

# 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-12 号—苏地 2021-WG-15 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〕3号）、《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则》、《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，需作进一步了解的，在土地网上挂牌出让公告发布后至报名截止时间的个工作日内，可向苏州市自然资源和规划局进行咨询，咨询电话：0512-68852870、68633299；保证金咨询电话：0512-65303130。

二、中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，

除法律、法规和国家政策另有规定外，均可申请参加国有建设用地使用权挂牌竞价出让活动。可以独立竞买，也可以联合竞买。非房地产公司竞得后，可获得该地块上房地产单项开发经营权。

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。

参与竞买我市商住、住宅用地的竞买人、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为自有资金且符合相关文件规定，并在竞得资格审查时提交书面承诺。

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，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。

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）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（资格审核时提交原件和复印件）；

（2）法人代表身份证（竞买人为个人的只需提供身份证）；

（3）国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书（资格审核时提交原件）；

（4）竞买人土地出让金资金来源书面承诺书（资格审核时提交原件）；

（5）地块特别说明要求提供的资格证明材料（资格审核时提交原件和复印件）；

（6）其他相关材料。

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。

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新公司名下，但必须符合以下条件：原土地竞买人与更名的新公司投资主体不变，或新更名的公司由原土地竞买人控股。

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》。

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土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，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、以上地块出让总价包含国有建设用地使用权出让价款和政府有关部门收取的行政规费。

出让总价中所含的行政规费及标准如下：

序 列	收费项目	征收标准（元/每平方米计容建筑面积）
1	城市市政公用基础设施配套费	105
2	防空地下室易地建设费	96

根据以上征收规费标准，按批准的项目容积率上限确定的计容建筑面积计算二项征收规费。具体每宗地二项行政规费预收金额详见下表：

地块编号	面积	计容建筑面 积	收费项目（元）		
	（平方米）	（平方米）	城市市政公用基 础设施配套费	防空地下室 易地建设费	合计
苏地 2021-WG-12 号	60488.1	133073.8	13972749	12775085	26747834
苏地 2021-WG-13 号	14244	42732.0	4486860	4102272	8589132
苏地 2021-WG-14 号	5051	10102.0	1060710	969792	2030502
苏地 2021-WG-15 号	172706	294500.4	30922542	28272038	59194580

上表中预收金额不是出让地块各项行政规费最终结算

金额，最终结算金额以各行政规费执收单位根据出让地块最终建筑方案批准的实际情况征收为准。

土地出让契税由相关部门按规定另行征收。

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-12号和苏地2021-WG-15号地块设置市场指导价、中止价、一次报价有效区间，未设置竣工预售许可调整价，执行《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则（未设置竣工预售许可调整价）》（详见附件）。

七、竞得人须按照《国有建设用地使用权网上挂牌出让

成交通知书》规定的时间，持报名材料提交出让人进行竞得资格审查，审查通过后，与出让人签订《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	配套设施情况	出让价款、代征行政规费缴付时间
1	吴中区木渎镇花苑东路北侧、金枫路西侧	苏地2021-WG-12号	苏州市吴中区木渎镇人民政府	2021年06月24日	2022年06月24日前开工，2024年06月24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60%，剩余土地出让金和代征行政规费于2021年06月24日前付清
2	相城区元和街道澄湖路北、采莲路西	苏地2021-WG-13号	苏州市相城区人民政府元和街道办事处	2021年06月24日	2022年06月24日前开工，2024年06月24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%，剩余土地出让金和代征行政规费于2021年06月24日前付清
3	相城区元和街道古元路南、齐门北大街东	苏地2021-WG-14号	苏州市相城区人民政府元和街道办事处	2021年06月24日	2022年06月24日前开工，2024年06月24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%，剩余土地出让金和代征行政规费于2021年06月24日前付清
4	相城区	苏地	苏州高	2021	2022年	基础设施达“七通”	签订土地出让合

	高铁新城齐门北大街东、蠡太路北	2021-WG-15号	铁新城管理委员会	年06月24日	06月24日前开工, 2024年06月24日前竣工	(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。	同时支付土地出让金的60%, 剩余土地出让金和代征行政规费于2021年06月24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。

苏地 2021-WG-12 号-苏地 2021-WG-15 号地块网上竞价成交价格超过土地出让市场指导价, 按《土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则(未设置竣工预售许可调整价)》约定相应调整出让价款缴付时间, 交地时间不变。具体如下:

序号	地块位置	地块编号	调整后的出让价款缴付时间
1	吴中区木渎镇花苑东路北侧、金枫路西侧	苏地 2021-WG-12 号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%, 剩余土地出让金和代征行政规费于2021年05月24日前付清
2	相城区高铁新城齐门北大街东、蠡太路北	苏地 2021-WG-15 号	签订土地出让合同时支付土地出让金的60%, 剩余土地出让金和代征行政规费于2021年05月24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。

如受让人未按规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, 每日按迟延履行款项的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，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。

二十二、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-12 号地块特别说明：

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，建成后应无偿移交属地政府，其不动产权归属地政府所有。

该地块上项目为全装修住宅，并须按照不低于 1500 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。

（二）苏地 2021-WG-13 号地块特别说明：

1、不得设置批发市场（B12），须设置服务型公寓。服务型公寓计容建筑面积 20000-22000 平方米，可以分割销售，最小分割单元 $\geq$ 40 平方米。

2、零售商业（B11）、餐饮（B13）总计容建筑面积 1000-2000 平方米，不可分割销售且不得分割转让。

3、剩余部分仅可设置商务（B2），不可分割销售且不得分割转让。

（三）苏地 2021-WG-14 号地块特别说明：

不得设置批发市场（B12）、旅馆用地（B14），不可分割销售且不得分割转让，其中商务（B2）计容建筑面积 $\geq$ 9000 平方米。

（四）苏地 2021-WG-15 号地块特别说明：

1、住宅部分（6 层及 6 层以下住宅除外）100%成品住宅，且装修标准不低于 1500 元/平方米。

2、A 区须集中设置计容建筑面积 $\geq$ 14000 平方米的租赁住房，取得竣工备案后 10 年内仅可出租，期满后可销售，租赁住房承租对象须经高铁新城管委会备案后方可出租。

3、C 区商服部分不得设置批发市场（B12），需设置服务型公寓，其总计容建筑面积 16000-18000 平方米，总套数

≥400 套，只可用于出租，服务型公寓承租对象须经高铁新城管委会备案后方可出租。除社区服务中心外，其余商服部分不可分割销售且不得分割转让，如整体转让的须报高铁新城管理委员会同意。

4、C 区内须集中设置一处生鲜超市，计容建筑面积 ≥2500 平方米以及一处社区服务用房，计容建筑面积 ≥2500 平方米，社区服务用房建成及完成验收后由属地政府按 4500 元/平方米进行回购，产权归属地政府所有（用途为机关团体用地）。C 区地下空间不得设置商业。

5、该地块 C 区须与 A 区、B 区同步开工建设，且在 C 区整体出正负零后，方可办理商品住宅预售。在 C 区所有建筑主体结构封顶前，A 区、B 区商品住宅预售计容建筑面积总和的比例不得超过住宅总计容建筑面积的 60%；在 C 区所有建筑竣工前，商品住宅预售计容建筑面积比例不得超过住宅总计容建筑面积的 90%。以上“住宅总计容建筑面积”指商品住宅扣除 A 区租赁住房后剩余计容面积。

6. 竞得人在签订成交确认书后、签订土地出让合同前须与相城区人民政府签订《苏地 2021-WG-15 号地块投资发展监管协议》（详见附件 5），并按照协议内容进行开发建设。

7、本地块不接受自然人竞买，不得联合竞买。

二十三、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。

二十四、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2月9日

# 土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则

## (未设置竣工预售许可调整价)

1、根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部 39 号令)和市政府《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)、《苏州市自然资源和规划局关于做好疫情防控期间土地出让相关工作的通知》等相关规定,制订本规则。土地使用权网上竞价超过土地出让市场指导价时执行本规则。

2、土地使用权网上竞价超过市场指导价(含市场指导价)、按价高者得的原则确定竞得人,原出让文件约定的出让金支付时间调整为竞得之日起 60 日内付清,交地时间不变,逾期支付出让金的,取消竞得资格或解除合同并没收保证金。

3、土地使用权网上竞价超过网上竞价中止价的(含网上竞价中止价),网上竞价中止,转为通过网上一次报价方式(以下简称一次报价)确定竞得人,即由竞买人在一次报价有效区间内再作一次报价,以一次报价中最接近所有一次报价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。一次报价具体程序如下：

（1）开通一次报价功能。竞买人报价超过网上竞价中止价（含网上竞价中止价）时，网上竞价中止，出让人在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发布信息，提示开通一次报价功能。

