苏州市区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出让采取在互联网上出让的方式进行，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》（苏地网挂工[2026]33号）、《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》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，在网上挂牌出让公告发布后至报名截止时间的工作日内，可向苏州市自然资源和规划局进行咨询，咨询电话：0512-65296891、68633299、65336386；保证金咨询电话：0512-65303130。

二、本次挂牌的地块，苏相国土2026-WG-33号、苏相国土2026-WG-36号、苏相国土2026-WG-37号、苏相国土2026-WG-38号、苏相国土2026-WG-39号、苏相国土2026-WG-40号、苏相国土2026-WG-41号、苏相国土2026-WG-42号凡具备发改部门的项目审核书面意见（或备案文件）的中华人民共和国境内外的公司、企业和其它组织方可参加竞买；苏相国土2026-WG-25号、苏相国土2026-WG-44号中华人民共和国境内外的公司、企业、其它组织均可参加竞买。以上地块均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。

有意向申请参加国有建设用地使用权网上挂牌竞价出让活动的竞买人，应在公告期内将下列文件（其中（1）、（4）项按照模板填写，模板在网上出让系统左上角“资料下载”中下载）通过网上出让系统提交至苏州市自然资源和规划局审核:

（1）国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书（双面打印）；

（2）企业的营业执照副本(复印件加盖公章一份，核原件;

（3）法人代表身份证（复印件加盖公章一份，核原件）;

（4）委托代理竞买的，须提供授权委托文件（原件，须法人亲笔签名）及代理人的身份证（复印件加盖公章一份，核原件）；

（5）发改部门的项目审批、核准或备案文件（复印件一份，核原件）；

（6）其他相关材料。

注：如属外资项目的，须符合现行的《外商投资产业指导目录》之产业政策。

三、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国

有建设用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，在网上挂牌出让竞价结束后凭票据于5个工作日内退还保证金，保证金不计利息。

四、本次出让地块出让总价（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，本次挂牌出让的土地竞得人在签订《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。土地竞得人须在成交后至不动产登记中心缴费窗口开具缴款通知书，按缴款通知书上应付金额进行线上缴费。

苏州市不动产登记中心服务窗口地址：苏州市南环西路1230号,联系电话：0512-67523027

苏州市自然资源和规划局吴中分局，吴中区越溪街道苏街117号，联系电话：0512-65139651

苏州市自然资源和规划局相城分局，相城区阳澄湖东路8号区行政中心11楼，联系电话：0512-66181256

苏州市不动产登记中心虎丘分中心，高新区锦峰路199

号锦峰大厦A座5楼，联系电话：0512-68751407

五、本次国有土地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人。

六、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”申请《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》，申请通过后需持报名材料、成交通知书、有效证件原件等材料，至苏州产权交易中心有限公司（苏州市高新区邓尉路105号狮山科技馆6楼603室，联系电话：69820617）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》。竞得人须在竞得之日起8个工作日内领取成交确认书，同时按规定自竞得之日起10个工作日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》。

七、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。

八、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）因竞买人自身原因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；

（二）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。

九、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（工业）等平台上发布相关信息。

十、交地时间、开竣工时间、交地条件及出让价款交付时间见下表:

地块编号	地块位置	交地时间	开竣工时间	交地条件	出让金交付时间
苏相国土2026-WG-25号	相城区元和街道太阳路南、中创路西	2026年12月21日	2027年12月21日前开工，2029年12月21日前竣工	按现状交地	签订出让合同之日起3个工作日内支付全部土地出让金
苏相国土2026-WG-33号	相城区渭塘镇查家浜北、澄阳路东	2026年12月21日	2027年12月21日前开工，2029年12月21日前竣工	按现状交地	签订出让合同之日起3个工作日内支付全部土地出让金
苏相国土2026-WG-36号	相城经开区创新路北、经一路西	2026年12月21日	2027年12月21日前开工，2029年12月21日前竣工	按现状交地	签订出让合同之日起3个工作日内支付全部土地出让金
苏相国土2026-WG-37号	相城区太平街道蠡太路西，金泰路南	2026年12月21日	2027年12月21日前开工，2029年12月21日前竣工	按现状交地	签订出让合同之日起3个工作日内支付全部土地出让金
苏相国土2026-WG-38号	相城区黄桥街道费家浜街东、支二路西	2026年12月21日	2027年12月21日前开工，2029年12月21日前竣工	按现状交地	签订出让合同之日起3个工作日内支付全部土地出让金
苏相国土2026-WG-39号	相城区黄桥街道纬四路北、支二路西	2026年12月21日	2027年12月21日前开工，2029年12月21日前竣工	按现状交地	签订出让合同之日起3个工作日内支付全部土地出让金

地块编号	地块位置	交地时间	开竣工时间	交地条件	出让金交付时间
苏相国土2026-WG-40号	相城区望亭镇问渡路南、梅家桥河北	2026年12月21日	2027年12月21日前开工，2029年12月21日前竣工	按现状交地	签订出让合同之日起3个工作日内支付全部土地出让金
苏相国土2026-WG-41号	相城区黄埭镇警民路南、长和路东	2026年12月21日	2027年12月21日前开工，2029年12月21日前竣工	按现状交地	签订出让合同之日起3个工作日内支付全部土地出让金
苏相国土2026-WG-42号	相城区黄埭镇聚民路北、苏台高速东	2026年12月21日	2027年12月21日前开工，2029年12月21日前竣工	按现状交地	签订出让合同之日起3个工作日内支付全部土地出让金
苏相国土2026-WG-44号	相城区黄埭镇爱民路南、苏钢路西	2026年12月21日	2027年12月21日前开工，2029年12月21日前竣工	按现状交地	签订出让合同之日起3个工作日内支付全部土地出让金

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后的工作日。

交地时间是指土地出让人在规定的时间内按现状条件交予土地竞得者的时间。土地交付使用时，由各辖区政府负责地块前期开发的部门向受让方发出书面土地交接通知书，如受让人自接到通知书之日起至第16日不来办理土地交接手续的，视作受让人在该日已经接收该地块。

如受让人未按合同约定时间完全支付土地出让价款的，自该日起作为征收迟延支付的违约金的起始时间，自迟延支付之日起，每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催缴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，定金数额不足以弥补因受让人违约造

成的损失的，出让人并可请求受让人赔偿超过定金数额的损失。

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，土地使用期限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，定金数额不足以弥补因出让人违约造成的损失的，受让人可以请求出让人赔偿超过定金数额的损失。

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但不超过一年的，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未竣工计容建筑面积对应国有建设用地使用权出让价款0.1‰的违约金。

十一、环保要求

受让人取得土地后应当按照生态环境部门相关文件规定和要求，组织具体项目的环境保护评价。

十二、地块特别说明

（一）工业用地

苏相国土2026-WG-33号、苏相国土2026-WG-36号、苏相国土2026-WG-37号、苏相国土2026-WG-38号、苏相国土2026-WG-39号、苏相国土2026-WG-40号、苏相国土2026-WG-41号、苏相国土2026-WG-42号地块均为工业用地，具体要求如下:

1. 竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》之前，须与区政府或国家级、省级开发区管委会签订《苏州市区产业项目投资发展监管协议》（详见附件），该部分地块对亩均税收有明确要求，监管协议明确的测算年度内亩均税收详见出让公告。

2. 转让要求：工业用地受让人取得国有建设用地使用权并申领不动产权证后，可以依法转让，但首次转让（包括出售、交换、赠与）剩余年限的土地使用权，必须经出让人认定符合以下条件，一是按照合同约定条件开发，且地面建筑物全部竣工，并取得住建部门核发的“竣工验收备案表”后，依法办理转让手续；二是新受让人必须符合原出让文件中限定的竞买资格，并经自然资源和规划部门以及发改部门审核同意；三是在办理建设用地使用权转让和房产交易前，受让方首先应取得区内产业主管部门出具的产业准入意见；四是建设用地使用权转让时，受让方需与区人民政府或省级以上开发区管委会重新签订产业监管协议，明确项目监管实施主体、投入产出、税收等要求及违约处置条款。

