苏州工业园区国土环保局国有建设用地使用权
网上挂牌出让公告

苏园土挂告（2019）第 02 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》（国土资源部第 39 号令）、《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）和《关于进一步加强全市房地产市场调控的意见》（苏府〔2016〕150 号），经苏州市人民政府授权，苏州工业园区管理委员会批准，苏州工业园区国土环保局对下列地块国有建设用地使用权实行公开网上挂牌出让。现将有关事宜公告如下：

一、 挂牌地块基本概况

编号	地块位置	面积（平方米）	用途	出让年限（年）	规划指标			起报总价（万元）	保证金（万元）	加价幅度（万元）
					建筑密度	绿地率	容积率			
苏园土挂（2019）02	钟南街东、港田路南	78440.69	城镇住宅用地	70	15%-30%	35%-50%	1.3-1.5	258860	77658	500
苏园土挂（2019）03	独墅湖大道南、松涛街东	35989.27	医疗卫生用地	30	20%-40%	30%-50%	2.0-3.0	2916	2916	100
苏园土挂（2019）04	葑亭大道南、珠泾路东	2768.66	零售商业用地（加油站）	40	≤40%	≥25%	≤0.8	540	162	10

二、 地块出让价格组成

本次公告地块出让总价（起报总价/成交总价）为净地价，契税、

城市市政公用基础设施配套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，且须在办理土地证前缴付完毕。

三、 竞买人资格要求及地块出让开发要求

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可参加本次国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买。竞买人可以单独竞买，也可以联合竞买。个别地块对申请竞买人有一定的条件要求，具体详见地块要求。

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，**竞买人报名时须提供企业注册所在地公共信用信息中心出具的社会法人信用审查报告。**

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符合相关文件规定，并提交书面承诺。

竞得人不得建设带有私家花园的低层独立式住宅的别墅类房地产开发项目。

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工业园区国有建设用地使用权挂牌竞价出让活动。

1、苏园土挂（2019）02 号地块

(1) 该地块上项目应当规划建设有套型面积为 90-120 平方米的人才优先购买房源（以下简称：人才优购房），其计容面积不低于项目住宅总计容面积的 50%。

(2) 该地块上项目为全装修住宅，住宅装修成本不低于 2000 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) 该地块上项目开发商应当将人才优购房在取得商品房预（销）售许可证之日起 60 日内，按照市场价格出售给满足相关购房条件，在苏州工业园区就业并连续缴纳社保或个税 12 个月及以上，且个人及家庭（含未成年子女）在苏州大市无自有住房和购房记录的本科及以上人才；或园区人才办认定的其他高层次紧缺人才。开发商自取得商品房预（销）售许可证之日起 60 日后，方可自行公开销售剩余人才优购房。

(4) 因轨道交通 6 号线建设施工需要，建设期间须临时占用该地块东侧红线内约 10 米用地，竞得人须无条件配合轨道公司做好相关工作并在制定设计和建设方案时充分考虑该因素。

2、苏园土挂（2019）03 号地块

(1) 竞买人须为境内医药类相关企业。

(2) 竞买人须独立参加竞买，不接受联合报名。

(3) 该地块上须建设并运营一家肿瘤专科医院，竞买人须具备生物

创新药的相关研发实力，报名时须提供竞买人（或持有其100%股权的母公司）名下至少一项抗癌药物相关发明专利证书，至少一项自主研发的抗肿瘤治疗相关国家一类新药药品注册批件，及至少三项自主研发生物医药获得国家行政主管部门批准的药物临床试验批件。

(4) 该地块上项目全部建筑面积须由竞得人长期持有经营，不得出租、不得销售且不得转让。

(5) 该地块竞得人须在签订成交确认书后2个工作日内，向出让人提交与苏州工业园区管委会（授权部门）签订的产业发展协议，并于成交之日起7个工作日内与出让人签订国有建设用地使用权出让合同。

竞买人逾期或拒绝按规定签订《网上挂牌出让成交确认书》、《产业发展协议》或者《国有建设用地使用权出让合同》的，苏州工业园区国土环保局可取消其竞得资格，竞买人所支付的保证金不予退还。

3、苏园土挂（2019）04号地块

(1) 竞买人报名时需持有市商务局同意加油站移建选址意见和拆迁补偿协议（经园区管委会同意或鉴证）等相关证明材料参与报名。

(2) 该地块为移建加油站用地，不可分割销售且不得分割转让。该地块须由竞得人直接开发经营，不得成立项目公司。

苏园土挂（2019）02、03、04号地块的出让及开发要求详见《出让须知》。

四、 土地出让有关事项

（一）土地出让方式

本次国有建设用地使用权公开出让以网上挂牌出让的方式进行，

网上挂牌出让只接受网上竞买申请，不接受其他形式的申请。**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。**

（二）土地出让流程

1、公告：本出让公告发布时间为2019年3月29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，也可到苏州工业园区土地储备中心（苏州工业园区现代大道999号现代大厦5楼）索取资料。挂牌时间为2019年4月19日9:00至2019年4月29日11:00。