（2）确定一次报价竞买人资格。所有取得网上竞价资格的竞买人均可参加一次报价。竞买人应在规定时间内登录网上出让系统一次报价界面，根据界面提示，确认参与一次报价。在规定时间内未确认的，视同放弃报价资格。

（3）公布一次报价总额的有效区间。出让人按照出让文件公布的一次报价总额有效区间，在一次报价界面公布一次报价总额有效区间。

（4）进行一次报价。经确认具有一次报价资格的竞买人，在一次报价环节只有一次报价权。竞买人所报价格不得突破出让人公布的一次报价总额的有效区间。一次报价系统不接受相同的报价，根据各竞买人在网上出让系统报价时间先后，后报价的人须调整报价。系统确认报价成功后不得撤销，不得修改。报价精确到元（人民币）。一次报价时间截止前，系统不显示、不公开各竞买人所报价格。

（5）确认竞得人。出让人在一次报价时间截止后，在公证机构的公证下，调取并公布各竞买人一次报价环节所报价格，按照有效报价计算平均价（已确认一次报价资格，但未报价的，不纳入平均价计算），平均价计算精确到分（人民币），按四舍五入计。所报价格最接近该平均价的竞买人

为竞得人，其所报价格为地块的竞得价格。有 2 个报价与平均价的差值绝对额相同时，按这 2 个报价中低于平均价的报价人确定为竞得人，其所报价格即为地块竞得价格。在一次报价环节无人报价的，以未超过网上竞价中止价（不含中止价）的最高报价确定为地块竞得价格，其报价人即为地块竞得人。

（6）发布一次报价结果。出让人在网上出让系统公布一次报价各竞买人报价价格、平均价、竞得人、竞得价格等信息，生成竞得通知书。

（7）其他相关规定。以一次报价方式竞得的地块，原出让文件约定的出让金支付时间相应调整为竞得之日起 60 日内付清，交地时间不变，逾期支付出让金的，取消竞得资格或解除合同并没收保证金。

（8）一次报价实行全程公证。

4、本规则由苏州市自然资源和规划局制订并负责解释。

苏地 2021-WG- 号地块  
投资发展监管协议

2021 年 月 日

甲方：苏州市相城区人民政府

地址：苏州市相城区阳澄湖东路8号

法定代表人：季晶

联系电话：

乙方：

地址：

法定代表人：

联系电话：

为进一步推进苏州高铁新城配套功能建设、提升区域人才配套服务水平，甲乙双方本着诚实互信、共同发展、互利互惠的美好愿望，按照规划指导，并在甲方管理下，加快完善苏州高铁新城的商业和人才配套建设，特签订本协议。

## 一、甲方的权利和义务

第一条 甲方应为本协议项下用地项目的开发、建设、运营等提供相关服务。

第二条 甲方有权就乙方建设项目履行本协议的实际情况以及核验结果向属地自然资源和规划部门提交具体建议（包括有关情况说明）。

第三条 甲方有权自行或委托相关机构按照本协议约定核查项目履约情况。乙方违反本协议的，甲方有权依法追究乙方的法律责任。

## 二、建设及运营要求

第四条 按照《苏州高铁新城能源利用专项规划》要求，本地块由对应能源站对该出让地块内建筑供冷供暖，土地竞得方须采用区域能源系统提供的冷冻水和热水作为空调冷源和热源。

第五条 A区内须设置计容面积不少于14000平方米的租赁住房，竣工备案后10年内仅限于出租，期满后允许出售。租赁住房承租对象须经高铁新城管委会备案后方可出租。

第六条 C区内须设置1处计容面积不小于2500平方米的社区生鲜超市和1处计容面积不小于2500平方米的社区服务中心，社区服务中心竣工验收后由属地政府按4500元/

平方米进行回购，其不动产权归属地政府所有。C区除社区服务中心外，其余部分不得分割销售且不得分割转让，如整体转让的须报高铁新城管理委员会同意。

**第七条** C区内须设置计容面积不少于16000平方米且不大于18000平方米的服务型公寓，总套数不少于400套，服务型公寓承租对象须经高铁新城管委会备案后方可出租。服务型公寓部分不可分割销售且不得分割转让。

**第八条** 本项目C区必须与A区、B区同步开工建设，且在C区整体出正负零后，方可办理商品住宅预售。在C区所有建筑主体结构封顶前，A区、B区商品住宅预售计容建筑面积总和的比例不得超过住宅总计容建筑面积的60%；在C区所有建筑竣工前，商品住宅预售计容建筑面积比例不得超过住宅总计容建筑面积的90%。以上“住宅总计容建筑面积”指商品住宅扣除A区租赁住房后剩余计容面积。

