

# 苏州市区国有建设用地使用权 网上挂牌出让须知

(苏地 2021-WG-40 号—苏地 2021-WG-53 号)

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进行，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》、《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〔2021〕7号)、《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则》、《苏州市国有建设用地使用权网上出让系统竞买人使用手册》、《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)及有关法律、法规。竞买人如对网上挂牌出让文件资料有疑问，对网上挂牌出让流程或出让地块现场不熟悉，需作进一步了解的，在土地网上挂牌出让公告发布后至报名截止时间的个工作日内，可向苏州市自然资源和规划局进行咨询，咨询电话：0512-68852870、65298226、68633299；保证金咨询电话：0512-65303130。

二、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。

个别地块对申请竞买人有一定的条件要求，具体详见特别说明。

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。

参与竞买我市商住、住宅用地的竞买人、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。

竞买人土地出让金的资金来源应为自有资金且符合相关文件规定，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，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。

竞买人在申请报名时须向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”）上传下列文件（其中第（3）、（4）项按照模板填写，模板在网上出让系统“文件下载”中下载）：

（1）营业执照副本（资格审核时提交原件和复印件）；

（2）法人代表身份证（竞买人为个人的只需提供身份证）；

（3）国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书（资格审核时提交原件）；

（4）竞买人土地出让金资金来源书面承诺书（资格审核时提交原件）；

（5）地块特别说明要求提供的资格证明材料（资格审核时提交原件和复印件）；

（6）其他相关材料。

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。

三、土地竞买人通过网上挂牌出让取得国有建设用地使用权后，允许将原土地竞买人取得的国有建设用地使用权更名至竞买人全资子公司名下。

上述更名行为涉及的原土地竞买人与新公司需办理相关公证。

四、竞买人可选择银行柜台、网上银行等方式缴纳竞买保证金，保证金应当由竞买人支付。竞买保证金由竞买人自行选择缴入苏州市自然资源和规划局指定的开户银行中的任何一家银行，开户银行和帐号可登录网上出让系统查询。如竞买人缴纳保证金的币种为美元或跨境人民币的，应缴至浙商银行账户，且须注明竞买流水号，如未取得国有建设用地使用权，须提供退款申请。竞买保证金只支持单一币种。具体地块报名时须缴纳的履约保证金金额详见《苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》。

竞买人如取得国有建设用地使用权，在签订《国有建设用地使用权出让合同》时，已缴纳的竞买保证金抵作土地使用权出让价款的部分。竞买人如未取得国有建设用地使用

权，我局在网上挂牌出让竞价结束后 5 个工作日内退还保证金，保证金不计利息。

五、苏地 2021-WG-40 号等 14 宗地块出让总价（起报总价/成交总价）为净地价，涉及契税、城市市政公用基础设施配套费、人防易地建设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。

根据原苏州市物价局、原苏州市国土资源局苏价房地字〔2004〕204 号、苏土字〔2004〕152 号《关于转发省〈江苏省土地市场交易服务收费管理暂行办法〉的通知》，原苏州市国土资源局《关于加强土地交易服务费征收及管理的办法》（苏土字〔2006〕195 号），对国有建设用地使用权进行出让的，受让人须缴纳土地交易服务费。根据该规定，土地竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》前，须向苏州市不动产登记中心按 1 元/平方米（土地面积）标准缴纳土地交易服务费。（收款人：苏州市市级非税收入财政汇缴专户；账号：547701040003603；开户银行：农行苏州三元支行）

苏州市不动产登记中心服务窗口地址：苏州市干将西路 1018 号 1 楼大厅。（联系电话：0512-68633213）

六、本期国有建设用地使用权网上挂牌出让不设底价，按照价高者得原则确定最终竞得人。

苏地 2021-WG-40 号—苏地 2021-WG-46 号、苏地 2021-WG-48 号—苏地 2021-WG-53 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)。

七、竞得人应在竞得之日起3个工作日内,登录“苏州市公共资源国土交易平台”签订并申领《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》,并于竞得之日起8个工作日内在申请通过后持报名材料、成交通知书、有效证件原件等材料,至苏州市政务服务中心4楼19号窗口进行资料核对,核对无误后领取《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》,同时按规定自竞得之日起10个工作日内与苏州市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

八、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。

九、竞买人有下列行为之一的称为违约,苏州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,苏州市自然资源和规划局有权取消其竞得资格。

(一)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;

(二)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》的;

(三) 竞买人提供虚假文件或隐瞒事实的。

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。

十、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，视作违约，取消竞得资格，并按第九条规定追究其违约责任。

