

# 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-60 号—苏地 2021-WG-66 号、苏地 2021-WG-68 号、  
苏地 2021-WG-71 号—苏地 2021-WG-78 号、苏地 2021-WG-81 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〔2021〕11号）、《土地使用权网上竞价超过中止价报价规则》、《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，在土地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：0512-68633299、65296891；保证金咨询电话：0512-65303130。

二、本次出让住宅及商住用地须具有房地产开发资质的企业参与，申请竞买人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。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。

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。竞买人须说明资金来源情况，在报名时提交资金来源情况申报表、承诺书及相应证明材料。

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。

住宅及商住地块的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）、（8）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；
- （2）法人代表身份证；
- （3）国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书
- （4）竞买人资金来源情况申报表及书面承诺书；
- （5）竞买人上年度完整的财务报表审计报告；
- （6）竞买人最近一期的资产负债表、利润表；
- （7）房地产开发企业资质证书；
- （8）住宅（商住）地块竞买人承诺书；
- （9）其他相关材料。

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》。

报名住宅和商住地块的所有竞买人均应在本批次全部地块竞价结束后5个工作日内，至苏州市公共资源交易中心4楼19号窗口提交上述报名资料及资金来源证明材料。提交材料齐全的，市公共资源交易中心向竞买人和苏州市自然资源和规划局出具工作联系单。

苏州市自然资源和规划局收到工作联系单后按照公告约定时间退还保证金。对于竞买人在本批次全部地块竞价结束后5个工作日内未能够提供完整的竞买申请资料，导致竞买保证金未在5个工作日内退还的，由竞买人自行承担相应责任。

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部分国有建设用地使用权出让价款。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、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，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-60 号-苏地 2021-WG-68 号、苏地 2021-WG-71 号-苏地 2021-WG-78 号地块设置中止价、一次报价有效区间，未设置市场指导价、竣工预售许可调整价，执

行《土地使用权网上竞价超过中止价报价规则》(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	吴中区太湖新城橘林街东侧、君益路南侧	苏地 2021-WG-60 号	苏州太湖新城吴中管理委员会	2022 年 02 月 26 日	2023 年 02 月 26 日前开工，2025 年 02 月 26 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 2022 年 02 月 26 日前付清
2	吴中区木渎镇金长路南侧、金枫路西侧	苏地 2021-WG-61 号	苏州市吴中区木渎镇人民政府	2022 年 02 月 26 日	2023 年 02 月 26 日前开工，2025 年 02 月 26 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 2022 年 02 月 26 日前付清

3	吴中区太湖新城五湖路南、移舟街西侧	苏地 2021-WG- 62号	苏州太湖新城吴中管理委员会	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工, 2025年02月26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2022年02月26日前付清
4	相城区元和街道纪元路北、齐门北大街西	苏地 2021-WG- 63号	苏州市相城区人民政府元和街道办事处	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工, 2025年02月26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2022年02月26日前付清
5	相城区高铁新城南天成路南、求索街东	苏地 2021-WG- 64号	苏州高铁新城管理委员会	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工, 2025年02月26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2022年02月26日前付清
6	相城区高铁新城水景路西、富翔路南	苏地 2021-WG- 65号	苏州高铁新城管理委员会	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工, 2025年02月26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2022年02月26日前付清
7	相城区黄埭镇太东路南、华阳路西	苏地 2021-WG- 66号	苏州市相城区黄埭镇人民政府	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工, 2025年02月26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2022年02月26日前付清
8	相城区望亭镇鹤溪路西、太阳路北	苏地 2021-WG- 68号	苏州市相城区望亭镇人民政府	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工, 2025年02月26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2022年02月26日前付清