3. 其他要求：入驻项目所需行政办公及生活服务设施

用地面积不得超过总用地面积的 7%，研发、中试设施、检测等其他产业用途和配套设施的建筑面积占地上建筑总面积的比例不超过 30%，其中用于行政办公、生活配套设施的比例不超过地上建筑总面积的 15%。不得在上述受让宗地范围内建造住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等设施。

4. 文物主管部门已出具批复同意苏相国土 2026-WG-40 号、苏相国土 2026-WG-41 号地块同步发布土地出让公告，但尚未出具最终验收同意意见，后期存在不确定性。因此，竞买人应在竞买前自行评估并同意承担相关可能出现的风险。如因考古勘探、发掘造成延期交地的，竞得人须同意免除出让人违约责任；如因需原址保护无法交地的，竞得人须同意解除出让合同，双方互不追责。

（二）工业（标准厂房）用地

苏相国土 2025-WG-25 号、苏相国土 2025-WG-44 号地块均为工业（标准厂房）用地，具体要求如下:

1. 竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》之前，须与区政府或国家级、省级开发区管委会签订《苏州市区产业项目投资发展监管协议》（详见附件），该部分地块对亩均税收有明确要求，监管协议明确的测算年度内亩均税收详见出让公告。

2. 项目应按照《江苏省国土资源厅 江苏省经济和信息化委员会关于鼓励高标准厂房建设促进产业集聚规模发展推进土地节约集约利用的意见》（苏国土资发[2012]356 号）要求，建设功能齐全、设施先进的四层及以上标准厂房。

3. 苏相国土 2025-WG-25 号地块受让人取得国有建设用地使用权并申领不动产权证，可以依法转让，但首次转让（包括出售、交换、赠与）剩余年限的土地使用权，必须经出让人认定符合以下条件，一是按照合同约定条件开发，且地面建筑物全部竣工，并取得住建部门核发的“竣工验收备案表”后，依法办理转让手续；二是土地依法转让后需新建、改建厂房的，新受让人须持有新的项目批文和规划意见；三是所建建筑不得分割销售且不得分割转让；四是地块确需整体转让的，须经投资发展监管协议的甲方书面同意。

4. 苏相国土 2025-WG-44 号地块受让人取得国有建设用地使用权并申领不动产权证，且地面建筑物全部竣工，并取得住建部门核发的“竣工验收备案表”后，可以依法办理分割转让手续，分割转让须以幢作为分割单元，且最小分割单元不得低于 1000 平方米，分割转让部分的计容建筑面积不超过总计容建筑面积的 50%。转让部分实行“先租后转”，转让受让方在该地块内租赁满 一年以上（含一年）且测算单位计容建筑面积年均税收不低于 100 万元/亩，经地方政府审核后方能分割转让；转让受让方工商注册登记地应为苏州市相城区黄埭镇。

5. 其他要求：该地块入驻项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%，研发、中试设施、检测等其他产业用途和配套设施的建筑面积占地上建筑总面积的比例不超过 30%，其中用于行政办公、生活配套设施的比例不超过地上建筑总面积的 15%。不得在受让宗地范围

内建造住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等设施。

6. 文物主管部门已出具批复同意苏相国土 2026-WG-44 号地块同步发布土地出让公告，但尚未出具最终验收同意意见，后期存在不确定性。因此，竞买人应在竞买前自行评估并同意承担相关可能出现的风险。如因考古勘探、发掘造成延期交地的，竞得人须同意免除出让人违约责任；如因需原址保护无法交地的，竞得人须同意解除出让合同，双方互不追责。

十三、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

2026 年 10 月 30 日