

# 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-16 号—苏地 2021-WG-22 号、  
苏地 2021-WG-24 号—苏地 2021-WG-27 号、  
苏地 2021-WG-29 号—苏地 2021-WG-37 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〕5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、苏地2021-WG-37号地块出让总价（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，且须在国有建设用地使用权首次登记前缴付完毕。其余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<br>积 | 收费项目（元）               |                |    |
|------|-------|------------|-----------------------|----------------|----|
|      | （平方米） | （平方米）      | 城市市政公<br>用基础设施<br>配套费 | 防空地下室<br>易地建设费 | 合计 |
|      |       |            |                       |                |    |

|                   |          |          |          |          |          |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 苏地<br>2021-WG-16号 | 18456    | 20301.6  | 2131668  | 19489534 | 21621202 |
| 苏地<br>2021-WG-17号 | 39945    | 76294.9  | 8010970  | 7324315  | 15335285 |
| 苏地<br>2021-WG-18号 | 78534.2  | 162350.2 | 17046771 | 15585619 | 32632390 |
| 苏地<br>2021-WG-19号 | 29251.6  | 58503.2  | 6142836  | 5616307  | 11759143 |
| 苏地<br>2021-WG-20号 | 26356.3  | 57983.9  | 6088310  | 5566454  | 11654764 |
| 苏地<br>2021-WG-21号 | 18441.6  | 40571.5  | 4260008  | 3894864  | 8154872  |
| 苏地<br>2021-WG-22号 | 153700.9 | 282382.6 | 29650173 | 27108730 | 56758903 |
| 苏地<br>2021-WG-24号 | 122665.4 | 203271.0 | 21343455 | 19514016 | 40857471 |
| 苏地<br>2021-WG-25号 | 16222.4  | 29200.3  | 3066032  | 2803229  | 5869261  |
| 苏地<br>2021-WG-26号 | 31670.8  | 14207.3  | 1491761  | 1363896  | 2855657  |
| 苏地<br>2021-WG-27号 | 18784.6  | 65746.1  | 6903341  | 6311626  | 13214967 |
| 苏地<br>2021-WG-29号 | 39449    | 90732.7  | 9526934  | 8710339  | 18237273 |
| 苏地<br>2021-WG-30号 | 63742    | 76490.4  | 8031492  | 7343078  | 15374570 |
| 苏地<br>2021-WG-31号 | 171052   | 418866.5 | 43988711 | 40218250 | 84206961 |
| 苏地<br>2021-WG-32号 | 67474.7  | 121454.5 | 12752723 | 11659632 | 24412355 |
| 苏地<br>2021-WG-33号 | 65378.6  | 114328.0 | 12004440 | 10975488 | 22979928 |
| 苏地<br>2021-WG-34号 | 78665.6  | 166599.1 | 17492906 | 15993514 | 33486420 |
| 苏地<br>2021-WG-35号 | 199766.8 | 322382.5 | 33850163 | 30948720 | 64798883 |
| 苏地<br>2021-WG-36号 | 169961.9 | 331777.9 | 34836680 | 31850678 | 66687358 |

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-16 号 - 苏地 2021-WG-22 号、苏地 2021-WG-24 号、苏地 2021-WG-29 号 - 苏地 2021-WG-35 号、苏地 2021-WG-37 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、代征行政规费缴付时间  |
|----|---------------------------|-----------------|-----------|-----------------|--|---|--|
| 1  | 姑苏区虎丘街道西园路以北、硕房庄路以南、冶坊浜以东 | 苏地 2021-WG-16 号 | 苏州市土地储备中心 | 2021 年 8 月 31 日 | 2022 年 8 月 31 日前开工, 2024 年 8 月 31 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 8 月 31 日前付清 |
| 2  | 姑苏区沧浪街道胥江路以南、巴里河以北        | 苏地 2021-WG-17 号 | 苏州市土地储备中心 | 2021 年 8 月 31 日 | 2022 年 8 月 31 日前开工, 2024 年 8 月 31 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 8 月 31 日前付清 |

|   |                            |               |                     |            |                             |   |   |
|---|----------------------------|---------------|---------------------|------------|-----------------------------|---|---|
| 3 | 高新区通安镇230省道绿化地西、规划昆仑山路绿化地北 | 苏地2021-WG-18号 | 苏州高新区（虎丘区）通安镇人民政府   | 2021年8月31日 | 2022年8月31日前开工,2024年8月31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8月31日前付清 |
| 4 | 吴中区胥口镇胥进路西侧、吉祥路南侧          | 苏地2021-WG-19号 | 苏州市吴中区胥口镇人民政府       | 2021年8月31日 | 2022年8月31日前开工,2024年8月31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8月31日前付清 |
| 5 | 吴中经济开发区城南街道宝丰路西侧、澄湖东路南侧    | 苏地2021-WG-20号 | 苏州吴中经济技术开发区管理委员会    | 2021年8月31日 | 2022年8月31日前开工,2024年8月31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8月31日前付清 |
| 6 | 吴中高新区澄湖路北侧、长蠡路西侧           | 苏地2021-WG-21号 | 江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会 | 2021年8月31日 | 2022年8月31日前开工,2024年8月31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8月31日前付清 |
| 7 | 吴中区太湖新城东太湖路南侧、龙翔路西侧        | 苏地2021-WG-22号 | 苏州太湖新城吴中管理委员会       | 2021年8月31日 | 2022年8月31日前开工,2024年8月31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8月31日前付清 |
| 8 | 吴中区太湖新城移舟街东侧、景周街南侧         | 苏地2021-WG-24号 | 苏州太湖新城吴中管理委员会       | 2021年9月1日  | 2022年9月1日前开工,2024年9月1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9月1日前付清  |

|    |                      |               |                   |            |                             |   |   |
|----|----------------------|---------------|-------------------|------------|-----------------------------|---|---|
| 9  | 吴中太湖新城东太湖路南、雷山路东侧    | 苏地2021-WG-25号 | 苏州太湖新城吴中管理委员会     | 2021年8月31日 | 2022年8月31日前开工,2024年8月31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8月31日前付清 |
| 10 | 吴中区太湖新城天颜路北、雷山路西侧    | 苏地2021-WG-26号 | 苏州太湖新城吴中管理委员会     | 2021年8月31日 | 2022年8月31日前开工,2024年8月31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8月31日前付清 |
| 11 | 吴中区太湖新城引黛街西、景周街南侧    | 苏地2021-WG-27号 | 苏州太湖新城吴中管理委员会     | 2021年8月31日 | 2022年8月31日前开工,2024年8月31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8月31日前付清 |
| 12 | 相城区渭塘镇珍珠湖路南、翡翠路东     | 苏地2021-WG-29号 | 苏州市相城区渭塘镇人民政府     | 2021年9月1日  | 2022年9月1日前开工,2024年9月1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9月1日前付清  |
| 13 | 相城区太平街道元春路南、经四路(规划)东 | 苏地2021-WG-30号 | 苏州市相城区人民政府太平街道办事处 | 2021年9月1日  | 2022年9月1日前开工,2024年9月1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9月1日前付清  |
| 14 | 相城区元和街道相城大道西、纪元路两侧   | 苏地2021-WG-31号 | 苏州市相城区人民政府元和街道办事处 | 2021年8月31日 | 2022年8月31日前开工,2024年8月31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8月31日前付清 |

|    |                            |                 |                   |                |                                      |  |  |
|----|----------------------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------------------------------|--|--|
| 15 | 高新区科技城 230 省道绿化地西、太湖大道绿化地南 | 苏地 2021-WG-32 号 | 苏州科技城管理委员会        | 2021 年 9 月 1 日 | 2022 年 9 月 1 日前开工, 2024 年 9 月 1 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 9 月 1 日前付清 |
| 16 | 高新区科技城科达路北、步青路东            | 苏地 2021-WG-33 号 | 苏州科技城管理委员会        | 2021 年 9 月 1 日 | 2022 年 9 月 1 日前开工, 2024 年 9 月 1 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 9 月 1 日前付清 |
| 17 | 高新区浒墅关关署路南、规划文昌路绿化地西       | 苏地 2021-WG-34 号 | 苏州浒墅关经济技术开发区管理委员会 | 2021 年 9 月 1 日 | 2022 年 9 月 1 日前开工, 2024 年 9 月 1 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 9 月 1 日前付清 |
| 18 | 高新区浒墅关马涧路绿化地北、罗家门路西        | 苏地 2021-WG-35 号 | 苏州浒墅关经济技术开发区管理委员会 | 2021 年 9 月 1 日 | 2022 年 9 月 1 日前开工, 2024 年 9 月 1 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 9 月 1 日前付清 |
| 19 | 高新区浒墅关徐杭桥路东南、白鹤山路南         | 苏地 2021-WG-36 号 | 苏州浒墅关经济技术开发区管理委员会 | 2021 年 9 月 1 日 | 2022 年 9 月 1 日前开工, 2024 年 9 月 1 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 9 月 1 日前付清 |
| 20 | 苏相合作区望泾路西、繁华路南             | 苏地 2021-WG-37 号 | 苏州工业园区苏相合作区管理委员会  | 2021 年 9 月 1 日 | 2022 年 9 月 1 日前开工, 2024 年 9 月 1 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 60%, 剩余土地出让金于 2021 年 9 月 1 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-16 号 - 苏地 2021-WG-22 号、苏地 2021-WG-24 号、苏地 2021-WG-29 号-苏地 2021-WG-35 号、苏地 2021-WG-37 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  | 姑苏区虎丘街道西园路以北、硕房庄路以南、冶坊浜以东    | 苏地 2021-WG-16 号 | 签订土地出让合同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 7 月 31 日前付清 |
| 2  | 姑苏区沧浪街道胥江路以南、巴里河北以北          | 苏地 2021-WG-17 号 | 签订土地出让合同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 7 月 31 日前付清 |
| 3  | 高新区通安镇 230 省道绿化地西、规划昆仑山路绿化地北 | 苏地 2021-WG-18 号 | 签订土地出让合同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 7 月 31 日前付清 |
| 4  | 吴中区胥口镇胥进路西侧、吉祥路南侧            | 苏地 2021-WG-19 号 | 签订土地出让合同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 7 月 31 日前付清 |
| 5  | 吴中经济开发区城南街道宝丰路西侧、澄湖东路南侧      | 苏地 2021-WG-20 号 | 签订土地出让合同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 7 月 31 日前付清 |
| 6  | 吴中高新区澄湖路北侧、长蠡路西侧             | 苏地 2021-WG-21 号 | 签订土地出让合同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 7 月 31 日前付清 |
| 7  | 吴中区太湖新城东太湖路南侧、龙翔路西侧          | 苏地 2021-WG-22 号 | 签订土地出让合同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 7 月 31 日前付清 |
| 8  | 吴中区太湖新城移舟街东侧、景周街南侧           | 苏地 2021-WG-24 号 | 签订土地出让合同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 8 月 1 日前付清  |
| 9  | 相城区渭塘镇珍珠湖路南、翡翠路东             | 苏地 2021-WG-29 号 | 签订土地出让合同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 8 月 1 日前付清  |

|    |                          |                       |   |
|----|--------------------------|-----------------------|---|
| 10 | 相城区太平街道元春路南、经四路(规划)东     | 苏地<br>2021-WG-30<br>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8月1日前付清  |
| 11 | 相城区元和街道相城大道西、纪元路两侧       | 苏地<br>2021-WG-31<br>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7月31日前付清 |
| 12 | 高新区科技城230省道绿化地西、太湖大道绿化地南 | 苏地<br>2021-WG-32<br>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8月1日前付清  |
| 13 | 高新区科技城科达路北、步青路东          | 苏地<br>2021-WG-33<br>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8月1日前付清  |
| 14 | 高新区浒墅关关署路南、规划文昌路绿化地西     | 苏地<br>2021-WG-34<br>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8月1日前付清  |
| 15 | 高新区浒墅关马涧路绿化地北、罗家门路西      | 苏地<br>2021-WG-35<br>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8月1日前付清  |
| 16 | 苏相合作区望泾路西、繁华路南           | 苏地<br>2021-WG-37<br>号 | 签订土地出让合同时支付土地出让金的60%，剩余土地出让金于2021年8月1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-17 号地块特别说明：