**第九条** 为确保项目租赁住房和服务性公寓的运营品质，乙方在提交项目建设方案时，须同步提供A区租赁住房和C区服务型公寓整体运营方案，该方案须报苏州高铁新城管理委员会同意。

**第十条** 乙方须引入一家在苏州市内运营三年以上且实际运营规模不少于1500间的长租公寓管理服务企业对本项目服务型公寓进行运营管理服务，在地块成交之日起50日内，乙方须提供符合本条款要求的运营企业签署的委托其运营管理本地块服务型公寓的相关协议，以及该运营企业符合本条款要求的全部资质文件（其中运营时间以营业执照成立

时间为准，运营规模以“苏州市住房租赁信息服务与监管平台”的有效租户合同登记数量为准。）。以上要求由甲方委托苏州高铁新城管委会负责核实并监督。

**第十一条** 乙方须引入 1 家由中国品牌力指数发布的《2020 年中国品牌力指数<sup>SM</sup> (C-BPI®) 集中式长租公寓品牌排行榜》中 TOP10 品牌企业。该企业在地块成交之日起 60 日内须在苏州高铁新城区域内注册落户并缴纳税收，且企业实缴注册资本金不低于 3000 万，乙方或其主要股东方（股比 25%以上）须参股该企业。以上要求由甲方委托苏州高铁新城管委会负责核实并监督。

**第十二条** 乙方或其主要股东方（股比 25%以上）须配合高铁新城管委会打造全方位人才生态区域，增强区域人才竞争力，完善区域内企业人才住宿配套需求，在土地竞得后 2 年内在高铁新城板块完成建设、运营及研发相关投资总额不少于 30 亿（不含土地取得成本），并提供相应财务证明，以上要求由甲方委托苏州高铁新城管委会负责核实并监督。

### **三、违约责任**

**第十三条** 为保证协议的履行，双方签订本协议时，乙方须向甲方指定账户支付履约保证金人民币 10 亿元（大写：壹拾亿元），或提供同等条件的见索即付银行保函。

**第十四条** 如乙方满足本协议相关要求，自乙方提出书面申请之日起 10 个工作日内，甲方向乙方分批退还履约保证金 10 亿元（或同等条件的银行保函），即如乙方满足本协议第十条条款，甲方退还乙方项目履约保证金的 30%（或

同等条件的银行保函)；如乙方满足本协议第十一条条款，甲方退还乙方项目履约保证金的35%（或同等条件的银行保函）；如乙方满足本协议第十二条条款，甲方退还乙方项目履约保证金的35%（或同等条件的银行保函）。如乙方未满足本协议第十条、第十一条条款相关要求，则视为违约，本宗地则须整体自持，不予办理预售（销售）许可，且对应的履约保证金（或同等条件的银行保函）作为违约金不予退还；如乙方未满足本协议第十二条条款相关要求，则视为违约，对应的履约保证金（或同等条件的银行保函）作为违约金不予退还。

**第十五条** 如因本地块的《国有土地使用权出让合同》被认定无效或解除的，本协议应同时解除，甲方于合同被确认无效或解除之日起10个工作日内退还乙方履约保证金。

**第十六条** 针对乙方不同程度的违约行为，在由甲方追究其违约责任的同时，甲方有权向征信主管部门进行推送，将其列入公共信用平台中的失信企业名单。

#### **四、不可抗力**

**第十七条** 协议双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成本协议部分或全部不能履行的，可以部分或全部免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

#### **五、争议解决**

**第十八条** 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议

和纠纷，双方应友好协商解决。协商不成的，依法向项目所在地人民法院提起诉讼。

## 六、其他

第十九条 本协议一式四份，甲乙双方各执两份，均具有同等法律效力。在签订出让合同之前，乙方应将其中一份协议提交给地块所在区自然资源和规划部门。

第二十条 本协议经甲乙双方签字盖章后立即生效。竞得人须在签订《国有建设用地使用权出让合同》之前签订本协议。

第二十一条 本协议如有未尽事宜，双方应协商签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：盖章



乙方：盖章

法定代表人（委托代理人）

（签字）

法定代表人（委托代理人）

（签字）

签订日期：2021年 月 日