出 让 须 知

一、 本次国有建设用地使用权公开出让采取在网上挂牌出让的方式进行。竞买人应认真阅读《苏州工业园区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》、《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）、《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则》、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》及有关法律、法规、规范性文件。

竞买人应自行现场踏勘网上交易宗地的现状。竞买人应当详细阅读出让公告、出让须知等出让文件的相关信息，对其中的内容有疑问的，须最晚于挂牌开始前以书面形式向苏州工业园区土地储备中心咨询。挂牌开始后，苏州工业园区土地储备中心不再接受竞买人对出让公告、出让须知等出让文件相关信息的任何质疑、咨询。**竞买申请一经提交，即视为竞买人对出让公告、出让须知等出让文件的相关信息无异议并全部接受。**

二、 本次挂牌出让的地块按空产净地现状（指土地交付时）出让，挂牌成交价格为净地价，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。根据苏州市住房和城乡建设局文件《市住房城乡建设局关于建立苏州市电梯、消防设施设备专项维修资金的通知》（苏住建规〔2013〕9 号）规定，电梯、消防设施设备专项维修资金由开发建设单位在受让土地时综合考虑，并在办理房屋初始登记前向所在地维修资金主管部门一次缴存完毕。相关税费要求详见挂牌文件之《房地产开发税费及人防要求》。

三、 竞买人资格要求

地块竞买人资格要求详见《网上挂牌出让公告》。

四、 本次出让地块的基本情况

苏园土挂（2019）02 号地块位于钟南街东、港田路南，土地用途为城镇住宅用地，宗地代码为 320513102208GB87144，地块面积 78440.69 平方米，规划容积率为 1.3-1.5。

苏园土挂（2019）03 号地块位于独墅湖大道南、松涛街东，土地用途为医疗卫生用地，宗地代码为 320513101106GB52663，地块面积 35989.27 平方米，规划容积率为 2.0-3.0。

苏园土挂（2019）04 号地块位于葑亭大道南、珠泾路东，土地用途为零售商业用地（加油站），宗地代码为 320513103302GB24750，地块面积 2768.66 平方米，规划容积率不高于 0.8。

五、 地块出让及开发要求

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。

(5) 该地块竞买保证金为人民币 77658 万元，如竞买人选择以美元或港币支付的，则保证金为美元 11600 万元或港币 91000 万元。

2、苏园土挂（2019）03 号地块

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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 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) 该地块为移建加油站用地，不可分割销售且不得分割转让。

(2) 该地块须由竞得人直接开发经营，不得成立项目公司。

本次公告出让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。

六、 特别说明

出让地块用途原则按照《土地利用现状分类》（国家标准）二级类明确。如地块内包含多种用途类型，暂不能明确二级类用途的比例，先按土地利用现状一级类实施国有建设用地使用权出让，在办理不动产权登记时，根据竞得人申请和城市规划部门的许可再按二级类予以明确。

在城镇住宅用地中，按规划部门出具的规划条件等文件约定配建社区居委会用房、社区养老用房、物业管理用房的，土地使用年限分别为：50年、50年、70年，土地用途分别为：机关团体用地、社会福利用地、城镇住宅用地。

七、 出让金支付、交地时间、开竣工时间见下表：

地块编号	出让金支付时间	住宅成交价如超过市场指导价，出让金支付时间	交地时间	开、竣工时间
苏园土挂（2019）02	首期：2019年5月15日前支付60%。 第二期：2019年7月29日前支付40%。	首期：2019年5月15日前支付60%。 第二期：2019年6月28日前支付40%。	2019年7月29日前	2020年4月29日前开工，2022年4月29日前竣工
苏园土挂（2019）03	2019年5月15日前支付100%	/	2019年7月29日前	2020年4月29日前开工，2022年4月29日前竣工
苏园土挂（2019）04	2019年7月29日前支付100%。	/	2019年7月29日前	2020年4月29日前开工，2022年4月29日前竣工

八、 出让金支付

竞得人已缴纳的竞买保证金在地块成交后即转作受让宗地的定金，定金可抵作土地使用权出让总价款的部分。分期支付土地使用权出让总价款的，定金可抵作第一期支付的土地使用权出让价款的部分。

受让人未按期支付首期土地出让金的，出让人有权解除合同；受让人按期支付土地款的，在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的同期贷款利率计算利息；逾期支付的，除应按照中国人民银行公布的同期贷款利率就延迟支付款项向出让人支付相应的利息外，还须按出让合同规定每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳滞纳金，逾期付款超过60日的，出让人有权解除合同，无偿收回土地，受让人无权要求返还定金。

受让人必须按出让合同约定将土地出让总价款缴付苏州工业园区土地出让价款资金专户（具体缴付手续请在缴付前咨询土地储备中心），以到账为准。

具体付款时间及有关规定请阅出让合同有关条款。

九、 地块交付

地块交付标准为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），但“七通”不作为土地交付时的前置条件。对地块周边基础设施情况中出让人承诺的“通电、通讯、通有线电视”是指地块具有的配套条件，具体接通工作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。出让人承诺的供水、排污、雨水，距地块红线200米范围内视作到位。出让人在竞得人签订土地使用权出让合同后在合