该地块上项目为全装修住宅，并须按照不低于 2000 元/每平方米标准进行前期装修。

（二）苏地 2021-WG-18 号地块特别说明：

1、A 区为全装修成品住宅，装修标准不得低于 1800 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。

2、A 区可设置住宅总户数不超过 1180 户。

3、A 区按规范设置的社区用房(每户不低于 0.4 平方米)统一设置在 B 区，并与首期住宅地块同步开工，同步交付。社区居家养老服务用房(按每百户 30 平方米配套建设)在 A 区内设置。

4、B 区不可分割销售且不可分割转让。

5、B 区内须设置计容建筑面积不大于 23400 平方米且不小于 22000 平方米的商业，其中包含计容建筑面积不小于 3000 平方米的农贸生鲜市场；B 区不允许设置批发市场和旅馆用地；

6、B 区须设置计容建筑面积不小于 3000 平方米的社区用房，与其他商业相对独立设置，其中除 A 区应建社区用房面积外，其余部分建成后由属地政府以 6000 元/平方米进行回购，所有社区用房产权归属地政府所有，登记用途为机关团体用地。

7、B 区须设置面积不小于 2000 平方米的室外健身场地。

8、B 区须与 A 区同步开工建设。B 区商业部分开工建设前，A 区住宅预售（现售）许可计容建筑面积比例不得超过住宅总计容建筑面积的 20%；B 区商业部分开工后至主体结构封顶前，A 区住宅预售（现售）计容建筑面积比例不得超过住宅总计容建筑面积的 70%；B 区商业部分主体结构封顶后至取得“竣工验收备案表”之前，A 区住宅预售（现售）计容建筑面积比例不得超过住宅总计容建筑面积的 85%，B

区商业部分取得“竣工验收备案表”之后方可办理全部住宅预售（现售）许可。

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-18 号地块投资发展监管协议》（详见附件）。

（三）苏地 2021-WG-19 号地块特别说明：

1、地块内商业计容建筑面积为 1000-3000 平方米，业态为零售商业、餐饮，不得设置批发市场和服务型公寓。

2、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地块同步建设、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。

3、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。

（四）苏地 2021-WG-20 号地块特别说明：

1、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，经属地政府验收合格后无偿移交，其不动产权归属地政府所有。

2、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。

#### （五）苏地 2021-WG-21 号地块特别说明：

1、地块内商业服务业需集中布置在地块西侧。商业服务业计容建筑面积  $\geq 9000$  平方米且  $\leq 10000$  平方米，业态为零售商业、办公、宾馆，不得设置批发市场、服务型公寓。其中零售商业计容建筑面积  $\geq 3000$  平方米，宾馆计容建筑面积  $\geq 3000$  平方米。地块内所有商业服务业按 8000 元/平方米计容建筑面积由苏州市吴中区长联置业发展有限公司整体回购，回购后不得转让。地下车位按每百平方米商业服务业计容建筑面积配置一个地下车位同步无偿移交（机械车位数量须按规范换算为普通车位），车位产权归回购单位所有。

2、地块内配建的社区用房和社区居家养老服务用房须

从建筑物首层起集中统一布置，应与首期开发的住宅同步建设、同步交付，并须按照不低于 1000 元/平方米标准进行前期装修，主要包括水、电、墙面、地面等，建成并经属地政府验收合格后无偿移交，其不动产权归属地政府所有。

3、地块内住宅建筑应全部成品化建设和交付使用，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。

4、竞得人在签订土地出让合同前须与江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会签订《苏地 2021-WG-21 号地块投资发展监管协议》（详见附件）并按照《苏地 2021-WG-21 号地块投资发展监管协议》内容进行开发建设。

（六）苏地 2021-WG-22 号地块特别说明：

1、A 区须设置一座三级甲等儿童专科医院，计容建筑面积不小于 2 万平方米，不得分割销售且不得分割转让。

2、B 区商业业态为服务型公寓及零售商业。其中服务型公寓用于建设康养公寓，计容建筑面积不小于 32000 平方米，不可分割销售且不得分割转让；其余为零售商业，不可分割销售且不得分割转让。B 区住宅计容建筑面积  $\geq 7000$  平方米且  $\leq 8000$  平方米。

3、地块之间通过地下空间进行连通，地下空间限低-15米（相对标高），用途为人防、停车位及设备用房，其中 A 地块地下可设置 1800 平方米-2000 平方米的医技用途，不得设置医疗病房。

4、B 区设置的服务型公寓须成品化建设交付，按照不低于 1500 元/平方米装修标准进行前期装修，空调、电热水器和厨房电磁炉安装到位。

5、B 区、C 区、D 区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。

6、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，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。

7、A、B、C、D 区须同步开发建设。开发企业须制定销售方案，明确 A 区及 B 区服务型公寓均竣工验收后（以竣工验收报告为准）办理预售（现售）的商品住宅位置，报苏州太湖新城吴中管理委员会审核。该销售方案审核通过且 A 区

及 B 区服务型公寓均取得施工许可证后，方可商品住宅预售（现售）。A 区及 B 区服务型公寓均出  $\pm 0.00$  前，商品住宅预售（现售）比例不得超过 35%；A 区及 B 区服务型公寓均主体结构封顶前，商品住宅预售（现售）比例累计不得超过 65%；A 区及 B 区服务型公寓均竣工验收前（以竣工验收报告为准），商品住宅预售（现售）比例累计不得超过 95%；A 区及 B 区服务型公寓均竣工验收后（以竣工验收报告为准），方可办理剩余商品住宅的预售（现售）。

8、竞得人在签订土地出让合同前须与苏州吴中经济技术开发区管理委员会签订《苏地 2021-WG-22 号地块投资发展监管协议》（详见附件），并按照《苏地 2021-WG-22 号地块投资发展监管协议》内容进行开发建设。

9、本地块不接受自然人竞买，不得联合竞买。

（七）苏地 2021-WG-24 号地块特别说明：

1、C 区业态为文化活动设施、办公和零售商业。文化活动设施计容建筑面积不少于 C 区计容建筑面积的 65%，其中：计容建筑面积不少于 1.25 万平方米须设置图书馆，建成后须无偿移交给苏州市吴中区人民政府太湖街道办事处，其不动产权归苏州市吴中区人民政府太湖街道办事处；计容建筑面积  $\geq 1.25$  万平方米且  $\leq 1.3$  万平方米的文化活动设施，不得分割销售且不得分割转让；其余的文化活动设施，不得销售且不得转让。办公计容建筑面积不得超过 1 万平方米，不得销售且不得转让。其余业态为零售商业，不得销售且不得

转让。

2、地块之间通过地下空间进行连通，地下空间限低-15米（相对标高），用途为人防、停车位及设备用房。

3、A区、B区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，还需符合恒温恒湿住宅要求。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。

4、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。

5、A区、B区须与C区同步开发建设，在C区取得施工许可证后，方可办理A区、B区商品住宅预售（现售）；在C区出±0.00（以验线报告为准）前，商品住宅预售（现售）面积比例不得超过A区、B区住宅总计容建筑面积的40%；在C区主体结构封顶前，商品住宅预售（现售）面积比例累计不得超过A区、B区住宅总计容建筑面积的70%。在C区主体结构封顶后，方可办理A区、B区剩余住宅部分的预售

（现售）。

6、竞得人在签订土地出让合同前须与苏州吴中经济技术开发区管理委员会签订《苏地 2021-WG-24 号地块投资发展监管协议》（详见附件），并按照《2021-WG-24 号地块投资发展监管协议》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。

（八）苏地 2021-WG-25 号地块特别说明：

1、该地块须设置居住社区中心，计容建筑面积  $\geq 5200$  平方米且  $\leq 5800$  平方米，功能可设置社区工作站、社区卫生服务站、图书馆、文体活动室、老年人活动室、养老服务中心、青少年活动室、儿童活动室等，须集中布置，不得分割销售且不得分割转让，建成后须无偿移交给苏州市吴中区人民政府太湖街道办事处，产权归苏州市吴中区人民政府太湖街道办事处所有，登记用途为机关团体用地；其余业态为商业服务业，功能须包含社区生鲜（菜场）（计容建筑面积不小于 1000 平方米），不得设置批发市场及服务型公寓，不得分割销售且不得分割转让。

2、该地块须提供 150 个社会机动车停车位，不纳入地块停车位配建指标。

（九）苏地 2021-WG-26 号地块特别说明：

1、业态为商业服务业，不得设置批发市场及服务型公寓，不可分割销售且不得分割转让。

2、地块之间通过地下空间进行连通，地下空间限低-15

米（相对标高），用途为人防、停车位及设备用房，可设置1800-2000平方米商业服务业，需预留与轨道站点联通条件。

（十）苏地 2021-WG-27 号地块特别说明：

1、业态包括办公和服务型公寓。办公部分计容建筑面积不小于 3.3 万平方米，不得分割销售且不得分割转让；其余为服务型公寓，可分割销售，单套户型建筑面积不得小于 120 平方米，其中单套户型建筑面积大于 180 平方米（含）且小于 200 平方米（含）的套型数量应不少于服务型公寓总套数的 45%、单套户型建筑面积大于 250 平方米（含）且小于 300 平方米（含）的套型数量应不少于服务型公寓总套数的 20%，单套户型建筑面积大于 350 平方米（含）的套型数量应不少于服务型公寓总套数的 10%。

