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[2022]9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、吴江区人民政府同意，由苏州市自然资源和规划局、吴江区自然资源和规划局对20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
			㎡			容积率	建筑密度	绿地率	万元	人民币（万元）	美元（万元）	港币（万元）	人民币（万元）	
1	姑苏区吴门桥街道胥涛路南、西环路西	苏地2022-WG-48号	16265	A区：城镇住宅用地	70	＞1且≤1.5	≤25%	≥30%	73002	14610	2120	16670	800	部分不可分割销售且不得分割转让（具体详见特别说明）
			15917	B区：科研用地	50	≥2.5且≤4	≤45%	≥15%						
			6953	C区：商服用地	40	≤1.3	≤55%	≥15%						
			2731	D区：地下空间	40									
2	吴中区角直镇南厍路南侧、吴淞路东侧	苏地2022-WG-49号	45644.8	城镇住宅用地	70	＞1.3且≤1.8	≤25%	≥35%	82161	16440	2390	18760	900	可以分割销售
3	吴中区长桥街道石湖西路南侧、新蠡路东侧	苏地2022-WG-50号	75432.3	城镇住宅用地	70	＞2且≤2.5	≤28%	≥35%	292300	58460	8480	66700	3000	可以分割销售
4	吴中区木渎镇金长路北侧、金枫路西侧	苏地2022-WG-51号	42931.6	城镇住宅用地	70	＞1.3且≤1.8	≤25%	≥35%	119779	23960	3480	27340	1200	可以分割销售

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
			㎡			容积率	建筑密度	绿地率	万元	人民币（万元）	美元（万元）	港币（万元）	人民币（万元）	
5	吴中区胥口镇茅蓬路北侧、石胥路东侧	苏地2022-WG-52号	51994.6	城镇住宅用地	70	＞1.3且≤2.3	≤22%	≥35%	123175	24640	3580	28120	1300	可以分割销售
6	吴中区度假区太湖科技产业园塔北路南侧、龙山南路西侧(西地块)	苏地2022-WG-53号	39013.9	城镇住宅用地	70	＞1.3且≤1.8	≤25%	≥35%	52669	10540	1530	12030	600	可以分割销售
7	吴中区度假区蒯祥大道南侧、姚舍路东侧	苏地2022-WG-54号	45921.8	城镇住宅用地、零售商业用地、餐饮用地	70、40	＞1且≤1.2	≤28%	≥35%	42719	8550	1240	9760	500	部分不可分割销售且不得分割转让（具体详见特别说明）
8	吴中太湖新城天鹅荡路南侧、溪霞街东侧	苏地2022-WG-55号	36130.9	城镇住宅用地	70	≥1.8且≤2	≤20%	≥35%	115619	23130	3360	26390	1200	可以分割销售

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
			㎡			容积率	建筑密度	绿地率	万元	人民币（万元）	美元（万元）	港币（万元）	人民币（万元）	
9	吴中区城南街道东吴南路西侧、商城大街北侧	苏地2022-WG-56号	24484.4	城镇住宅用地、零售商业用地、餐饮用地	70、40	＞1.3且≤1.4	≤28%	≥35%	52966	10600	1540	12100	600	部分不可分割销售且不得分割转让（具体详见特别说明）
10	吴中区临湖镇东山大道南侧、温泉公园东侧	苏地2022-WG-57号	63403.1	城镇住宅用地、零售商业用地、餐饮用地	70、40	＞1.3且≤1.5	≤28%	≥35%	71178	14240	2070	16250	800	部分不可分割销售且不得分割转让（具体详见特别说明）
11	相城区经开区春申湖路南、相城大道东	苏地2022-WG-58号	43113	城镇住宅用地、零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地	70、40	＞1且≤2	≤55%	≥20%	137962	27600	4000	31490	1400	部分不可分割销售且不得分割转让（具体详见特别说明）
12	相城区黄埭镇长和路东、聚民路北	苏地2022-WG-59号	35674	城镇住宅用地	70	＞1且≤2.2	≤25%	≥37%	59647	11930	1730	13620	600	可以分割销售
13	苏相合作区倪汇路西、观塘路北	苏地2022-WG-60号	71822	城镇住宅用地	70	＞1且≤1.8	≤25%	≥37%	161600	32320	4690	36880	1700	可以分割销售