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

十二、交地时间是指出让人指定的交地实施主体在约定的时间内完成地面建筑物拆除，按现状条件交予土地受让人的时间。土地交付使用时，由各辖区政府明确的交地实施主体负责交地，属于市政府储备地块的由市土地储备中心负责交地。

交地实施主体负责地块内管线和绿化树木迁移工作，地块内管线和绿化树木迁移不作为土地交付和按时缴付土地出让价款的前置条件，具体实施的时间由受让人与交地实施主体另行协商。

地块周边配套基础设施情况中的“通电”、“通讯”、“通有线电视”，是指地块具有的配套条件，通上水，通下

水，通燃气，距地块用地边线 100 米范围内视作到位，具体接通的时间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。地块基础设施通达以受让人按期支付地块全部土地出让价款为前提。

交地实施主体应在本须知明确的交地时间到期前，提前不少于 15 天向受让人发出书面土地交接通知书，并在交地时间内与受让人签订交地确认书。如受让人收到通知书后，未在交地时间内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。

十三、受让人应按照约定开工时间开工，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。

十四、交地实施主体、交地时间、开竣工时间、配套基础设施情况及出让价款缴付时间见下表：

序号	地块位置	地块编号	交地实施主体	交地时间	开、竣工时间	配套基础设施情况	出让价款缴付时间
1	吴中区东山镇东山路北侧、拈翠路西侧	苏地 2021-WG-40 号	苏州市吴中区东山镇人民政府	2022 年 3 月 3 日	2023 年 3 月 3 日前开工，2025 年 3 月 3 日前竣工	基础设施达“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视），地面建筑物拆除，管线、绿化树木迁移	签订土地出让合同时支付土地出让金的 60%，剩余土地出让金于 2022 年 3 月 3 日前付清

2	相城区 经开区 华元路 北、澄阳 路东	苏地 2021-WG-41 号	苏州相 城经济 技术开 发区管 理委员 会	2021年 12月3 日前	2022年12月3 日前开工, 2024年12月3 日前竣工	基础设施达“七通” (通路、通电、通上 水、通下水、通讯、 通燃气、通有线电 视),地面建筑物拆 除,管线、绿化树木 迁移	签订土地出让 和同时支付土 地出让金的 60%,剩余土地 出让金于 2021年12月3 日前付清
3	相城区 经开区 春申湖 路南、澄 阳路东	苏地 2021-WG-42 号	苏州相 城经济 技术开 发区管 理委员 会	2021年 12月3 日前	2022年12月3 日前开工, 2024年12月3 日前竣工	基础设施达“七通” (通路、通电、通上 水、通下水、通讯、 通燃气、通有线电 视),地面建筑物拆 除,管线、绿化树木 迁移	签订土地出让 和同时支付土 地出让金的 60%,剩余土地 出让金于 2021年12月3 日前付清
4	相城区 高铁新 城南天 成路南、 求索街 东	苏地 2021-WG-43 号	苏州高 铁新城 管理委 员会	2021年 12月3 日前	2022年12月3 日前开工, 2024年12月3 日前竣工	基础设施达“七通” (通路、通电、通上 水、通下水、通讯、 通燃气、通有线电 视),地面建筑物拆 除,管线、绿化树木 迁移	签订土地出让 和同时支付土 地出让金的 60%,剩余土地 出让金于 2021年12月3 日前付清
5	相城区 黄桥街 道春申 湖路北、 旺湖路 西	苏地 2021-WG-44 号	苏州市 相城区 人民政 府黄桥 街道办 事处	2021年 12月3 日前	2022年12月3 日前开工, 2024年12月3 日前竣工	基础设施达“七通” (通路、通电、通上 水、通下水、通讯、 通燃气、通有线电 视),地面建筑物拆 除,管线、绿化树木 迁移	签订土地出让 和同时支付土 地出让金的 60%,剩余土地 出让金于 2021年12月3 日前付清
6	相城区 阳澄湖 镇湘太 路西	苏地 2021-WG-45 号	苏州市 相城区 阳澄湖 镇人民 政府	2021年 12月3 日前	2022年12月3 日前开工, 2024年12月3 日前竣工	基础设施达“七通” (通路、通电、通上 水、通下水、通讯、 通燃气、通有线电 视),地面建筑物拆 除,管线、绿化树木 迁移	签订土地出让 和同时支付土 地出让金的 60%,剩余土地 出让金于 2021年12月3 日前付清
7	高新区 横塘街 道文化 北路西、 晋源路 北	苏地 2021-WG-46 号	苏州高 新区(虎 丘区)横 塘街道 办事处	2021年 12月3 日	2022年12月3 日前开工, 2024年12月3 日前竣工	基础设施达“七通” (通路、通电、通上 水、通下水、通讯、 通燃气、通有线电 视),地面建筑物拆 除,管线、绿化树木 迁移	签订土地出让 合同时支付土 地出让金的 60%,剩余土地 出让金于 2021年12月3 日前付清