2、服务型公寓须成品化建设及交付，按照不低于 1500 元/平方米装修标准进行前期装修，空调、新风系统、电热水器和厨房电磁炉须安装到位，空调系统须安装 VRV 多联式空调系统或类似系统，不得另外安装分体式外机空调，日常运营维护须聘请服务式（酒店式）公寓管理集团（或酒店管理集团）专业管理团队及物业管理团队统一管理。

3、竞得人在签订土地出让合同前须与苏州吴中经济技术开发区管理委员会签订《苏地 2021-WG-27 号地块投资发展监管协议》（详见附件），并按照《苏地 2021-WG-27 号地块投资发展监管协议》内容进行开发建设。

4、本地块不接受自然人竞买。

(十一) 苏地 2021-WG-29 号地块特别说明:

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/平方米。

(十二) 苏地 2021-WG-30 号地块特别说明:

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/平方米。

(十三) 苏地 2021-WG-31 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区商服部分仅允许设置商业(B1)、商务(B2),总计容建筑面积 $\geq 140000$ 平方米,除商务(B2)部分可整体转让外,其余部分不得销售且不得转让,不得设置批发市场(B12),不得设置服务型公寓。其中商业(B1)计容建筑面积 $\geq 110000$ 平方米,须集中设置,商务(B2)计容建筑面积 $\geq 25000$ 平方米;

3、B区商服部分仅允许设置商业(B1),不得设置批发市场(B12),不得设置服务型公寓,不得销售且不得转让。须设置体育设施计容建筑面积 $\geq 15000$ 平方米,露天场地 $\geq 3000$ 平方米,包含羽毛球、篮球及游泳馆等设施,其中游泳馆总建筑面积 $\geq 5000$ 平方米,可设置于地下;

4、A、B、C区地下可设置零售商业(B11)、餐饮(B13),总建筑面积5000-10000平方米,不得设置于住宅部分对应地下空间。地下空间用途为零售商业、餐饮、体育设施、人

防、停车场及设备用房，地下空间限低-15米（相对标高），建筑面积不计入地块综合容积率；

5、C区上空部分可设置空中连廊，连廊用途可包含通道、零售商业（B11）、餐饮（B13），其计容建筑面积计入B区综合容积率；

6、D区上空部分须整体设置天桥连通A、B区以及东侧现状地块，天桥用途仅为通道，宽度 $\leq 12$ 米，且须对公众无条件开放，建成后无偿移交属地政府，不动产权归属地政府所有。其详细设计须在项目报审的规划设计方案中明确，且须征求属地政府意见，天桥部分若涉及计容面积，其计容建筑面积计入B地块综合容积率。天桥总造价不少于5000万元，具体以审计价格为准。

7、A、B区须同步开发建设。A区集中商业和B区体育设施建设进度达到出正负零之前，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60%；建设进度达到主体结构封顶之前，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80%；

8、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和元和街道签订《苏地2021-WG-31号地块投资发展监管协议》（详见附件），并按照协议内容进行开发建设。

（十四）苏地2021-WG-32号地块特别说明：

1、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；

2、可设置户型面积小于 100 平方米的住宅（包含公摊面积及套内面积），其计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积的 15%，剩余住宅户型面积不小于 100 平方米（包含公摊面积及套内面积）。

（十五）苏地 2021-WG-33 号地块特别说明：

1、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；

2、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；

3、可设置户型面积小于 120 平方米的住宅（包含公摊面积及套内面积），其计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积的 15%，剩余住宅户型面积不小于 120 平方米（包含公摊面积及套内面积）。

（十六）苏地 2021-WG-34 号地块特别说明：

1、该地块只接受单独竞买，不接受联合竞买。

2、该地块部分为浒墅关运河文化古镇的配套安置用地，受让人应根据规划条件自行设计建筑方案，设计方案应符合浒墅关运河文化古镇整体规划要求，且需经苏州浒墅关经济技术开发区管委会审核方可报批。

3、A 区须配建不少于 935 套及计容建筑面积不少于 96000 平方米的定销商品房，其中 60 平方米（套内面积）套型不少于 266 套、90 平方米（套内面积）套型不少于 669 套，并集中布设在地块西侧。

4、A 区除定销商品房外，可设置户型面积小于 100 平方米的住宅（包含公摊面积及套内面积），其计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积（除定销商品房）的 15%，剩余住宅户型面积不小于 100 平方米（包含公摊面积及套内面积）。

5、A 区定销商品房为毛坯交付。除定销商品房外，其他为全装修成品住宅，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。

6、A 区定销商品房销售方式为现房销售。

7、A 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 A 区内设置。

8、B 区须建设计容面积不低于 8000 平方米的全装修成

品服务型公寓，装修标准不得低于 1000 元/m<sup>2</sup>，不允许设置批发市场。

9、B 区不可分割销售且不得分割转让，如若整体转让，须报浒墅关经开区管委会同意。

10、该地块 B 区须与 A 区同步开工建设。B 区整体出正负零后，方可办理 A 区商品住宅预售许可，且 A 区商品住宅预售许可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 B 区所有建筑主体结构封顶后至取得“竣工验收备案表”之前，A 区商品住宅预售许可计容建筑面积比例不得超过住宅总计容建筑面积的 90%；B 区取得“竣工验收备案表”之后，方可办理 A 区剩余商品住宅预售许可。以上“住宅总计容建筑面积”指商品住宅扣除 A 区定销商品房后剩余计容面积。

11、A 区定销商品房结算均价为每平方米 8200 元。根据高新区有关文件规定，定销商品房销售的价格由区政府确定，房屋销售前，楼层层次价差价根据高新区住建局相关文件执行。

12、根据《苏州高新区（虎丘区）定销商品房建设销售管理办法》（苏虎府规字〔2012〕1 号文），土地受让人必须按高新区管委会要求将核定的房源以核定的价格销售给《定销商品房准购证》指定的对象，其余销售政策则等同于普通商品房。

13、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-34 号地块投资发展监管协议》（详见附件）。

（十七）苏地 2021-WG-35 号地块特别说明：

1、该地块为全装修成品住宅，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。

2、A 区内须设置计容建筑面积不小于 20000 平方米的人才公寓，配建的人才公寓为成套住宅，位置相对集中，须以幢为单位集中配建，应首期开工建设。人才公寓的具体户型和设计方案须报浒墅关经开区管委会批准同意。

3、人才公寓定向销售的备案均价为每平方 20000 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。

4、高新区管委会可根据市场交易价格变化情况适时调整人才公寓对外实际销售价格。

当人才公寓实际销售价格高于土地出让时约定的基准价格时，房地产开发经营企业应按高新区管委会确定的实际销售价格对外销售，所增加销售金额的 80%补交土地出让金，由高新区资规部门会同区住建、财政等部门在人才公寓预（销）售后按季结算，并报管委会审批后，按照程序报市资规局。相关税费由房地产开发经营企业承担。当人才公寓实际销售价格低于基准价格时，人才公寓取得预（销）售许可之日起未满二年的，可按房地产开发经营企业确定的市场价

格向配售对象定向销售。

满二年未实现定向销售的，房地产开发经营企业可向市场自主销售。

5、配售对象除与配偶和未成年子女外不得与其他人共同购买人才公寓。所购人才公寓 10 年内（以《不动产权证书》载明时间为准）限制转让，并由不动产登记机构在《不动产权证书》附记栏中加注“此住房为人才公寓，自取得《不动产权证书》之日起 10 年内限制转让”内容。配售对象应在商品房买卖合同正文最后的“买受人承诺部分”声明“本人已知晓此住房为人才公寓，自取得《不动产权证书》之日起 10 年内限制转让，如本人违反相关政策，愿意承担包括不能办理不动产转移登记等在内的相应法律责任及经济责任”。

6、人才公寓房配售对象认定由高新区人才办公室另行制定。

7、除人才公寓外，该项目可设置户型面积小于 100 平方米的住宅（包含公摊面积及套内面积），其计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积（除人才公寓外）的 15%，剩余住宅户型面积不小于 100 平方米（包含公摊面积及套内面积）。

8、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。

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-35 号地块投资发展监管协议》(详见附件)。

(十八)苏地 2021-WG-36 号地块特别说明:

1、A 区项目开发建设后可分割销售或转让,须按幢或按层且不低于 1000 平方米作为最小分割单元销售或转让。

2、B 地块内须设置计容建筑面积不小于 15000 平方米的旅馆,不可分割销售且不得分割转让;须设置计容建筑面积不小于 10000 平方米的服务型公寓,不可分割销售且不得分割转让;须设置计容建筑面积不小于 25000 平方米的零售商业和餐饮,不可分割销售且不得分割转让;须设置计容建筑面积不小于 130000 平方米的商务,其中计容建筑面积不小于 50000 平方米的商务不可分割销售且不得分割转让,其余部分开发建设后可分割销售或转让,须按幢或按层且不低于 1000 平方米作为最小分割单元销售或转让。

3、B 区须设置计容建筑面积不少于 1100 平方米的社区用房,与其他商业商务相对独立设置,建成后由属地政府以 6000 元/平方米进行回购,所有社区用房产权归属地政府所有,登记用途为机关团体用地。

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-36 号地块投

资发展监管协议》（详见附件）。

（十九）苏地 2021-WG-37 号地块特别说明：

1、该地块上住宅为全装修住宅，按项目总建筑面积计算，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。

2、该地块内须设置社区居委会用房和养老服务用房，具体面积、位置、装修标准、交付对象、产权归属等按地块规划要求的相关文件执行。

3、该地块上项目竣工后，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。

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4月27日

苏地 2021-WG-18 号  
地块投资发展监管协议

年 月 日

根据苏州太湖科学城的城市规划和业态定位，高起点规划布局、高规格开发建设，按照规划指导，加快片区一体化配套建设，经甲乙丙三方友好协商一致，就苏地 2021-WG-18 号地块投资发展监管的相关事宜签订本协议：