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
			㎡			容积率	建筑密度	绿地率	万元	人民币（万元）	美元（万元）	港币（万元）	人民币（万元）	
14	高新区枫桥街道枫津大街北、规划道路东西	苏地2022-WG-61号	17975	城镇住宅用地	70	＞1且≤1.4	≤25%	≥37%	89422	17890	2600	20420	900	可以分割销售
			16152.7			＞1且≤1.9	≤25%	≥37%						
			1232.1（地下空间）											
15	高新区科技城龙康路绿化地东、普陀山路南	苏地2022-WG-62号	30594.5	城镇住宅用地	70	＞1且≤1.8	≤25%	≥37%	69388	13880	2020	15840	700	可以分割销售
16	高新区科技城规划普陀山路南、龙康路西	苏地2022-WG-63号	36095	城镇住宅用地	70	＞1且≤1.8	≤25%	≥37%	81863	16380	2380	18690	900	可以分割销售
17	高新区科技城美田里路东、惠东路北	苏地2022-WG-64号	44539.4	城镇住宅用地	70	＞1且≤1.8	≤25%	≥37%	104222	20850	3030	23790	1100	可以分割销售
18	相城区经开区春申湖路南、相八路西	苏地2022-WG-65号	61251	城镇住宅用地、零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地	70、40	＞1且≤2	≤55%	≥20%	196003	39210	5690	44740	2000	部分不可分割销售且不得分割转让（具体详见特别说明）

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
			㎡			容积率	建筑密度	绿地率	万元	人民币（万元）	美元（万元）	港币（万元）	人民币（万元）	
19	吴江区平望镇平梅支路南侧、平西路西侧	WJ-J-2022-016	45741.83	城镇住宅用地	70	＞1 且≤1.8	≤28%	≥30%	39694	7940	1160	9060	400	可以分割销售
20	吴江高新区（盛泽镇）舜湖西路南侧滨河南路西侧	WJ-J-2022-017	21038.8	城镇住宅、商服用地	70、40	＞1 且≤1.8	≤45%	≥25%	21107	4230	620	4830	300	部分不可分割销售且不得分割转让（具体详见特别说明）

二、出让土地起报价组成

以上地块出让总价（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。

三、出让土地受让对象

本次出让的住宅及商住用地的竞买人须具有房地产开发资质，报名时须同步上传房地产开发企业资质证书。同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。联合竞买的，各

方均应具有房地产开发企业资质。

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。

申请参与住宅及商住地块的房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。**竞买人须在报名时提交经江苏省财政厅公布的3A级及以上会计师事务所及注册会计师鉴证的《商品住房用地交易资金来源情况申报表》及审计报告，并出具购地资金符合出让文件规定的书面承诺。**

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和现场摇号相结合的方式进行。

苏地2022-WG-48号——苏地2022-WG-65号地块意向竞买人应持CA证书通过**苏州市国有建设用地使用权网上出让系统**，参与网上挂牌出让竞买，**在办理CA证书时，一并办理电子签名和电子签章功能（成交确认书签订使用）**。

WJ-J-2022-016——WJ-J-2022-017 号地块意向竞买人应持 CA 证书通过**苏州市吴江区国有建设用地使用权网上交易系统**，参与网上挂牌出让竞买。

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。

CA证书办理地点在苏州高新区长江路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。

（二）土地出让流程

1.公告：本出让公告发布时间为2022年9月30日至2022年10月20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。苏地2022-WG-48号——苏地2022-WG-65号地块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2022年10月21日上午09:00起至2022年10月28日下午16:00止持CA证书登录网上出让系统提交竞买申请及相关报名资料，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。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2022年10月31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2022年10月31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:

10 月 31 日 10:00 苏地 2022-WG-48 号	10 月 31 日 10:15 WJ-J-2022-016
10 月 31 日 10:30 苏地 2022-WG-49 号	10 月 31 日 10:45 WJ-J-2022-017
10 月 31 日 11:00 苏地 2022-WG-50 号	10 月 31 日 11:30 苏地 2022-WG-51 号
10 月 31 日 12:00 苏地 2022-WG-52 号	10 月 31 日 12:30 苏地 2022-WG-53 号
10 月 31 日 13:00 苏地 2022-WG-54 号	10 月 31 日 13:30 苏地 2022-WG-55 号
10 月 31 日 14:00 苏地 2022-WG-56 号	10 月 31 日 14:30 苏地 2022-WG-57 号
10 月 31 日 15:00 苏地 2022-WG-58 号	10 月 31 日 15:30 苏地 2022-WG-59 号
10 月 31 日 16:00 苏地 2022-WG-65 号	10 月 31 日 16:30 苏地 2022-WG-60 号

10月31日 17:00 苏地2022-WG-61号　　10月31日 17:30 苏地2022-WG-62号

10月31日 18:00 苏地2022-WG-63号　　10月31日 18:30 苏地2022-WG-64号

5.现场摇号：本次公告的地块设置最高限价，当土地竞价未超过最高限价时，按照价高者得的原则确定竞得人。本次出让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最高限价（含最高限价）时，网上竞价中止，转为现场摇号方式确定竞得人。所有取得相应地块网上竞价资格的竞买人均可参加现场摇号，竞买人无需另行报价，最高限价即为成交价格。具体要求详见《国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则》。现场摇号时间和地点待限时竞价结束后在网上出让系统另行通知。

本次公告的地块设置最高限价如下：

序号	地块位置	地块编号	最高限价（元）
1	姑苏区吴门桥街道胥涛路南、西环路西	苏地 2022-WG-48 号	838884912
2	吴中区甪直镇南厍路南侧、吴淞路东侧	苏地 2022-WG-49 号	944851500
3	吴中区长桥街道石湖西路南侧、新蠡路东侧	苏地 2022-WG-50 号	3361450000

4	吴中区木渎镇金长路北侧、金枫路西侧	苏地 2022-WG-51 号	1377458500
5	吴中区胥口镇茅蓬路北侧、石胥路东侧	苏地 2022-WG-52 号	1416512500
6	吴中区度假区科技产业园塔北路南侧、龙山南路西侧	苏地 2022-WG-53 号	605693500
7	吴中区度假区蒯祥大道南侧、姚舍路东侧	苏地 2022-WG-54 号	491268500
8	吴中区太湖新城天鹅荡路南侧、溪霞街东侧	苏地 2022-WG-55 号	1329618500
9	吴中区城南街道东吴南路西侧、商场大街北侧	苏地 2022-WG-56 号	609109000
10	吴中区临湖镇东山大道南侧、温泉公园东侧	苏地 2022-WG-57 号	818547000
11	相城区经开区春申湖路南、相城大道东	苏地 2022-WG-58 号	1586558400
12	相城区黄埭镇长和路东、聚民路北	苏地 2022-WG-59 号	685939672
13	苏相合作区倪汇路西、观塘路北	苏地 2022-WG-60 号	1858394250
14	高新区枫桥街道枫津大街北、规划道路东西	苏地 2022-WG-61 号	1028353000

15	高新区科技城龙康路绿化地东、普陀山路南	苏地 2022-WG-62 号	797962000
16	高新区科技城规划普陀山路南、龙康路西	苏地 2022-WG-63 号	941424500
17	高新区科技城美田里路东、惠东路北	苏地 2022-WG-64 号	1198553000
18	相城区经开区春申湖路南、相八路西	苏地 2022-WG-65 号	2254034500
19	吴江区平望镇平梅支路南侧、平西路西侧	WJ-J-2022-016	456060000
20	吴江高新区（盛泽镇）舜湖西路南侧滨河南路西侧	WJ-J-2022-017	242520000