9	苏相合作区陆严街西、星旺路南	苏地 2021-WG-71号	苏州工业园区苏相合作区管理委员会	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工， 2025年02月26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50%，剩余土地出让金于2022年02月26日前付清
10	高新区枫桥街道涧溪路绿化地西、莲花峰路南	苏地 2021-WG-72号	苏州高新区(虎丘区)枫桥街道办事处	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工， 2025年02月26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2022年02月26日前付清
11	高新区枫桥街道龙池路绿化地东、莲花峰路南	苏地 2021-WG-73号	苏州高新区(虎丘区)枫桥街道办事处	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工， 2025年02月26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2022年02月26日前付清
12	高新区浒墅关经开区（镇）大同路东南、浒墅关大道西南	苏地 2021-WG-74号	苏州浒墅关经济技术开发区管理委员会	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工， 2025年02月26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2022年02月26日前付清
13	高新区浒墅关经开区（镇）榆荫路东南、浒墅关大道西南	苏地 2021-WG-75号	苏州浒墅关经济技术开发区管理委员会	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工， 2025年02月26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2022年02月26日前付清
14	高新区科技城天佑路东、科业路南	苏地 2021-WG-76号	苏州科技城管理委员会	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工， 2025年02月26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2022年02月26日前付清

15	高新区通安镇312国道绿化地西、通浒路绿化地北	苏地 2021-WG-77号	苏州高新区(虎丘区)通安镇人民政府	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工, 2025年02月26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2022年02月26日前付清
16	高新区通安镇规划普陀山路南北、规划龙塘港路东西	苏地 2021-WG-78号	苏州高新区(虎丘区)通安镇人民政府	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工, 2025年02月26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2022年02月26日前付清
17	姑苏区苏锦街道广济北路以西、星光路以南	苏地 2021-WG-81号	苏州市土地储备中心	2022年 02月 26日	2023年02月26日前开工, 2025年02月26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2022年02月26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,自该日起作为征收滞纳金的起始时间,自滞纳之日起,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-60 号地块特别说明：

1、住宅建筑应全部成品化建设和交付使用，并须按照装修成本不低于 2000 元/平方米标准进行前期装修。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。

2、按规划要求须配建的社区用房和社区居家养老服务用房应与首期开发的住宅地块同步建设、同步交付，同时开

发单位须按照不低于 1200 元/平方米标准进行前期装修，主要包括水、电、墙面、地面等。建成后须无偿移交属地政府，其不动产权归属地政府所有。

3、本地块不得联合竞买。

（二）苏地 2021-WG-61 号地块特别说明：

1、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。

2、该地块按规划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，建成后应无偿移交属地政府，其不动产权归属地政府所有。

（三）苏地 2021-WG-62 号地块特别说明：

1、住宅建筑应全部成品化建设和交付使用，并须按照不低于 2000 元/平方米标准进行前期装修，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。

2、按规划要求须配建的社区用房和社区居家养老服务用房应与首期开发的住宅地块同步建设、同步交付，同时开发单位须按照不低于 1200 元/平方米标准进行前期装修，主要包括水、电、墙面、地面等。建成后须无偿移交属地政府，其不动产权归属地政府所有。

3、本地块不得联合竞买。

（四）苏地 2021-WG-63 号地块特别说明：

1、仅可设置商业（B1），不得设批发市场（B12）及服务型公寓（B14），不可分割销售且不得分割转让，总计容建筑面积 6500-9600 平方米。

2、住宅装修标准不低于 1500 元/㎡。

3、苏地 2021-WG-63 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 111055 万元，零售商业用地、餐饮用地起报总价为 6175 万元。

（五）苏地 2021-WG-64 号地块特别说明：

1、住宅装修标准不低于 1500 元/㎡，

2、商服部分仅可设置商业（B1），不得设置批发市场（B12），总计容建筑面积 ≥ 36000 平方米，且须沿南天成路设置。其中，须设置服务型公寓计容建筑面积 17000-18000 平方米，总套数 ≥ 200 套，可分割销售，另须设置酒店计容建

筑面积 $\geq 17000$ 平方米，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，剩余商服部分可做零售商业(B11)，可分割销售，最小分割单元 $\geq 300$ 平方米。

3、苏地 2021-WG-64 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、零售商业用地起报总价为 12400 万元。