2、CA证书办理及注册：意向竞买人应向CA认证机构申请身份认证，办理CA证书。CA证书若已超过有效期的，需及时办理延期。CA证书办理地点：苏州高新区邓尉路9号润捷广场1幢905室（联系电话：0512-68701110、68703189）。竞买人取得CA证书后至苏州工业园区土地储备中心（苏州工业园区现代大道999号现代大厦5楼）注册，注册后方可凭CA证书参与报名，CA证书若有进行过有效期延期的，需要重新注册方可参与报名。联合竞买各方应当分别申请CA证书，在网上出让系统分别注册。

3、网上竞买报名：意向竞买人应于2019年4月19日9:00起至2019年4月28日16:00止凭CA证书登录网上出让系统提交竞买申请及相关报名资料，经确认符合报名资格且在系统指定的银行账户按时足额缴纳竞买保证金后，方可获得竞买资格参与网上竞价。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。

4、自由竞价：2019年4月19日9:00起，竞买人通过网上出让系

统获得竞买资格后，即可参与自由竞价，自由竞价截止时间为2019年4月29日10:00。自由竞价按照不低于起报价的原则，采用增价方式报价，每次报价应在当前最高报价的基础上递增1个至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。

5、限时竞价：各地块在挂牌截止后进入限时竞价程序，挂牌截止前一小时（10:00）停止更新挂牌价格。以自由竞价阶段最高有效报价作为限时竞价起报价。限时竞价两次报价时间间隔不得超过 4 分钟，若 4 分钟内无价格更新，报价最高者即为竞得人。若在限时竞价阶段无人应价，则自由竞价阶段最终最高有效报价为成交价，上述最终最高有效报价人为该地块竞得人。

本次公告地块限时竞价起始时间如下：

4月29日13:00　　苏园土挂（2019）02号地块

4月29日15:00　　苏园土挂（2019）03号地块

4月29日16:00　　苏园土挂（2019）04号地块

对设定市场指导价及网上竞价中止价格的地块，在自由竞价及限时竞价阶段，超过网上竞价中止价格的报价为无效报价。

6、一次报价：对设定市场指导价的地块，在自由竞价和限时竞价阶段，土地使用权网上竞价超过市场指导价 25%以上的，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与该地块一次报价。出让人在网上竞价中止后10分钟内（若在自由竞价阶段中止的，则为限时竞价起始时间开始后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 分钟为竞买人确认参与一次报价阶段，后 5 分钟为竞买人报价阶段。竞买人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，系统不予接受超过有效区间范围的报价。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算术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。一次报价的规则具体详见《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则》。

本次公告设定市场指导价的地块的市场指导价及一次报价有效区间如下：

地块编号	地块位置	市场指导总价（元）	网上竞价中止价格（元）	一次报价有效区间（元）	
苏园土挂（2019）02	钟南街东、港田路南	3235750000	4044687501	4044687501	4368262500

7、地块竞得人确定办法：本次国有建设用地使用权网上挂牌出让不设底价，在自由竞价和限时竞价阶段，均按照价高者得的原则确定最终竞得人。网上竞价中止，转为网上一次报价的，则按《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则》的规定确定竞得人。

8、成交通知：地块成交后，网上出让系统自动生成《网上挂牌出让成交通知书》。竞得人应按成交通知书要求，于该地块网上出让系统确认竞得之日起 2 个工作日内**（最晚于 2019 年 5 月 5 日 16:00 前）**，持成交通知书及有效证件原件、复印件等提交苏州工业园区土地储备中心进行竞买资格审查。

9、成交确认及签订出让合同：竞得人应在审查通过后**当日**与出让人签订《网上挂牌出让成交确认书》。竞得人应在成交之日起 7 个工作日内（**最晚于 2019 年 5 月 10 日 16:00 前**）与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按合同约定支付土地出让金。

10、保证金的处理：竞得人已缴纳的竞买保证金在地块成交后即转作受让地块的定金，定金可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）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，网上挂牌出让活动中止，苏州工业园区国土环保局将及时发布公告。上述情形排除后，苏州工业园区国土环保局将在恢复网上挂牌出让前 24 小时内在苏州工业园区国土资源交易网（http://jsyd.sipac.gov.cn/）发布恢复网上挂牌出让公告。

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。

（四）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、出让须知等出让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

苏州工业园区国土环保局授权苏州工业园区土地储备中心负责有关本次网上挂牌出让土地的具体组织和情况咨询。

联系人：周志祥　　联系电话：0512-66680516

祝　嘉　　0512-66680513

电子邮箱：zhouzx@sipac.gov.cn

网上出让系统网址：http://jsyd.sipac.gov.cn

如有变动，请以公告为准。

特此公告！

苏州工业园区国土环保局对本《公告》有解释权。

苏州工业园区国土环保局

2019 年 3 月 29 日