### 一、本协议各方当事人

**甲方：** 苏州国家高新技术产业开发区管理委员会

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

**乙方：**（土地竞得人）

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

**丙方：** 苏州科技城管理委员会

地址：苏州市

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

## 二、甲方和丙方权利义务

**第一条** 甲方和丙方应为本协议项下用地项目的开发、建设、运营等依法提供相关服务。

**第二条** 甲方委托丙方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。

**第三条** 甲方有权委托丙方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主管部门提交具体建议（包括有关情况说明）。

## 三、乙方权利义务

**第四条** A 区为全装修成品住宅，装修标准不得低于 1800 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。

**第五条** B 区不可分割销售且不可分割转让。

**第六条** B 区须与 A 区同步开工建设。

**第七条** B 区内须设置计容建筑面积不大于 23400 平方米且不小于 22000 平方米的商业，其中包含计容建筑面积不小于 3000 平方米的农贸生鲜市场； B 区不允许设置批发市场和旅馆用地。

**第八条** B 区须设置计容建筑面积不小于 3000 平方米的社区用房，与其他商业相对独立设置，并与首期住宅地块同步开工，同步交付，其中除 A 区应建社区用房面积外，其余部分建成后由属地政府以 6000 元/平方米进行回购，所有社

区用房产权归属地政府所有。

**第九条** B区须设置面积不小于2000平方米的室外健身场地。

**第十条** B区商业部分开工建设前，A区住宅预售（现售）许可计容建筑面积比例不得超过住宅总计容建筑面积的20%；B区商业部分开工后至主体结构封顶前，A区住宅预售（现售）计容建筑面积比例不得超过住宅总计容建筑面积的70%；B区商业部分主体结构封顶后至取得“竣工验收备案表”之前，A区住宅预售（现售）计容建筑面积比例不得超过住宅总计容建筑面积的85%，B区商业部分取得“竣工验收备案表”之后方可办理全部住宅预售（现售）许可。

#### **四、违约责任**

**第十一条** 乙方应按本协议履行约定，如未能履行本协议约定的任何一条，甲方可按不高于宗地土地出让金的20%向乙方收取违约金，并有权要求限期进行整改，如未能按期整改的，甲方可采取措施提请相关部门暂停办理企业的后续行政审批手续。

**第十二条** 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，将其列入公共信用信息平台中的失信企业。

#### **五、不可抗力**

**第十三条** 协议各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。

## 六、争议与解决

**第十四条** 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议或纠纷，各方应友好协商解决。协商不成的，提交甲方住所地人民法院裁决。

## 七、其他

**第十五条** 本协议一式四份，甲丙两方各执一份，乙方执两份，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主管部门

**第十六条** 本协议自甲乙丙三方签字盖章之日起生效。

**第十七条** 本协议如有未尽事宜，原协议主体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）

(本页无正文，为签章页)

甲方：

乙方：

(盖章)

(盖章)

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

(签章)

(签章)

签订日期：

签订日期：

丙方：

(盖章)

法定代表人或授权代表：

(签章)

签订日期：

# 江苏省吴中高新技术产业开发区弹性（暂命名）

## 地块投资发展监管协议

甲方：江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会（以下简称甲方）

乙方：（以下简称乙方）

根据江苏省吴中高新技术产业开发区的城市规划与产业定位，为加快推进产城融合，构建“中心城市核”核中之核，打造苏州南城首善之区，就澄湖路北侧、长蠡路西侧地块开发建设要求等，甲乙双方本着诚实互信、共同发展、互惠互利的良好愿望，特签订本协议：

### 1. 回购及配套要求

地块内商服需集中布置在地块西侧。商服计容建筑面积 $\geq 9000$ 平方米且 $\leq 10000$ 平方米，业态为零售商业、办公、宾馆，不得设置批发市场、服务型公寓。其中零售商业计容建筑面积 $\geq 3000$ 平方米，宾馆计容建筑面积 $\geq 3000$ 平方米。为扶持、鼓励集体资产发展，所有商业按8000元/平方米计容建筑面积由甲方下属集体资产苏州市吴中区长联置业发展有限公司整体回购，回购后不得转让，地下车位按每百平方米商业计容建筑面积配置一个地下车位同步无偿移交（机械车位数量须按规范换算为普通车位），车位产权归回购单位所有。地块内配建的社区用房和社区居家养老服务用房须从建筑物首层起集中统一布置，应与首期开发的住宅同步建设、同步交付，并须按照不低于1000元/平方米标准进行前期装修，主要包括水、电、墙

面、地面等，建成并经属地政府验收合格后无偿移交，其不动产权归属地政府所有。社区用房和社区居家养老服务用房须单独对外设置出入口。地下建筑地坪限低-12米（相对标高），地下空间作人防、停车位及设备用房的设置。

## 2. 开竣工时间

该地块须在自交地之日起1年内开工（以施工许可证日期为准），必须在交地之日起3年内竣工（以建筑工程竣工验收备案日期为准）。

## 3. 服务支持

甲方为乙方开发建设做好服务工作。

## 4. 公司注册

乙方竞得地块后，须将该地块项目公司注册在江苏省吴中高新技术产业开发区范围内，并将项目开发过程中所产生的相关税费，在江苏省吴中高新技术产业开发区范围内缴纳。

5. 住宅必须与配套商业同步开工建设，配套商业主体结构封顶后，方可办理其住宅部分预售（现售）许可证。同时，预售（现售）须满足《市住房和城乡建设局关于进一步加强商品房销售管理的通知》（苏住建规【2014】9号）、《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的通知》（苏府【2016】119号）和《市政府关于进一步加强全市房地产市场调控的意见的通知》（苏府【2016】150号）要求。

6. 监管协议双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本协议或全部不能履行，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。因本监管协议引起的或与协议有关的任何争议或纠纷，双方应友好协商。协商不成，依法向吴中区人民法院提起诉讼。

7. 乙方在签订《成交确认书》后，在签订《国有土地使用权出让合同》之前，须与甲方签订本监管协议。本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份，均具有同等法律效力。

8. 协议自甲、乙双方签字盖章之日起生效。本协议如有未尽事宜，双方应协商签订书面补充协议，补充协议与本协议有同等法律效力。

甲方：江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会（公章）

法定代表人（委托代理人）（签字）

年 月 日

乙方：（公章）

法定代表人（委托代理人）（签字）

年 月 日

# 苏地 2021-WG-\_\_号地块投资发展监管协议

## (55、56、65 号地块)

甲方：苏州吴中经济技术开发区管理委员会 (以下简称甲方)

乙方： (以下简称乙方)

根据苏州吴中太湖新城的城市规划与产业定位，为加快实现“新城市、新产业、新生活”的目标，推进产城融合，就苏州吴中太湖新城仙玩街东侧、东太湖路南侧、龙翔路西侧、五湖路北侧地块开发建设要求等，甲乙双方本着诚实互信、共同发展、互惠互利的良好愿望，达成以下共识，特签订本协议：

目标地块位于仙玩街东侧、东太湖路南侧、龙翔路西侧、五湖路北侧。该宗地块共包含 4 个分区，编号 A、B、C、D。其中 A 区位于东太湖路以南、龙翔路以西、子文街以北；B 区位于东太湖路以南、连柱山路以东、子文街以北；C 区位于东太湖路以南、连柱山路以西、子文街以北；D 区位于子文街以南、龙翔路以西、五湖路以北、连柱山路以东。

### 1. 产业定位及要求

1.1 乙方须在 A 区内建设一所床位数不少于 250 张的民营三级甲等儿童医院。

1.1.1 乙方在竞得土地后 50 日内，须引入社会科学文献出版社出版的《中国医院竞争力报告》（2019-2020）中“社会办医医院集团 100 强”前 10 强的企业或其控股企业运营该医院，并与该运营方就本项目的儿童医院签订《医疗合作运营协议》，协议签订后 3 个工作日内提交苏州太湖新城吴中管理委员会备案。

1.1.2 为保证该儿童医院医疗水平、管理水平和医务人员水平，所引入的医院运营方须与《2019 中国医院排行榜》（复旦大学医院管理研究所发布）中同时在“小儿内科”及“小儿外科”专科排行榜前 10 的医院达成实质性合作，并充分利用所具备的医疗资源优势，积极导入优质的医疗资源，并为本项目医院提供高品质医疗服务，保证本项目医院的高质量、高水平发展。医院须设有儿内科、儿外科、儿童成长健康管理中心、脑科中心、肿瘤科、康复科、中医科、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科等临床科室，建设市级重点专科 1-2 个，同时开设多学科综合个体化治疗门诊（MDT）及远程会诊服务。

1.1.3 乙方须在第 1.1.1 条所述的《医疗合作运营协议》签署后 30 日内，提交上述第 1.1.2 条所述医院运营方与《2019 中国医院排行榜》（复旦大学医院管理研究所发布）中同时在“小儿内科”及“小儿外科”专科排行榜前 10 的医院具备实质性合作证明材料。该证明材料包括但不限于正式合作协议（涵盖开发建设、报批报建、专业规划、专家输出、人才培养、临床诊疗、双向转诊、学术交流等）。上述证明材料原件提交苏州太湖新城吴中管理委员会审核。

1.1.4 医院运营方须在交地之日起 12 个月内取得本项目的江苏省卫生健康委员会三级儿童医院《设置医疗机构批准书》。

1.1.5 医院运营方须在医院取得竣工验收报告之日起 6 个月内取得本项目的《医疗机构执业许可证》并开业。

1.2 乙方须在 B 区内建设一所康养公寓（服务型公寓），计容建筑面积不少于 32000 平方米，不可分割销售且不得分割转让。

1.2.1 乙方在竞得土地后 50 日内，须引入一家康养公寓运营方，并与该运营方就本项目的康养公寓签订《康养合作运营协议》，协议

签订后 3 个工作日内提交苏州太湖新城吴中管理委员会备案。

1.2.2 上述所引入的康养运营方在国内须有实际运营单个项目总建筑面积不少于 30000 平方米，且总床位数不少于 1200 张的养老公寓、护理院或养护院的经验（根据民政部门颁发的《养老机构设立许可证》）。

1.2.3 康养公寓需提供门诊服务、健康体检、康复理疗、养生理疗、心理咨询、养老辅具等服务。B 区住宅按要求配建的物业用房需与康养公寓物业用房统筹设置，统一聘请物业管理。B 区住宅配建停车位需与康养公寓配建停车位统筹管理。

## **2. 开竣工时间要求**

整体项目须自交地之日起 1 年内开工（以取得施工许可证为准），自交地之日起 3 年内竣工（以取得工程竣工验收备案为准）。

## **3. 同步建设要求**

A、B、C、D 区须同步开发建设。乙方须制定销售方案，明确 A 区及 B 区服务型公寓均竣工验收后（以竣工验收报告为准）办理预售（现售）的商品住宅位置，报苏州太湖新城吴中管理委员会审核。该销售方案审核通过且 A 区及 B 区服务型公寓均取得施工许可证后，方可商品住宅预售（现售）。A 区及 B 区服务型公寓均出土 0.00 前，商品住宅预售（现售）比例不得超过 35%；A 区及 B 区服务型公寓均主体结构封顶前，商品住宅预售（现售）比例累计不得超过 65%；A 区及 B 区服务型公寓均竣工验收前（以竣工验收报告为准），商品住宅预售（现售）比例累计不得超过 95%；A 区及 B 区服务型公寓均竣工验收后（以竣工验收报告为准），方可办理剩余商品住宅的预售（现售）。