4、竞得人在签订土地出让合同前须与苏州市相城区人民政府和苏州高铁新城管理委员会签订《苏地 2021-WG-64 号地块投资发展监管协议》。

#### （六）苏地 2021-WG-65 号地块特别说明：

1、须设置一座超高层建筑，建筑高度 280 米-320 米，包含酒店、办公及其配套等功能，住宅部分为公寓式住宅，且平均建筑高度需满足 100 米以上；

2、商服部分允许设置商业用地(B1)、商务用地(B2)，不得设置批发市场(B12)、服务型公寓，总计容建筑面积不小于地块总计容建筑面积的 40%；

3、须设置五星级及以上标准的酒店计容建筑面积 $\geq 28000$ 平方米，不可分割销售且不得分割转让，须自持 10 年以上；

4、须设置商务(B2)计容建筑面积 $\geq 75000$ 平方米，可按层分割销售，且最小分割单元 $\geq 1600$ 平方米；

5、剩余商服部分可设置零售商业(B11)、餐饮(B13)，不可分割销售且不得分割转让；

6、地下可另行设置零售商业(B11)、餐饮(B13)，总建筑面积 $\leq 5000$ 平方米，不可分割销售且不得分割转让，不得设置于住宅部分对应地下空间。

7、住宅装修标准不低于 $2500$ 元/ $m^2$ 。

8、苏地2021-WG-65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31091万元，商服用地起报总价为1071万元。

9、本项目超高层须在竞得之日起24个月内取得施工许可证并开工建设，于开工建设之日起60个月内竣工（以取得工程竣工验收备案为准）。

10、竞得人在签订土地出让合同前须与苏州市相城区人民政府和苏州高铁新城管理委员会签订《苏地2021-WG-65号地块投资发展监管协议》。

（七）苏地2021-WG-66号地块特别说明：

住宅装修标准不低于 $1500$ 元/ $m^2$

（八）苏地2021-WG-68号地块特别说明：

1、该地块须用于保障性租赁住房建设，符合苏州市保障性租赁住房相关文件要求，该地块不可分割销售且不得分割转让。

2、保障性租赁住房承租对象为：苏州大市范围内有住房困难的新市民、青年人等，累计最长租赁期限为5年，相关租赁情况须及时向相城区行业主管部门报备，具体按相城区相关文件要求执行。

3、保障性租赁住房每套面积不得超过 70 m<sup>2</sup>，以 30-45 m<sup>2</sup> 的小户型为主，租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金。

(九) 苏地 2021-WG-71 号地块特别说明:

1. 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) 苏地 2021-WG-72 号地块特别说明:

1、地块内可设置住宅总户数不超过 550 户，住宅户型面积不小于 120 平方米（包含公摊面积及套内面积）。

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。

(十一) 苏地 2021-WG-73 号地块特别说明:

1、地块内可设置住宅总户数不超过 600 户,住宅户型面积不小于 120 平方米(包含公摊面积及套内面积)。

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。

(十二) 苏地 2021-WG-74 号地块特别说明:

1、A 区、D 区可设置住宅总户数不超过 2250 户,住宅户型面积不小于 100 平方米(包含公摊面积及套内面积)。

2、A 区、D 区应全部建设全装修成品住宅,装修标准不得低于 1500 元/m<sup>2</sup>,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、A 区、D 区按规范设置的社区用房(按每户不低于 0.4 平方米配建并无偿提供给属地政府)统一设置在 B 区,并与首期住宅地块同步开工,同步交付。A 区、D 区按规范设置的社区居家养老服务用房(按每百户 30 平方米配套建设)统

一设置在 B 区。

4、B 区须设置计容建筑面积不小于 2800 平方米的社区中心，与其他商业商务相对独立设置，其中除 A 区、D 区按规范设置的社区用房和社区居家养老服务用房面积外，其余部分建成后由属地政府按 6000 元/平方米进行回购，其不动产权归属地政府所有。

5、B 区须设置计容建筑面积不大于 40500 平方米且不小于 40000 平方米的商务，商务项目开发建设后可分割销售或分割转让，且须不低于 1500 平方米作为最小分割单元销售或转让。

6、B 区须设置计容建筑面积不大于 2100 平方米且不小于 2000 平方米的商业，不可分割销售且不可分割转让，不允许设置批发市场和旅馆用地。

7、C 区须设置计容建筑面积不小于 38000 平方米的商务，商务项目开发建设后可分割销售或分割转让，且须不低于 800 平方米作为最小分割单元销售或转让。

8、C 区须设置计容建筑面积不大于 30000 平方米且不小于 29000 平方米的服务型公寓，可分割销售或分割转让，销售或转让比例不超过服务型公寓总计容建筑面积的 50%。

