不得分割转让

## 二、出让土地起报价组成

以上地块出让总价包含国有建设用地使用权出让价款和政府有关部门收取的行政规费。具体各项行政规费详见《苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》。

## 三、出让土地受让对象

中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规和国家政策另有规定外，均可申请参加国有建设用地使用权挂牌竞价出让活动。可以独立竞买，也可以联合竞买。非房地产公司竞得后，可获得该地块上房地产单项开发经营权。

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。

竞买人土地出让价款的资金来源应符合相关文件规定，并在竞得资格审查时提交书面承诺。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市区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，苏州市自然资源和规划局有权取消其竞得资格，其所支付的全部保证金不予退还，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。

#### **四、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出让采取在互联网上出让的方式进行，意向竞买人应持CA证书通过苏州市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”），参与网上挂牌出让竞买。CA证书办理地点在苏州高新区邓尉路9号润捷广场1幢2001室（联系电话：0512-68701110、68703189）。

##### **（二）土地出让流程**

1. 公告：本出让公告发布时间为2020年11月12日至2020年12月1日。公告发布后，意向竞买人可通过网上出让系统下载网上挂牌出让文件，也可到苏州市自然资源和规划局805室索取资料。

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申请人可于2020年12月2日上午9:00起至2020年12月9日下午16:00止持CA证书登录网上出让系

统提交竞买申请，并在网上出让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。

3. 自由报价：网上出让系统开通竞买资格后，竞买人可进行自由报价，自由报价截止时间为 2020 年 12 月 11 日上午 9:00。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 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：本次挂牌截止时间为 2020 年 12 月 11 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。限时竞价采用增价方式报价，每次报价应当在当前最高报价基础上递增 1 至 5 个整数倍的加价幅度。各地块在挂牌截止后进入限时竞价程序。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。

本次公告地块限时竞价起始时间如下：

12 月 11 日 10:00 苏地 2020-WG-59 号

12 月 11 日 10:30 苏地 2020-WG-75 号

12 月 11 日 11:00 苏地 2020-WG-74 号

12 月 11 日 11:30 苏地 2020-WG-76 号

12 月 11 日 13:00 苏地 2020-WG-77 号

5. 一次报价：对设定市场指导价的 2 宗地块，在网上挂牌自由报价和限时竞价阶段，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加该地块一次报价。出让人在网上竞价中止后 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 分钟为一次报价资格确认阶段，后 5 分钟为竞买人报价阶段。竞买人报价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。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。

苏地 2020-WG-59 号、苏地 2020-WG-74 号地块设置市场指导价、中止价、一次报价有效区间，未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）》（详见附件），该 2 宗地块成交价超过市场指导价或进入一次报价的，对预售、销售条件不作特殊要求。

序号	地块位置	地块编号	市场指导价总价（元）	中止价（元）	一次报价有效区间（元）	
1	相城区元和街道庆元路北、齐门北大街东	苏地 2020-WG-59 号	2328322596	2527081842	2527081842	2555476020

2	高新区科技城潇湘路西、白龙河绿化地北	苏地 2020-WG-74 号	1519769680	1671746649	1671746649	1700441600
---	--------------------	-----------------	------------	------------	------------	------------

6. 成交通知：地块成交后，网上出让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 3 个工作日内，持成交通知书及《出让须知》明确的报名资料原件、复印件至苏州市自然资源和规划局 805 室提交出让人进行竞买资格审查。（咨询电话：0512-68852870）

7. 成交确认：竞得人应在竞得之日起 8 个工作日内，至苏州市自然资源和规划局 805 室与出让人签订《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。

8. 签订出让合同：成交确认书签订后，竞得人应在竞得之日起 10 个工作日内与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按规定要求支付土地出让价款。

### （三）特别说明

本次出让的城镇住宅用地均不得设置带有私家花园的低层独立式住宅。

本次网上挂牌出让公告地块的特别说明事项详见《苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》。

### （四）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，导致网上出让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。苏州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。

### **（五）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，导致网上出让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出让的，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。

## **五、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，请与苏州市自然资源和规划局联系，地址：干将西路 1018 号 805 室，联系电话：0512-68852870、68633299。

### **（二）出让地块情况咨询**



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苏州市自然资源和规划局咨询也可根据公告地块位置向所在行政辖区自然资源和规划管理部门进行咨询，具体联系方式如下：

苏州市自然资源和规划局 联系人：朱敏 马健德 联系电话：0512-68633299、68852870；  
保证金咨询电话：0512-65303130

苏州市自然资源和规划局吴中分局 联系人：孙伟峰 沈晶 联系电话：0512-65133952、  
65279096

苏州市自然资源和规划局相城分局 联系人：胡冰 联系电话：0512-66181270

苏州市自然资源和规划局高新区（虎丘）分局 联系人：袁碧蓉 联系电话：0512-68751030

苏州市自然资源和规划局网址：<http://zrzy.jiangsu.gov.cn/sz/>

苏州市自然资源和规划局国有建设用地使用权网上出让系统网址：  
<http://221.224.76.18:6600>

特此公告

苏州市自然资源和规划局

2020年11月12日