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》。

7.成交确认：苏地 2022-WG-48 号——苏地 2022-WG-65 号地块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，至苏州市政务服务中心 4 楼 18 号窗口（联系电话：0512-69820603、69820836、69820834）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。

WJ-J-2022-016——WJ-J-2022-017 号地块竞得人应在竞得之日起 5 个工作日内，持成交通知书及有效证件原件、复印件提交苏州市吴江区自然资源和规划局（联系电话 0512-63103386、63103299）进行竞买资格审查。

8.签订出让合同：竞得人应在竞得之日起 10 个工作日内持成交确认书与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按约定支付土地出让价款。

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，在本次公告的全部地块网上挂牌竞价结束后 5 个工作日内退还，保证金不计利息。

（三）特别说明

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。

苏地 2022-WG-48 号——苏地 2022-WG-65 号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》。WJ-J-2022-016——WJ-J-2022-017 号地块的特别说明事项详见《苏州市吴江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，我局将对系统运行故障发生时点涉及到的地块发布中止公告，该地块的网上挂牌出让活动中止，待故障排除后继续进行，其余地块网上挂牌出让活动继续。

中止公告涉及苏州市国有建设用地使用权网上出让系统的，我局将在恢复网上挂牌出让前24小时内在网上出让系统和门户网站发布恢复网上竞买公告；涉及苏州工业园区国有建设用地使用权网上交易系统的，苏州工业园区规划建设委员会将在恢复网上挂牌出让前24小时内在苏州工业园区国有建设用地使用权网上出让系统发布恢复网上挂牌出让公告；涉及苏州市吴江区自然资源和规划局国有建设用地使用权网上交易系统的，苏州市吴江区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。

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，涉及苏地 2022-WG-48 号——苏地 2022-WG-65 号地块的，请与苏州市自然资源和规划局联系；涉及 WJ-J-2022-016——WJ-J-2022-017 号地块的，请与苏州市吴江区自然资源和规划局联系。

对申领成交确认书操作方式和流程需作咨询和辅导的，请与苏州市公共资源交易中心联系，地址：苏州市姑苏区平泷路 251 号苏州市政务服务中心 4 楼 18 号窗口，联系人：王笠、李筱竹；联系电话：0512-69820603、69820836、69820834。

（二）出让地块情况咨询

网上挂牌出让地块和相关详细情况，苏地 2022-WG-48 号——苏地 2022-WG-65 号地块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；WJ-J-2022-016——WJ-J-2022-017 号地块意向竞买人或申请人可向苏州市吴江区地产交易中心咨询，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 牛玮妮 丁一 联系电话：0512-65336386、

65296891、68633299；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 钱雨妍　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 王磊 联系电话：0512-66181270、66181272

苏州市自然资源和规划局高新区（虎丘）分局　联系人：袁碧蓉 孙曼曼 联系电话：0512-68751030、68751499

苏州工业园区土地储备中心　联系人：周志祥 祝嘉　联系电话：0512-66685016、66685013

苏州市土地储备中心，联系人：仲明东、徐桂华　联系电话：0512-68852033、68633248

苏州市自然资源和规划局苏州国家历史文化名城保护区(姑苏)分局　联系人：汪翼　联系电话：0512-65241959

苏州市吴江区地产交易中心　联系人：李晶晶 联系电话：0512-63103386；

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

苏州市公共资源国土交易平台网址：http://180.117.160.9:8009/admin

苏州工业园区国有建设用地使用权网上出让系统网址：http://jsyd.sipac.gov.cn

苏州市吴江区自然资源和规划局国有建设用地使用权网上交易系统网址：http://221.224.76.18:8086

特此公告。

苏州市自然资源和规划局

2022年9月30日