8	高新区横塘街道文化北路东、现状道路路北	苏地 2021-WG-47 号	苏州高新区(虎丘区)横塘街道办事处	2021年 12月3 日	2022年12月3 日前开工, 2024年12月3 日前竣工	基础设施达“七通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视),地面建筑物拆除,管线、绿化树木迁移	签订土地出让合同时支付土地出让金的50%,剩余土地出让金于2021年12月3日前付清
9	高新区浒墅关312国道绿化地西、鸿福路北	苏地 2021-WG-48 号	苏州浒墅关经济技术开发区管理委员会	2021年 12月3 日	2022年12月3 日前开工, 2024年12月3 日前竣工	基础设施达“七通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视),地面建筑物拆除,管线、绿化树木迁移	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%,剩余土地出让金于2021年12月3日前付清
10	园区高贸区民胜路南、兴浦路西	苏地 2021-WG-49 号	园区土地储备中心	2022年 1月3 日前	2022年9月3 日前开工, 2024年9月3 日前竣工	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)	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%,剩余土地出让金于2021年12月3日前付清
11	园区高贸区民胜路南、通江路东	苏地 2021-WG-50 号	园区土地储备中心	2022年 1月3 日前	2022年9月3 日前开工, 2024年9月3 日前竣工	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)	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%,剩余土地出让金于2021年12月3日前付清
12	园区科教区永庆路东、普惠路北	苏地 2021-WG-51 号	园区土地储备中心	2022年 1月3 日前	2022年9月3 日前开工, 2024年9月3 日前竣工	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)	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%,剩余土地出让金于2021年12月3日前付清
13	苏相合作区五星路东、昌南路北	苏地 2021-WG-52 号	苏州工业园区苏相合作区管理委员会	2021年 12月3 日前	2022年12月3 日前开工, 2024年12月3 日前竣工	基础设施达“七通”(通路、通电、供水、排污、雨水、通讯、通有线电视),地面建筑物拆除,其余按现状交地	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%,剩余土地出让金于2021年12月3日前付清

14	苏相合作区五星路东、永昌泾大道北	苏地 2021-WG-53号	苏州工业园区苏相合作区管理委员会	2021年12月3日前	2022年12月3日前开工， 2024年12月3日前竣工	基础设施达“七通”（通路、通电、供水、排污、雨水、通讯、通有线电视），地面建筑物拆除，其余按现状交地	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年12月3日前付清
----	------------------	-------------------	------------------	-------------	---------------------------------	--	--

备注：本须知约定的缴款、交地截止日期为法定假日的，其时间相应调整为之前的工作日。

苏地 2021-WG-40 号—苏地 2021-WG-46 号、苏地 2021-WG-48 号—苏地 2021-WG-53 号地块网上竞价成交价格超过土地出让市场指导价，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）》约定相应调整出让价款缴付时间，交地时间不变。具体如下：

序号	地块位置	地块编号	调整后的出让价款缴付时间
1	吴中区东山镇东山路北侧、拈翠路西侧	苏地 2021-WG-40号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年11月3日前付清
2	相城区经开区华元路北、澄阳路东	苏地 2021-WG-41号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年11月3日前付清
3	相城区经开区春申湖南、澄阳路东	苏地 2021-WG-42号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年11月3日前付清
4	相城区高铁新城南天成路南、求索街东	苏地 2021-WG-43号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年11月3日前付清
5	相城区黄桥街道春申湖北、旺湖路西	苏地 2021-WG-44号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年11月3日前付清
6	相城区阳澄湖镇湘太路西	苏地 2021-WG-45号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年11月3日前付清
7	高新区横塘街道文化北路西、晋源路北	苏地 2021-WG-46号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年11月3日前付清
8	高新区浒墅关312国道绿化地西、鸿福路北	苏地 2021-WG-48号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年11月3日前付清