## **4. 项目履约保证金或同等金额且见索即付的银行履约保函**

4.1 甲乙双方签订本协议后，乙方须在 15 个工作日内向甲方或其指定单位支付人民币 1 亿元（大写：壹亿元）项目履约保证金或提供同等金额且见索即付的银行履约保函。

4.2 如满足本协议第 1.1.4 条，自乙方提交书面申请之日起 10 个工作日内，甲方退还乙方项目履约保证金人民币 5000 万元（或同等金额且见索即付的银行履约保函）。

4.3 如满足本协议第 1.1.5 条，自乙方提交书面申请之日起 10 个工作日内，甲方退还乙方项目履约保证金人民币 5000 万元（或同等金额且见索即付的银行履约保函）。

4.4 以上履约保证金在甲方帐户滞留期间，由甲方按银行同期存款年利率计息，并在返还时随履约保证金一并支付。如乙方提供银行履约保函的，甲方不承担相关利息。

## 5. 违约责任

5.1 如乙方未能履行本协议第 1.1.1 条、第 1.1.3 条、第 1.2.1 条、第 1.2.2 条，则 B、C、D 区所有住宅须整体自持，不予办理商品房预售（销售）许可证，但可租赁经营。

5.2 如医院运营方未能履行本协议第 1.1.4 条，则履约保证金人民币 5000 万元（或同等金额且见索即付的银行履约保函）将作为支付甲方的违约金不予退还（或通过履约保函向银行索赔）。

5.3 如医院运营方未能履行第 1.1.5 条，则履约保证金人民币 5000 万元（或同等金额且见索即付的银行履约保函）将作为支付甲方的违约金不予退还（或通过履约保函向银行索赔）。

5.4 针对乙方不同程度的违约行为，除本协议另有约定外，甲方有权要求限期整改。甲方还可以采取措施建议相关部门暂停办理企业

的后续行政审批手续。在由甲方追究其违约责任的同时，甲方有权将违约记录推送至吴中区公共信用信息平台。

5.5 本协议第 5.1 条、第 5.2 条、第 5.3 条乙方承担的违约责任，若由于不可抗力或其他非乙方责任导致乙方未能履约的，乙方无需向甲方承担任何违约责任或赔偿。

6. 该项目在设计、建设、运营方面需符合苏州吴中太湖新城绿色、低碳、智慧与社区管理等相关要求。该地块项目须按照《苏州市生活垃圾分类管理条例》的要求做好垃圾分类管理。

7. 甲、乙双方应本着坦诚、积极、务实的态度，共促上述事项圆满成功。本协议未尽事宜，双方可另行协商处理，协商不成的，任何一方均可将争议或纠纷提交甲方住所地人民法院管辖并作出裁判。

8. 本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

甲方：苏州吴中经济技术开发区管理委员会（公章）

法定代表人（委托代理人）（签字）

年 月 日

乙方：（公章）

法定代表人（委托代理人）（签字）

年 月 日

# 苏地 2021-WG- 号地块投资发展监管协议

## ( 41、45、46 号地块 )

甲方:苏州吴中经济技术开发区管理委员会 (以下简称甲方)

乙方: (以下简称乙方)

根据苏州吴中太湖新城的城市规划与产业定位,为加快实现“新城市、新产业、新生活”,推进产城融合,就苏州吴中太湖新城天鹅港以西地块开发建设要求等,甲乙双方本着诚实互信、共同发展、互惠互利的良好愿望,达成以下共识,特签订本协议:

目标地块位于景周街南侧、移舟街东侧、引黛街西北侧。该宗地块共包含 3 个分区,编号 A、B、C。其中 A 区位于景周街以南、泽山路以东、霆威街以北; B 区位于景周街以南、移舟街以东、霆威街以北、泽山路以西; C 区位于霆威街以南、移舟街以东、引黛街以北、泽山路以西。

### 1. 产业定位及要求

1.1 乙方须在竞得土地后 50 日前,引进至少 1 家 2011 年至 2020 年(连续十年)中国企业联合会、中国企业家协会公布的中国企业 500 强中前 20 强企业全资控股的企业区域总部,该总部须为其行政总部、投资总部、结算总部、销售总部中至少一种。

1.2 乙方须在 C 区通过建筑工程竣工验收(以取得工程竣工验收备案为准)前,引进至少 3 家总部企业或国内外知名

新经济企业。总部企业以取得相关部门认定的吴中区及以上总部企业为准(届时如无该类认证部门则参照过往相关部门颁布的有关文件中的要求确定)，国内外知名新经济企业以科技部或工信部认定的联合发布机构、中国企业联合会、中国企业家协会、投中集团、清科、36氪、鲸准认定为准。

1.3 以上 1.1、1.2、条款中产业项目引进以在工商登记材料中显示注册地址为吴中太湖新城区域内为准，上述项目的全部税费必须在吴中太湖新城范围内缴纳。

1.4 乙方须在竞得土地后 50 日前，引入一家文化活动设施专业运营方负责 C 区文化活动设施的策划与运营，并与该运营方签订《合作运营协议》，协议签订后 3 个工作日内递交给苏州太湖新城吴中管理委员会备案。

1.5 为保证 C 区文化活动设施后期运营水平，第 1.4 条所引入的运营方须满足以下要求：

(1) 具备大型文化活动设施运营经验（大型文化活动设施是指图书馆、科技馆或博物馆等，计容建筑面积不小于 1.5 万平方米，须有省级及以上文化主管部门出具的核准或备案文件），乙方须在竞得土地后 50 日前向苏州太湖新城吴中管理委员会提交该运营方与上述大型文化活动设施的合作证明材料（该证明材料包括但不限于正式合作协议）及该项目省级及以上文化主管部门出具的核准或备案文件。

(2) 上述大型文化活动设施须为该运营方或其控股股东或其控股股东全资子公司持有。乙方须在竞得土地后 50 日前向苏州太湖新城吴中管理委员会提交该大型文化活动设施的

不动产权证书（或房屋所有权证书）。

1.6 乙方竞得该地块后 5 年内，乙方须累计引进苏州市级及以上领军人才不低于 10 人（以人才评定结果为准），且引进人才不低于 4000 人，其中本科以上学历占比不低于 70%，且符合“东吴高层次人才计划”、“双一流”高校（含原“985”、“211”）本科以上学历毕业生入职员工不低于 1000 人。以上人才引进均以社保缴纳在吴中太湖新城为准，由苏州太湖新城吴中管理委员会负责监管。

## 2. 开竣工时间要求

该地块须自交地之日起 1 年内开工（以取得施工许可证为准），C 区须自交地之日起 2 年内出±0.00（以验线报告为准），项目整体必须在交地之日起 4 年内竣工（以取得工程竣工验收备案为准）。

## 3. 同步建设要求

A 区、B 区须与 C 区同步开发建设，在 C 区取得施工许可证后，方可办理 A 区、B 区商品住宅预售（现售）；在 C 区出±0.00（以验线报告为准）前，商品住宅预售（现售）面积比例不得超过 A 区、B 区住宅总计容建筑面积的 40%；在 C 区主体结构封顶前，商品住宅预售（现售）面积比例累计不得超过 A 区、B 区住宅总计容建筑面积的 70%。在 C 区主体结构封顶后，方可办理 A 区、B 区剩余住宅部分的预售（现售）。

## 4. 公司纳税

自该地块交地之日的下一自然年度起，甲方连续 5 年对纳税情况进行考核核算，乙方、乙方的控股股东以及乙方的控股

股东为实际控制人的公司合计须满足：前 3 年每年在吴中太湖新城缴纳税收不少于人民币 1.5 亿元，第 4 年在吴中太湖新城缴纳税收不少于人民币 2.5 亿元，第 5 年在吴中太湖新城缴纳税收不少于人民币 3 亿元。若乙方未能达到约定税收要求，应承担违约责任，差额部分以违约金形式，在甲方完成核算的 2 个月内一次性缴纳给甲方；如乙方在第五年末累计税收总额达到 10 亿元以上，甲方应返还乙方缴纳的违约金（不计息）。

## 5. 规划设计

5.1 C 区建筑方案须通过苏州太湖新城吴中管理委员会预审后方可上报相关部门。

5.2 C 区文化活动设施计容建筑面积不少于 C 区总计容建筑面积的 65%。

5.3 乙方在预售（现售）商品住宅时，须在销售合同中明确要求，房屋买受人不得以任何名义或形式搭建、封闭所有南侧阳台。

## 6. 绿色建筑要求

该地块内所有建筑须取得国家住房和城乡建设部三星级及以上绿色建筑标准运营标识，且符合吴中太湖新城绿色建筑管理相关要求。

## 7. 项目履约保证金或同等金额且见索即付的银行履约保函

7.1 甲乙双方签订本协议后，乙方须在 15 个工作日内向甲方或其指定单位支付人民币 2 亿元（大写：贰亿元）项目履约保证金或提供同等金额且见索即付的银行履约保函。

7.2 如满足本协议第 1.1 条内容，自乙方提交书面申请之日起 10 个工作日内，甲方退还乙方项目履约保证金人民币 8000 万元（或同等金额且见索即付的银行履约保函）。

7.3 如满足本协议第 1.4 条、第 1.5 条内容，自乙方提交书面申请之日起 10 个工作日内，甲方退还乙方项目履约保证金人民币 2500 万元（或同等金额且见索即付的银行履约保函）。

7.4 如满足本协议第 1.2 条内容，乙方每引进 1 家总部企业或国内外知名新经济企业，自乙方提出书面申请之日起 10 个工作日内，甲方退还乙方项目履约保证金人民币 2500 万元（或同等金额且见索即付的银行履约保函），甲方退还乙方金额累计不超过人民币 7500 万元（或同等金额且见索即付的银行履约保函）。

7.5 如满足本协议第 6 条内容，自乙方提交书面申请之日起 10 个工作日内，甲方退还乙方项目履约保证金人民币 2000 万元（或同等金额且见索即付的银行履约保函）。

7.6 甲方在返还以上履约保证金及银行履约保函时均不承担任何利息。

## 8. 违约责任

8.1 如乙方未能履行本协议第 1.1 条内容，则履约保证金人民币 8000 万元（或同等金额且见索即付的银行履约保函）将作为支付甲方的违约金不予退还（或通过履约保函向银行索赔）。

8.2 如乙方未能履行本协议第 1.4 条、第 1.5 条内容，则履约保证金人民币 2500 万元（或同等金额且见索即付的银行履

约保函)将作为支付甲方的违约金不予退还(或通过履约保函向银行索赔)。

8.3 如乙方未能履行本协议第 1.2 条内容,乙方每少引进 1 家总部企业或国内外知名新经济企业,则履约保证金人民币 2500 万元(或同等金额且见索即付的银行履约保函)将作为支付甲方的违约金不予退还(或通过履约保函向银行索赔)。