9、C 区须设置计容建筑面积不大于 27000 平方米且不小于 26000 平方米的旅馆，不可分割销售且不可分割转让。

10、E 区须设置一座建筑面积不少于 1000 平方米的集中能源站，须设置建筑面积不大于 500 平方米且不小于 400 平

方米的商业，不可分割销售且不可分割转让，不允许设置批发市场和旅馆用地。

11、苏地 2021-WG-74 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 346887 万元，商服用地（含商务金融、零售商业、餐饮、旅馆等）及地下空间起报总价为 27459 万元。

12、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-74 号地块投资发展监管协议》。

（十三）苏地 2021-WG-75 号地块特别说明：

1、A 区、D 区可设置住宅总户数不超过 1950 户，住宅户型面积不小于 100 平方米（包含公摊面积及套内面积）。

2、A 区、D 区应全部建设全装修成品住宅，装修标准不得低于 1500 元/m<sup>2</sup>，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、A 区、D 区内社区用房（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）在周边地块统一配置。

4、B 区须设置计容建筑面积不小于 60000 平方米且不大

于 61000 平方米的商务，商务项目开发建设后可分割销售或分割转让，且最小分割单元须不低于 800 平方米。

5、B 区须设置建筑面积不小于 1000 平方米的集中能源站一座。

6、C 区须设置计容建筑面积不大于 60000 平方米且不小于 58000 平方米的商务，其中计容建筑面积不小于 10000 平方米的部分不可分割销售且不得分割转让，可整体转让；其余部分可分割销售或分割转让，且须以不小于 800 平方米作为最小分割单元。

7、C 区须设置计容建筑面积不小于 10000 平方米的商业，不允许设置批发市场和旅馆用地，不可分割销售且不得分割转让。

8、苏地 2021-WG-75 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 299168 万元，商服用地（含商务金融、零售商业、餐饮）及地下空间起报总价为 27455 万元。

9、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-75 号地块投资发展监管协议》。

（十四）苏地 2021-WG-76 号地块特别说明：

1、地块内可设置住宅总户数不超过 1600 户，住宅户型面积不小于 100 平方米（包含公摊面积及套内面积）。

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 2000 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。

4、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-76 号地块投资发展监管协议》。

(十五)苏地 2021-WG-77 号地块特别说明:

1、该地块为租赁住宅,项目不可分割销售且不可分割转让。

2、地块内住宅为全装修成品住宅,住宅装修成本不低于 1200 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。

(十六)苏地 2021-WG-78 号地块特别说明:

1、A 区为全装修成品住宅,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。

2、A 区北侧须配建不少于 600 套及计容建筑面积不少于 85800 平方米的人才公寓；配建的人才公寓为成套住宅，人才公寓须以幢为单位集中配建，配建的人才公寓应首期开工建设。

3、除人才公寓外，可设置住宅总户数不超过 1000 户，住宅户型面积不小于 120 平方米（包含公摊面积及套内面积）。

4、人才公寓定向销售的备案均价为每平方 19500 元（含不低于每平方米 1500 元的装修标准）。一房一价表由高新区管委会根据人才公寓房源的位置、楼层、朝向确认。

5、B 区须设置计容建筑面积不大于 96600 平方米且不小于 92600 平方米的商业，其中：须设置计容建筑面积不大于 18000 平方米且不小于 17000 平方米的冰雪世界，不可分割销售且不可分割转让，可整体转让；须设置计容建筑面积不大于 12000 平方米且不小于 11000 平方米的旅馆，不可分割销售且不可分割转让，可整体转让；须设置计容建筑面积不大于 23000 平方米且不小于 21000 平方米的零售商业和餐饮，不可分割销售或分割转让，可整体转让；须设置计容建筑面积不大于 43600 平方米且不小于 42600 平方米的服务型公寓，服务型公寓开发建设后可分割销售或分割转让。

6、苏地 2021-WG-78 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 248307 万元，商服用地（含零售商业、餐饮、旅馆）及地下空间起报总价为 23993 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-78 号地块投资发展监管协议》。

（十七）苏地 2021-WG-81 号地块特别说明：

住宅装修标准不低于 1500 元/m<sup>2</sup>

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10月25日