9	苏州工业园区高贸区民胜路南、兴浦路西	苏地 2021-WG-49号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年11月3日前付清
10	苏州工业园区高贸区民胜路南、通江路东	苏地 2021-WG-50号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年11月3日前付清
11	苏州工业园区科教区永庆路东、普惠路北	苏地 2021-WG-51号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年11月3日前付清
12	苏相合作区五星路东、昌南路北	苏地 2021-WG-52号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年11月3日前付清
13	苏相合作区五星路东、永昌泾大道北	苏地 2021-WG-53号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年11月3日前付清

备注：本须知约定的缴款、交地截止日期为法定假日的，其时间相应调整为之前的工作日。

如受让人未按规定时间完全支付土地出让价款的，自该日起作为征收滞纳金的起始时间，自滞纳之日起，每日按迟延履行款项的1‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍未支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还合同约定定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

受让人按合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人宗地延期使用的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让金的1‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还合同约定定金，并退还已经支付国有建设用

地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

受让人未能按照本须知及出让合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.1% 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。受让人未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.1% 的违约金。

#### 十五、关于项目建成后容积率误差问题的处理

(一) 项目竣工验收时的容积率指标以规划核实合格证为准，土地分割时，以住建部门实测的建筑面积为准，如网上挂牌出让须知等文件对容积率有另行约定的，按出让文件约定执行。

(二) 如果规划核准项目超容积率，在市政府批准同意调整容积率的前提下，受让人须按实际评估时点的市场价补交土地出让价款；对已销售的，按经住建部门确认的实际销售的市场价补交土地出让价款。

十六、本次出让的国有建设用地的规划方案设计应符合国家及地方法规政策规定。在城镇住宅用地中，按规划条件等文件约定配建商业、社区居委会用房、物业管理用房的，土地使用年限分别为：40 年、40 年、70 年，土地用途分别为：零售商业用地、机关团体用地、城镇住宅用地。

商服用地按《土地利用现状分类》（GB/T2010-2017）具体有零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地和其他商服用地七种类型。地块网上挂牌出让文件及出让合同中土地用途以“商服用地”明确的，在项目建成后复核土地利用条件时，将根据项目设计方案和核实意见，确定其对应的土地分类用途，即按零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地和其他商服用地登记发证。

十七、根据苏府规字〔2014〕2号《市政府印发关于进一步加强全市商业房地产项目管理意见的通知》文件要求，对于可分割出售类的商业房地产项目在预售前划出一部分房产作为风险防范资产予以冻结。

十八、本次出让的国有建设用地，按规划要求如需配建社区用房的，建成后应无偿移交属地政府，其不动产权归属地政府所有；按规划要求需配建社区居家养老服务用房的，按市政府办公室《关于贯彻落实苏州市居家养老服务条例的实施意见》及其他相关规定执行。

十九、本次拟出让的地块，受让人须按照规划条件要求开发利用地下空间。受让人未按照规划条件明确的四至范围、用途等开发利用地下空间的，需要完善土地手续、补缴土地出让金，地块有特别约定的除外。规划方案批准后，确定受让人开发利用的地下空间平面界址和竖向界限范围，其余地下空间建设用地使用权视为受让人自动放弃。

二十、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。

二十一、本次出让的地块竞得人须通过互联网+供后全产业链管理平台（通过微信公众号“苏州资源规划”-公众服务-填报助手（小程序）进入，账号为社会统一信用代码，密码在合同签订时咨询属地资规部门），在开工、竣工、领取预售许可证等时点 10 个工作日内申报施工许可、竣工验收、预售许可等相关信息，并在每个月末申报销售信息。

二十二、本次出让的地块，应当按照标准和规范配套规划、建设生活垃圾分类收集设施。

二十三、本次出让的部分地块，针对不同情况，需作特别说明，具体如下：

（一）苏地 2021-WG-40 号地块特别说明：

1、该地块按要求配建的社区用房和社区居家养老服务用房须从建筑首层起集中统一布置并单独对外设置出入口，同时应与首期开发的住宅同步建设、同步交付，并按照不低于 1200 元/平方米标准进行前期装修，主要包括水、电、墙面、地面等，经属地政府验收合格后无偿移交，其不动产权归属地政府所有。

2、该地块上项目为全装修住宅，住宅装修成本不低于 1500 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;开发企业在销售价格备案时,应当提供房屋装修配置和装修成本等相关证明材料报吴中区价格主管部门备案。

(二)苏地 2021-WG-41 号地块特别说明:

住宅装修成本不低于 1500 元/平方米。

(三)苏地 2021-WG-42 号地块特别说明:

住宅装修成本不低于 1500 元/平方米。

(四)苏地 2021-WG-43 号地块特别说明:

1、商业部分仅允许设置旅馆(B14),总计容建筑面积 $\geq 36000$ 平方米,且须沿南天成路设置。其中,服务型公寓计容建筑面积 18000-19000 平方米,总套数 $\geq 200$ 套,可分割销售。旅馆(B14)剩余部分须设置酒店,客房 $\geq 200$ 间,且套内面积 $\geq 35$ 平方米,不得分割销售且不得分割转让。

2、住宅装修成本不低于 1500 元/平方米。

3、竞得人在签订土地出让合同前须与相城区人民政府和高铁新城管理委员会签订《苏地 2021-WG-43 号地块投资发展监管协议》,并按照协议内容开发建设。

4、该地块只接受单独竞买,不接受联合报名。

5、苏地 2021-WG-43 号地块按照土地用途拆分起报总价如下:城镇住宅用地起报总价为 242186 万元,旅馆用地起报总价为 10800 万元。

(五)苏地 2021-WG-44 号地块特别说明:

住宅装修成本不低于 1500 元/平方米。

(六) 苏地 2021-WG-46 号地块特别说明:

1、A 区可设置住宅总户数不超过 760 户。

2、A 区住宅为全装修成品住宅，住宅装修成本不低于 1800 元/平方米，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高新区价格主管部门备案。

3、B 区为商务，可分期进行分割销售。首期在取得预售许可后分割销售，可销售建筑面积不超过 B 区总计容建筑面积的 70%；竞得人须对剩余部分自持运营 6 年（自运营之日起）。6 年后且该地块监管条件全部完成后（经属地书面确认），累计可销售建筑面积不超过 B 区总计容建筑面积的 90%。B 区可销售部分须按层或计容建筑面积不低于 1000 平方米作为最小分割单元销售。剩余部分须自持，不可销售且不可转让。

4、B 区内须设置一座建筑高度为 80 米的办公楼，AB 区进行统一规划设计，设计方案须经苏州高新区狮山横塘街道备案后方可报批。

5、B 区商务部分须与 A 区住宅同步开工建设。商务部分建筑主体建设进度达到  $\pm 0$  前，商品住宅预售计容建筑面积比例不得超过住宅总计容面积的 50%；商务部分建筑主体建设进度达到结构封顶前，商品住宅预售计容建筑面积比例累计不得超过住宅总计容面积的 95%，剩余商品住宅在商务部分建筑主体取得“竣工验收备案表”之后方可销售。

6、苏地 2021-WG-46 号地块按照土地用途拆分起报总价如下：城镇住宅用地起报总价为 182634 万元，商务金融用地起报总价为 3492 万元。

7、竞得人在签订土地出让合同前须与苏州国家高新技术产业开发区管理委员会签订《苏地 2021-WG-46 号地块投资发展监管协议》。

(七) 苏地 2021-WG-47 号地块特别说明：

1、地块须设置计容建筑面积不小于 23000 平方米的商务，可分期进行分割销售。首期在取得预售许可后分割销售，可销售建筑面积不超过地块总计容建筑面积的 70%；竞得人须对剩余部分自持运营 6 年（自运营之日起），6 年后且该地块监管条件全部完成后（经属地书面确认），累计可销售建筑面积不超过地块总计容建筑面积的 80%；可销售部分须按计容建筑面积不低于 600 平方米作为最小分割单元销售。剩余部分须自持，不可销售且不可转让。

2、地块须设置计容建筑面积不大于 2600 平方米且不小于 2000 平方米的零售商业。竞得人须对商业部分自持运营 6 年（自运营之日起），6 年后且该地块监管条件全部完成后（经属地书面确认），可整体销售或转让。

3、竞得人在签订土地出让合同前须与苏州国家高新技术产业开发区管理委员会签订《苏地 2021-WG-47 号地块投资发展监管协议》。

(八) 苏地 2021-WG-48 号地块特别说明：

1、地块内可设置住宅总户数不超过 1650 户。

2、地块内社区用房(按每户不低于 0.4 平方米配建并无偿提供给属地政府)在周边统一配置,社区用房按应建面积统一上交统筹资金,具体要求须满足《苏州高新区(虎丘区)住宅小区社区居委会用房建设和管理暂行办法》。社区居家养老服务用房(按每百户 30 平方米配套建设)在地块内设置。

3、地块内住宅为全装修成品住宅,住宅装修成本不低于 1500 元/平方米,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高新区价格主管部门备案。