8.4 如乙方未能履行本协议第 6 条中内容,则履约保证金人民币 2000 万元(或同等金额且见索即付的银行履约保函)将作为支付甲方的违约金不予退还(或通过履约保函向银行索赔)。

8.5 乙方声明:乙方已明确知道甲方收取上述违约金尚不能弥补其城市开发整体进度的损失,故如有发生甲方根据本合同收取乙方违约金的情形,乙方不得以违约金过高的理由进行抗辩,如乙方以违约金过高抗辩,承诺其主张返还的范围(包括但不限于本金、利息、资金占用成本、诉讼费等与此相关的费用)全部金额总额不超过该笔违约金的金额。

8.6 针对乙方不同程度的违约行为,除本协议另有约定外,甲方有权要求限期整改。甲方还可以采取措施建议相关部门暂停办理企业的后续行政审批手续。双方一致确认并同意,本条所述保证金不予退还或通过履约保函向银行索赔之乙方违约责任的承担,并不影响或排除甲方将乙方的违约行为移送至信用中国(江苏苏州)或其他公共信用信息平台进行公示的权利,亦不影响甲方要求乙方继续履行本协议或对自身违约行为采取补救措施的权利。

9.该项目在设计、建设、运营方面需符合苏州吴中太湖新城绿色、低碳、智慧与社区管理等相关要求。该地块项目须按照《苏州市生活垃圾分类管理条例》的要求做好垃圾分类管理。

10.甲、乙双方应本着坦诚、积极、务实的态度，共促上述事项圆满成功。本协议未尽事宜，双方可另行协商处理，协商不成的，任何一方均可将争议或纠纷提交甲方住所地人民法院管辖并作出裁判。

11.本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

甲方：苏州吴中经济技术开发区管理委员会 (公章)  
法定代表人(委托代理人) (签字)  
年 月 日

乙方： (公章)  
法定代表人(委托代理人) (签字)  
年 月 日

# 苏地 2021-WG-\_\_号地块投资发展监管协议

## ( 42 号地块 )

甲方：苏州吴中经济技术开发区管理委员会(以下简称甲方)

乙方：(以下简称乙方)

根据苏州吴中太湖新城的城市规划与产业定位，为加快实现“新城市、新产业、新生活”，推进产城融合，就苏州吴中太湖新城景周街以南，引黛街以西地块开发建设要求等，甲乙双方本着诚实互信、共同发展、互惠互利的良好愿望，达成以下共识，特签订本协议：

### 1. 产业目标

1.1 乙方须在竞得土地后 1 年内，引进其控股股东全球范围内的综合性总部企业或职能性总部企业；在竞得土地后 2 年内，累计引进不少于 2 家综合性总部企业或职能性总部企业。总部企业引进成功的标准以在工商登记材料中显示注册地址为吴中太湖新城区域内为准，在吴中太湖新城注册的企业对应税费必须在吴中太湖新城范围内缴纳。

1.2 乙方须在竞得土地后 2 年内，引进 8 亿硬科技专项股权投资基金，引进成功的标准以该基金登记在吴中太湖新城区域内为准，此基金全部税费必须在吴中太湖新城范围内缴纳。

1.3 乙方在竞得土地后，乙方及其关联方（按《会计准则》核算标准界定）须连续 4 年，每年在甲方辖区范围内

缴纳税收不少于 2 亿元人民币，由甲方委托相关部门进行确认。

## 2. 开竣工时间

该地块须自交地之日起 1 年内开工（以取得整体施工许可证为准），项目整体必须在交地之日起 3 年内竣工（以通过建筑工程竣工验收为准）。

## 3. 同步建设要求

该地块上服务型公寓须完成工程竣工验收备案后方可销售，且销售须与本协议第 1.1 条及纳税完成情况相挂钩。具体要求如下：

当乙方完成（1）乙方须在竞得土地后 1 年内，引进其控股股东全球范围内的综合性总部企业或职能性总部企业且完成（2）在甲方辖区范围内缴纳税收累计达到 1 亿元人民币时，销售比例不得超过服务型公寓总计容建筑面积的 50%。

当乙方完成（1）在竞得土地后 2 年内，累计引进不少于 2 家综合性总部企业或职能性总部企业且完成（2）在甲方辖区范围内缴纳税收累计达到 3 亿元人民币后，方可销售剩余服务型公寓。

## 5. 绿色建筑要求

该地块内所有建筑须取得国家住房和城乡建设部二星级及以上绿色建筑标准的运营标识，且符合吴中太湖新城绿色建筑管理相关要求。

## 6. 违约条款

若乙方在竞得土地后 4 年内，乙方及其关联方（按《会

计准则》核算标准界定)在甲方辖区范围内缴纳税收未达到3亿元人民币,则乙方应缴纳税收差额作为违约金补足甲方。

针对其他违约行为,除本协议另有约定外,甲方有权要求限期整改。甲方还可以采取措施建议相关部门暂停办理企业的后续行政审批手续。在由甲方追究其违约责任的同时,甲方有权将违约记录推送至吴中区公共信用信息平台。

7.该项目在设计、建设、运营方面需符合苏州吴中太湖新城绿色、低碳、智慧与社区管理等相关要求。该地块项目须按照《苏州市生活垃圾分类管理条例》的要求做好垃圾分类管理。

8.甲、乙双方应本着坦诚、积极、务实的态度,共促上述事项圆满成功。本协议未尽事宜,双方可另行协商处理,协商不成的,任何一方均可将争议或纠纷提交甲方住所地人民法院管辖并作出裁判。

9.本协议一式肆份,甲、乙双方各执贰份。

甲方:苏州吴中经济技术开发区管理委员会 (公章)  
法定代表人(委托代理人) (签字)  
年 月 日

乙方: (公章)  
法定代表人(委托代理人) (签字)  
年 月 日

# 苏地 2021-WG-31 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：

丙方：苏州市相城区人民政府元和街道办事处

地址：苏州相城区文灵路 765 号

法定代表人：周良兴

联系电话：

根据相城高新区（元和街道）的城市规划和产业定位，高标准规划“一轴一带八大组团”城市空间布局，形成以“数字金融、数字研发、智慧医疗、文旅康养、高端商务商贸”为核心、以“配套部分先进制造”为特色的“5+1”产业，甲乙丙三方本着诚实互信、共同发展、互利互惠的良好愿望，支持元和片区城镇建设和发展，特签订本协议。

## 一、建设及运营要求

**第一条** 乙方须在A区内建设计容建筑面积 $\geq 140000$ 平方米的商业综合体（含集中商业、商务办公楼），不得设置批发市场。其中，集中商业计容建筑面积 $\geq 110000$ 平方米，商务办公楼计容建筑面积 $\geq 25000$ 平方米，并须设置建筑面积5000平方米到10000平方米的地下集中式商业。商务办公楼可整体销售或整体转让，其余商业部分不得销售且不得转让。乙方须设置天桥连通A、B区及东侧现状地块，建成后无偿移交属地政府，不动产权归属地政府所有，总造价不少于5000万元，具体以审计价格为准。

**第二条** 乙方须在B区设置体育设施计容建筑面积 $\geq 15000$ 平方米及露天场地 $\geq 3000$ 平方米，须整体自持。体育设施须包含羽毛球、篮球、游泳馆等场地，其中游泳馆总建筑面积 $\geq 5000$ 平方米。B区整体建设方案报批前须征求丙方意见。

**第三条** A、B区须同步开发建设。A区集中商业和B区体育设施建设进度达到出正负零之前，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60%。建设进度达到

主体结构封顶之前，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 80%。

**第四条** 为保证项目商业运营质量，乙方须在竞得之日起 60 天内引进一家中国房地产开发企业商业地产综合实力前 15 名企业（以“中国房地产业协会”正式对外公布的《2021 中国房地产开发企业商业地产综合实力 TOP50》为准）负责商业的管理运营，并签订相关协议。

**第五条** 本项目 A 区集中商业和 B 区体育设施须在竞得之日起 48 个月内开业，且 A 区集中商业报消防审图的商业店铺经营面积达到整体经营面积的 90% 完成租约、装修、并正式对外营业。

## 二、违约责任

**第六条** 甲乙丙三方签订本协议后，乙方须在 30 日内向丙方支付 100000 万元项目履约保证金（现金或银行保函）。乙方须在竞得之日起 60 日内提供符合本协议第四条约定的运营企业合作协议及相关资格证明文件，丙方收到申请 10 日内退还 50000 万元履约保证金；乙方在项目建设期内满足本协议第五条约定后，丙方收到申请 10 日内退还 50000 万元履约保证金。以上保证金在丙方账户滞留期间，由丙方按银行同期存款年利率计息，并在返还保证金时一并支付。如乙方提供银行保函的，则该保函担保时效同前述现金履约保证金一致，并且丙方不承担相关利息。如乙方未满足本协议第四条、第五条约定的相关要求，则视为违约，对应的履约保证金（现金或银行保函）作为违约金不予退还。

**第七条** 开工建设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；其它项目，地基施工完成三分之一。

竣工认定标准为依法取得整宗地的规划验收合格证明或建设工程竣工验收备案证明。

**第八条** 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，将其列入公共信用信息平台中的失信企业名单。

**第九条** 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，本协议同时解除，丙方于合同被确认无效或解除之日起 7 个工作日内退还乙方履约保证金（已缴纳违约金部分不予退还）。

### 三、不可抗力

**第十条** 协议三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。

### 四、争议解决

**第十一条** 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议或纠纷，三方应友好协商解决。协商不成的，依法向项目所在地人民法院提起诉讼。

### 五、其他

**第十二条** 本协议由地块所在区政府作为甲方签订三

方协议，具体委托丙方履行和实施该协议内容，并对丙方履行和实施情况进行核查。

**第十三条** 本协议一式四份，甲乙双方各执两份（三方协议的甲丙两方各执一份，乙方执两份），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主管部门。

**第十四条** 本协议自甲乙丙三方签字盖章之日起生效。

**第十五条** 本协议如有未尽事宜，三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） 法定代表人（委托代理人）  
(签字) (签字)

丙方：盖章

法定代表人（委托代理人）  
(签字)

签订日期：2021 年月日

苏地 2021-WG-34 号  
地块投资发展监管协议

年月日

为坚持土地资源紧凑集约利用发展方向，保证区域产业发展目标实现，促进产业用地的有效监管，经甲乙丙三方友好协商一致，就苏地 2021-WG-34 号地块投资发展监管的相关事宜签订本协议：