同约定期限内将该地块交付给竞得人（未按合同约定支付土地出让金者除外），地块基础设施条件到位以竞得人按期支付完毕地块全部土地出让金为前提，如竞得人不能按期支付全部土地款，则上述地块基础设施到位和交地时间顺延。土地交付日到期前，由苏州工业园区土地储备中心向受让人发出书面土地交接通知书，如受让人自书面土地交接通知书发出之日起7 日内不来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、 开竣工要求

地块竞得人须按挂牌文件约定的时间开工，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。地块竞得人不能按期开工的，应提前 30 日向出让人提出延期申请，但须按期竣工。除因不可抗力或政府、政府有关部门的行为造成开发延迟可申请延期外，其余应承担法律责任，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延期期限不得超过一年。

地块竞得人应在取得施工许可证后 7 日内，报苏州工业园区国土环保局备案。

具体开竣工要求及有关规定详见《国有建设用地使用权出让合同》。

十一、 竞买人提交资料

竞买人在申请报名时应向苏州工业园区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：

(一) 营业执照副本；

(二) 法定代表人证明书；

(三) 法定代表人身份证、法定代表人授权书和授权代理人身份证（竞买人为自然人的只需提供身份证）；

(四) 国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书；

(五) 本次公告挂牌出让文件要求提供的其他相关材料。

如竞买人为联合竞买的，则还须上传联合竞买协议书，并在协议书、网上出让系统中确定出资比例和竞买代表人。

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。

苏州工业园区国土环保局对申请竞买人上传的申请文件进行确认。有下列情形之一的，为无效申请：

（1）申请文件晚于报名截止时间后收到的；

（2）申请文件不齐备或不符合规定的；

（3）申请文件字迹不清、无法辨认的；

（4）申请人不具备资格的；

（5）委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；

（6）未按时或按规定缴纳竞买保证金的。

苏州工业园区国土环保局对无效的申请不作解释。

十二、 竞买保证金的缴纳、退还

竞买人通过报名资格确认后，网上出让系统向其分配保证金缴纳银行账户，开户银行和账号可于报名资格确认完成后次日在网上出让系统查询。竞买保证金由竞买人自行缴入网上出让系统分配的银行账户，**竞买人须在 2019 年 4 月 28 日 16:00 前缴付完毕竞买保证金**。如竞买人缴纳保证金的币种为美元、港币或跨境人民币的，应联系苏州工业园区土地储备中心确认指定账户并签订外汇保证金托管及结算协议，缴款时须注明竞买流水号。竞买保证金只支持单一币种。**鉴于保证金到账需要一定时间，竞买人在缴纳保证金时应充分考虑这一因素。竞买保证金未能足额、及时到达指定账户的，竞买人不具有竞买资格，一切责任由竞买人自行承担。**

一旦竞买人提交报名材料并缴纳保证金后，即视为竞买人同意按照出让文件的规定参加该地块土地使用权挂牌，接受出让文件的全部条款及要求。如竞买成功，竞买人须按出让文件的规定签订《网上挂牌出让成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》，否则苏州工业园区国土环保局可取消其竞得资格，并按第【十三】条规定进行处置。

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退款申请书于 5 个工作日内到苏州工业园区现代大道 999 号现代大厦 5 楼园区土地储备中心退还保证金，不再另行通知，保证金不计利息。

十三、 违约责任

竞得人有下列行为之一的，视为违约，苏州工业园区国土环保局可取消其竞得资格，不予退还其所支付的竞买保证金，并有权要求其赔偿该地

块组织网上挂牌出让活动的全部费用。同时，苏州工业园区国土环保局有权将所涉地块再行出让：

1、竞得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。

2、竞买人逾期或拒绝按《成交通知书》规定签订《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。

3、竞得人提供虚假文件的。

4、挂牌文件中约定的其它违约事项。

十四、 竞买人为参与竞价而发生的一切费用，不论竞得与否均由竞买人自行负责。

十五、 在苏州工业园区范围内，已取得土地开发项目的竞买人，凡有一宗地块以上存在拖欠土地出让价款情况且在报名本次挂牌地块前仍未交清欠款的（受不可抗力影响者除外），未经出让人同意、未按合同约定期限开、竣工的（受不可抗力影响者除外），或因企业原因造成土地闲置一年以上的，苏州工业园区国土环保局有权禁止其参与本次网上挂牌交易。

十六、 挂牌文件如有任何事项变更，苏州工业园区国土环保局将在门户网站、苏州工业园区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。

十七、 本须知解释权归苏州工业园区国土环保局。

苏州工业园区国土环保局

2019 年 3 月 29 日