(九) 苏地 2021-WG-49 号地块特别说明:

1、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%。

2、该地块上住宅为全装修住宅,按住宅总建筑面积计算,住宅装修成本不低于 1500 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。

3、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。

4、该地块上住宅销售须严格执行《市政府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）、《园区管委会关于贯彻〈市政府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〉的通知》（苏园管〔2019〕53号）、《苏州工业园区人才优先购买商品住房操作办法》（苏园规建〔2019〕28号）及《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）等相关人才优先购买政策。

5、该地块上项目竣工后，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。

（十）苏地 2021-WG-50 号地块特别说明：

1、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%。

2、该地块上住宅为全装修住宅，按住宅总建筑面积计算，住宅装修成本不低于1500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。

3、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。

4、该地块上住宅销售须严格执行《市政府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）、《园区管委会关于贯彻〈市政府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〉的通知》（苏园管〔2019〕53号）、《苏州工业园区人才优先购买商品住房操作办法》（苏园规建〔2019〕28号）及《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）等相关人才优先购买政策。

5、该地块内须设置居委会用房和养老服务用房，具体面积、位置、装修标准、交付对象、产权归属等按规划条件和园区社会事业局相关文件执行。

6、该地块上项目竣工后，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。

（十一）苏地 2021-WG-51 号地块特别说明：

1、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%。

2、该地块上住宅为全装修住宅，按住宅总建筑面积计算，住宅装修成本不低于1500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。

3、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。

4、该地块上住宅销售须严格执行《市政府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）、《园区管委会关于贯彻〈市政府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〉的通知》（苏园管〔2019〕53 号）、《苏州工业园区人才优先购买商品住房操作办法》（苏园规建〔2019〕28 号）及《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）等相关人才优先购买政策。

5、该地块内须设置社区居委会用房和养老服务用房，具体面积、位置、装修标准、交付对象、产权归属等按地块规划要求和园区社会事业局相关文件执行。

6、该地块上项目竣工后，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。

（十二）苏地 2021-WG-52 号地块特别说明：

1. 该地块内须设置居委会用房和养老服务用房，具体面积、位置、装修标准、交付对象、产权归属等按规划条件和苏州工业园区苏相合作区社会事业局相关文件执行。

2. 受让人须按照规划条件要求开发利用地下空间。受让人未按照规划条件明确的四至范围、用途等开发利用地下空间的，需要完善土地手续、补缴土地出让金，地块有特别约定的除外。该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。

3. 该地块上住宅为全装修住宅，按住宅总建筑面积计算，住宅装修成本不低于 1500 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苏相合作区价格主管部门备案。

### (十三) 苏地 2021-WG-53 号地块特别说明：

1. 根据地块规划要求，项目建成后除酒店式公寓和商务办公可以分割销售外，其余建筑面积在土地使用权年期内须由竞得人整体持有，不得分割销售且不得分割转让，具体详见规划条件。

2. 该地块上住宅为全装修住宅，按住宅总建筑面积计算，住宅装修成本不低于 1500 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苏相合作区价格主管部门备案。

3. 竞买人逾期或拒绝按规定签订《网上挂牌出让成交确认书》或者《国有建设用地使用权出让合同》的，取消其竞得资格，竞买人所支付的保证金不予退还。

4. 受让人须按照规划条件要求开发利用地下空间。受让人未按照规划条件明确的四至范围、用途等开发利用地下空间的，需要完善土地手续、补缴土地出让金，地块有特别约定的除外。该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。

5. 根据地块规划要求，酒店计容建筑面积  $\geq 29000$  平方米且  $\leq 36000$  平方米，同时不少于 200 间客房，不可设置服务型公寓；配套商业服务计容面积  $\geq 5000$  平方米且  $\leq 10000$  平方米，需集中设置且不可分割销售，不可设置批发市场（B12）；商务办公计容面积不小于 22000 平方米，可分割销售，塔楼最小分割单元不小于 500 平方米且不可独立设置卫生间，辅楼最小分割单元需按栋销售；酒店式公寓不超过总计容建筑面积的 30%，可分户销售。

6. 苏地 2021-WG-53 号地块按照土地用途拆分起报总价

如下：商服用地（含零售商业、旅馆、商务金融）起报总价为 7300 万元，城镇住宅用地（酒店式公寓）起报总价为 16299 万元。

二十四、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。

二十五、本须知解释权归苏州市自然资源和规划局。

苏州市自然资源和规划局

2021年7月30日