### 一、本协议各方当事人

**甲方：**苏州国家高新技术产业开发区管理委员会

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

**乙方：**（土地竞得人）

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

**丙方：**苏州浒墅关经济技术开发区管理委员会

地址：苏州市

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

## 二、甲方和丙方的权利义务

**第一条** 甲方和丙方应为本协议项下用地项目的开发、建设、运营等依法提供相关服务。

**第二条** 甲方委托丙方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。

**第三条** 甲方有权委托丙方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主管部门提交具体建议(包括有关情况说明)。

## 三、乙方权利义务

**第四条** 该地块部分为浒墅关运河文化古镇的配套安置用地，受让人应根据规划条件自行设计建筑方案，设计方案应符合浒墅关运河文化古镇整体规划要求，且需经苏州浒墅关经济技术开发区管委会审核方可报批。

**第五条** 受让人应在签订《国有土地使用权出让合同》后6个月内整体开工(以取得施工许可证为准)。

**第六条** A区须配建浒墅关运河文化古镇的配套定销商品房，配建不少于935套及计容建筑面积不少于96000平方米的定销商品房。其中60平方米(套内面积)套型不少于266套、90平方米(套内面积)套型不少于669套，并集中布设在地块西侧。

**第七条** A区定销商品房为毛坯交付。除定销商品房外，其他为全装修成品住宅，装修标准不得低于1500元/，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。

**第八条** B区不得分割销售且不得分割转让。如若整体转让，须报浒墅关经开区管委会同意。

**第九条** B区须设置计容建筑面积不小于8000平方米的全装修成品服务型公寓，装修标准不得低于1000元/，不允许设置批发市场。

**第十条** 该地块B区须与A区同步开工建设。B区整体出正负零后，方可办理A区商品住宅预售许可，且A区商品住宅预售许可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B区所有建筑主体结构封顶后至取得“竣工验收备案表”之前，A区商品住宅预售许可计容建筑面积比例不得超过住宅总计容建筑面积的90%；B区取得“竣工验收备案表”之后，方可办理A区剩余商品住宅预售许可。以上“住宅总计容建筑面积”指商品住宅扣除A区定销商品房后剩余计容面积。

**第十一条** 定销商品房前期物业服务企业按照我市物业管理相关政策和《市政府关于批转市区定销商品房小区长效管理意见的通知》（苏府〔2010〕75号）规定选定，前期物业服务企业选定和收费标准须报区住建局备案。乙方应配备必要的办公设施。

**第十二条** 因房屋征收等需要调整套型面积比例的，浒墅关经开区管委会以书面形式在乙方取得施工许可证之前通知受让人，乙

方应予配合，因调整造成的损失由政府按实际发生的费用经审计后予以补偿。

**第十三条** 该地块定销商品房结算均价为每平方米 8200 元。根据高新区有关文件规定，定销商品房销售的价格由区政府确定，房屋销售前，楼层层次价差价根据高新区住建局相关文件执行。

**第十四条** 定销商品房除按有关商品房设计和建设工程标准和规划建设外，还需遵守以下建设标准。项目竣工验收合格后，由浒墅关经开区管委会按此标准委托第三方机构进行核查。地块内定销商品房的具体建设标准如下：

- (1) 立面应按照规划方案要求建设，住宅外墙装饰面材料为质感涂料，物业及社区用房外立面采用多彩仿石涂料。
- (2) 建筑外窗采用铝合金窗，满足节能要求，铝合金型材、玻璃、门窗配件采用国产品牌产品。
- (3) 入户门：钢质门、机械锁，品牌采用国产品牌。
- (4) 地上一层单元大堂及地下单元大堂装修：瓷砖地面，墙面涂料+局部石膏板吊顶，材料采用国产品牌。
- (5) 标准层电梯厅精装修：地面贴砖，墙面涂料，石膏板局部吊顶。地砖采用国产品牌。住宅套内为毛坯交付：地面水泥地面、墙面水泥抹灰、顶棚腻子批白，卫生间做完防水层。
- (6) 公共楼梯间：地下一层至地上二层采用地砖地面，三层以上采用水泥地坪。墙面乳胶漆。栏杆采用钢制栏杆。

(7) 电梯采用有机房电梯，提升速度 1.75 米每秒，品牌采用上海三菱或同档次品牌。

(8) 配电箱电器元器、灯具、开关、电线电缆采用国产品牌。供水采用变频供水，其设备及阀门采用国产品牌。

(9) 每户配备楼宇彩色可视对讲系统，并设置周界报警系统，并按所在地公安部门要求，设置相应的监控设备和设施。

(10) 小区室外景观（含绿化、铺装、灯光、小品等）建设标准不少于 380 元/平方米。

**第十五条** 根据《苏州高新区（虎丘区）定销商品房建设销售管理办法》（苏虎府规字〔2012〕1 号文），乙方必须按高新区管委会要求将核定的房源以核定的价格销售给《定销商品房准购证》指定的对象，其余销售政策则等同于普通商品房。

**第十六条** 定销商品房销售前，乙方应与浒墅关经开区管委会、资金监管银行签订《苏州城区定销商品房销售资金监管协议》，乙方和浒墅关经开区管委会二方授权选定银行作为监管专户资金的监管银行，乙方须在资金监管银行开设通存不通兑的定销商品房房屋（预）销售资金收款专用账户（以下简称监管专户），并承诺将定销商品房房屋（预）销售所得款项全部缴入该监管专户。乙方同意并授权浒墅关经开区管委会对监管专户内资金进行监管，并同意浒墅关经开区管委会拥有该监管专户中政府权益资金的直接支取权力。账户内资金的支付只限在监管银行办理，该账户的支付凭证

限定为《定销商品房销售资金结算通知书》和《政府权益资金直接支取通知书》，上述凭证经浒墅关经开区管委会加盖公章确认后生效，作为资金支取的唯一凭证。

**第十七条** 定销商品房竣工备案后一年内未实现销售的房屋（含阁楼），乙方应与浒墅关经开区管委会签订《定销商品房垫付结算资金协议书》，由浒墅关经开区管委会按结算价格向乙方垫付结算资金，但定销商品房的销售手续仍由乙方办理，房屋管理工作及相应的费用由乙方承担。房屋实现销售后，乙方须每月将经开区管委会垫付结算资金返还浒墅关经开区管委会。在缴清涉及定销商品房的政府垫付结算资金和超过结算价格部分款项后，方可申请办理相应房屋的不动产转移登记手续。

#### 四、违约责任

**第十八条** 为保证协议的履行，本协议签订后，乙方须在 15 个工作日内向甲方指定的相应单位账户支付履约保证金 1 亿元（大写：壹亿元整），或提供同等条件的银行保函。

**第十九条** 依据项目的建设进度，甲方向乙方分批退还履约保函，即（1）该宗地块获得施工许可证并开工建设后，乙方向甲方提出书面申请之日起 10 个工作日内，甲方退还乙方履约保证金（或同等条件的银行保函）5000 万元；（2）该宗地块商业结构封顶后，乙方向甲方提出书面申请之日起 10 个工作日内，甲方退还乙方履约保证金（或同等条件的银行保函）3000 万元。（3）该宗地定销

房竣工后，乙方向甲方提出书面申请之日起 10 个工作日内，甲方退还乙方乙方履约保证金（或同等条件的银行保函）2000 万元。

**第二十条** 乙方违反本协议第五条约定（政府原因除外），每延期一日，应向甲方支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额千分之一的违约金。

**第二十一条** 乙方应按本协议履行约定，如未能履行本协议除第五条约定外的任何一条，甲方可按不高于宗地土地出让金的 20% 向乙方收取违约金，并有权要求限期进行整改，如未能按期整改的，甲方可采取措施提请相关部门暂停办理企业的后续行政审批手续。

**第二十二条** 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，将其列入公共信用信息平台中的失信企业。

## **五、不可抗力**

**第二十三条** 协议各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。

## **六、争议解决**

**第二十四条** 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议或纠纷，各方应友好协商解决。协商不成的，提交甲方住所地人民法院裁决。

## 七、其他

**第二十五条** 本协议一式四份，甲丙两方各执一份，乙方执两份，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主管部门。

**第二十六条** 本协议自甲乙丙三方签字盖章之日起生效。

**第二十七条** 本协议如有未尽事宜，原协议主体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）

(本页无正文，为签章页)

甲方： 乙方：

(盖章)(盖章)

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

(签章)(签章)

签订日期： 签订日期：

丙方：

(盖章)

法定代表人或授权代表：

(签章)

签订日期：

苏地 2021-WG-35 号  
地块投资发展监管协议

年月日

为推进苏州高新区大阳山数字经济园迈向现代化、国际化、信息化的产业新城，支持大阳山数字经济园的建设发展，三方本着诚实互信、共同发展、互利互惠的美好愿望，就苏地2021-WG-35号地块投资发展监管的相关事宜，特签订本协议。

一、本协议各方当事人

甲方：苏州国家高新技术产业开发区管理委员会

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

乙方：（土地竞得人）

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

丙方：苏州浒墅关经济技术开发区管理委员会

地址：苏州市

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：·

## 二、甲方和丙方权利义务

**第一条** 甲方和丙方应为本协议项下用地项目的开发、建设、运营等依法提供相关服务。

**第二条** 甲方委托丙方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。

**第三条** 甲方有权委托丙方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主管部门提交具体建议(包括有关情况说明)。

## 三、乙方权利义务

**第四条** 地块应全部建设全装修成品住宅，装修标准不得低于 1500 元/ ，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。

**第五条** A 区内须设置计容建筑面积不小于 20000 平方米的人才公寓，配建的人才公寓为成套住宅，位置相对集中，须以幢为单位集中配建，应首期开工建设。

**第六条** 人才公寓建设要求如下：

(1) 人才公寓套型结构应当合理配置，人才公寓房建筑标准、装修标准不低于同小区对外销售的商品房，设计方案须报浒墅关经开区管委会同意。

(2) 人才公寓定向销售的备案均价为每平方 20000 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。

(3) 高新区管委会可根据市场交易价格变化情况适时调整

人才公寓对外实际销售价格。

当人才公寓实际销售价格高于土地出让时约定的基准价格时，房地产开发经营企业应按高新区管委会确定的实际销售价格对外销售，所增加销售金额的 80% 补交土地出让金，由高新区资规局会同住建局、财政局等部门在人才公寓预（销）售后按季结算，并报管委会审批后，按照程序报市资规局。相关税费由房地产开发经营企业承担。

当人才公寓实际销售价格低于基准价格时，人才公寓取得预（销）售许可之日起未满二年的，可按房地产开发经营企业确定的市场价格向配售对象定向销售。

满二年未实现定向销售的，房地产开发经营企业可向市场自主销售。

（4）配售对象除与配偶和未成年子女外不得与其他人共同购买人才公寓。所购人才公寓 10 年内（以《不动产权证书》载明时间为准）限制转让，并由不动产登记机构在《不动产权证书》附记栏中加注“此住房为人才公寓，自取得《不动产权证书》之日起 10 年内限制转让”内容。配售对象应在商品房买卖合同正文最后的“买受人承诺部分”声明“本人已知晓此住房为人才公寓，自取得《不动产权证书》之日起 10 年内限制转让，如本人违反相关政策，愿意承担包括不能办理不动产转移登记等在内的相应法律责任及经济责任”。

（5）人才公寓房配售对象认定由高新区人才办公室另行制定。

(6) 乙方应配合甲方实施人才公寓的相关政策，包括但不限于合同签订、不动产登记等方面，因乙方审验不严、怠于配合造成损失的，由乙方承担相应法律责任及损失；造成甲方或丙方损失的，受损方有权要求乙方赔偿。

**第七条** 自该地块成交后 1 年内，乙方、直接控股乙方的公司或其直接控股公司须在高新区浒关经开区范围内开工建设计容建筑面积不少于 33 万方的数字经济产业园项目。且在项目内引入 1 家由中国企业联合会、中国企业家协会发布的“2020 中国企业 500 强”榜单中的互联网服务企业，该企业或其关联企业在该地块成交之日起 50 天内须在苏州高新区浒墅关经济技术开发区内设立合资或独资公司（独立法人）；另引入 1 家母公司为注册资本金超过 10 亿元的软件类上市公司的全资子公司，且该母公司或其全资子公司需具有涉及国家秘密的计算机信息系统集成甲级资质。该全资子公司须在地块成交之日起 50 天内注册在苏州高新区浒墅关经济技术开发区内，注册资本金不低于 1 亿元。如乙方按时达成本条款上述要求，则按下述第八条约约定分批发放住宅预售（销售）许可证；如乙方未按时达成本条款上述要求，该地块住宅则须整体自持，不予办理预售（销售）许可证，转为租赁住房。

**第八条** 数字经济产业园项目中不少于 18 万方部分（含 10 万方不可分割销售或转让物业）须与住宅同步开工，且必须在竞得产业项目地块之日起 5 年内完成建设及产业研发相关投入总额不少于 25 亿元（不含土地取得成本）。本宗地预售（销售）需与建设及产业研发相关投入相挂钩，住宅的允许预售（销售）面

积按产业的实际投资额分批发放：（1）产业项目建设及研发相关投入总额达到 2 亿元后允许办理的商品住宅预售（销售）且计容建筑面积不超过 8 万平方米；（2）产业项目建设及研发相关投入总额达到 6 亿元后允许办理的商品住宅预售（销售）累积计容建筑面积不超过 16 万平方米；（3）产业项目建设及研发相关投入总额达到 10 亿元后允许办理的商品住宅预售（销售）累积计容建筑面积不超过 24 万平方米；（4）产业项目建设及研发相关投入总额达到 15 亿元后允许办理剩余部分的商品住宅预售（销售）。上述产业项目建设及研发相关投资额须经苏州浒墅关经开区管委会或其指定单位核准确认后，方可申领《商品房预售许可证》。同时该地块的预售须满足《市政府印发关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见的通知》（苏府规字[2016]119 号）和《市政府印发关于进一步加强全市房地产市场调控的意见的通知》（苏府规字[2016]150 号）要求。

#### **四、违约责任**

**第九条** 为保证协议的履行，三方签订本协议后，乙方须在 15 个工作日内向甲方提供甲方指定单位账户的履约保函 1 亿元（大写：壹亿元整）。

如乙方完成本协议第八条相关的投资进度，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函 1 亿元，即：乙方完成产业项目建设及研发相关投入总额达到 2 亿元后提出申请起 10 个工作日内，甲方退还第一批履约保函 2500 万元；乙方完成产业项目建设及研发相关投入总额达到 6 亿元后提出

申请起 10 个工作日内，甲方退还第二批履约保函 2500 万元；乙方完成产业项目建设及研发相关投入总额达到 10 亿元后提出申请起 10 个工作日内，甲方退还第三批履约保函 2500 万元；乙方完成产业项目建设及研发相关投入总额达到 15 亿元后提出申请起 10 个工作日内，甲方退还第四批履约保函 2500 万元。如乙方未满足本协议要求，应按苏州浒墅关经开区管委会要求限期进行整改，如未能按期整改的，则相关进度批次的履约保函作为违约金不予退还。

**第十条** 乙方如未能履行本协议除第八条约定外的任何一条，甲方可按宗地土地出让金的 20% 向乙方收取违约金，并有权要求限期进行整改，如未能按期整改的，甲方可采取措施提请相关部门暂停办理企业的后续行政审批手续。

**第十一条** 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，将其列入公共信用信息平台中的失信企业名单。

## 五、不可抗力

**第十二条** 协议三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。

## 六、争议解决

**第十三条** 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议和

纠纷，三方应友好协商解决。协商不成的，提交甲方住所地人民法院裁决。

## 七、其他

**第十四条** 本协议一式四份，甲丙两方各执一份，乙方执两份，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主管部门。

**第十五条** 本协议自甲乙丙三方签字盖章之日起生效。

**第十六条** 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）

(本页无正文，为签章页)

甲方： 乙方：

(盖章)(盖章)

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

(签章)(签章)

签订日期： 签订日期：

丙方：

(盖章)

法定代表人或授权代表：

(签章)

签订日期：

苏地 2021-WG-36 号  
地块投资发展监管协议

年月日

为推进苏州高新区大阳山数字经济园迈向现代化、国际化、信息化的产业新城，支持大阳山数字经济园的建设和发展，本着诚实互信、共同发展、互利互惠的美好愿望，经甲乙丙三方友好协商一致，就苏地2021-WG-36号地块投资发展监管的相关事宜，签订本协议：

## 一、本协议各方当事人

**甲方：**苏州国家高新技术产业开发区管理委员会

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

**乙方：**（土地竞得人）

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

**丙方：**苏州浒墅关经济技术开发区管理委员会

地址：苏州市

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

## 二、甲方和丙方的权利义务

**第一条** 甲方和丙方应为本协议项下用地项目的开发、建设、运营等依法提供相关服务。

**第二条** 甲方委托丙方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。

**第三条** 甲方有权委托丙方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主管部门提交具体建议（包括有关情况说明）。

## 三、乙方权利义务

**第四条** A区项目开发建设后可分割销售或转让，但须按幢或按层且不低于1000平方米作为最小分割单元销售或转让。

**第五条** B区内须设置计容建筑面积不小于15000平方米的旅馆，不可分割销售且不得分割转让；须设置计容建筑面积不小于10000平方米的服务型公寓，不可分割销售且不得分割转让；须设置计容建筑面积不小于25000平方米的零售商业和餐饮，不可分割销售且不得分割转让；须设置计容建筑面积不小于130000平方米的商务，其中计容建筑面积不小于50000平方米的商务不可分割销售且不得分割转让，其余部分开发建设后可分割销售或转让，须按幢或按层且不小于1000平方米作为最小分割单元销售或转让。

**第六条** B区须设置计容建筑面积不少于1100平方米的社区用

房，与其他商业商务相对独立设置，建成后由属地政府以 6000 元/平方米进行回购，所有社区用房产权归属地政府所有。

**第七条** 乙方或其控股公司须在苏州高新区依法注册登记。在出让宗地的使用期限内，乙方或出让宗地的开发建设主体不得迁出苏州高新区，如其股权结构、主营业务等发生重大变化，应当确保本协议目的实现不受妨碍、不对本协议的履行和项目的正常运营造成不利影响，并应事先详尽书面通知甲方。

**第八条** 本宗地块建设及研发相关投入总额不少于 25 亿元（不含土地取得成本），亩均投资强度不低于 1100 万元。建设及研发相关投资额由苏州浒墅关经开区管委会或其指定单位核准，进行书面确认。

**第九条** 乙方须在不可分割销售办公物业内引入 1 家由中国企业联合会、中国企业家协会发布的“2020 中国企业 500 强”榜单中的互联网服务企业，该企业或其关联企业在地块成交之日起 50 天内须在苏州高新区浒墅关经济技术开发区内设立合资或独资公司（独立法人）。该公司需建设数字产业基地，打造区域一体化数字产业创新与服务平台，建设四个数字经济中心，包括但不限于区块链中心、智慧城市中心、AI 产业应用中心、数字文旅中心，且引入上下游产业及相关企业。

**第十条** 乙方须在不可分割销售办公物业内引入 1 家母公司为注册资本金超过 10 亿元的软件类上市公司的全资子公司，且该母

公司或其全资子公司需具有涉及国家秘密的计算机信息系统集成甲级资质。该全资子公司须在地块成交之日起 50 天内注册在苏州高新区浒墅关经济技术开发区内，且注册资本金不低于 1 亿元。

**第十一条** 地块内办公物业引入的企业需符合数字经济产业园的整体定位，且须通过苏州浒墅关经开区管委会的认可。

**第十二条** 乙方自签订本宗地块的《土地使用出让合同》后 5 年内需累计引入并在高新区内注册不少于 200 家企业，其中智慧城市相关企业不少于 60 家，人工智能相关企业不少于 60 家，数字文旅相关企业不少于 60 家，区块链企业不少于 20 家。

**第十三条** 自该地块全部建筑取得竣工验收备案表后 5 年内在苏州浒墅关经开区缴纳税收不少于 8 亿元（税收不含房地产税、建筑等相关税费）。

**第十四条** 自该地块全部建筑取得竣工验收备案表后 5 年内引进本科及以上学历人才不少于 3000 人，其中硕士及以上学历不少于 300 人，且引进企业成功申报并获得知识产权专利不少于 700 个。

#### **四、违约责任**

**第十五条** 为保证协议的履行，自双方签订本协议后，乙方须在 15 个工作日内向甲方提供甲方指定单位账户的履约保函 1 亿元（大写：壹亿元整）。

依据产业项目的建设形象进度，甲方向乙方分批退还履约保函，即（1）该宗地块获得施工许可证并开工建设后，乙方向甲方

提出书面申请之日起 10 个工作日内，甲方退还乙方履约保函 5000 万元；（2）该宗地块整体竣工验收后，自乙方向甲方提出书面申请之日起 10 个工作日内，甲方退还乙方履约保函 5000 万元。

**第十六条** 乙方应按本协议第十三条税收要求内容履行约定，如乙方未能达到上述税收标准，应承担违约责任，差额部分以违约金形式在地块全部建筑取得竣工验收备案表 5 年后的三个月内一次性支付给甲方，乙方未能在三个月内完成支付的，应按日向甲方交纳相当于差额税收金额万分之三的滞纳金。

**第十七条** 乙方如未能履行本协议除第十三条约定外的任何一条，甲方可按宗地土地出让金的 20% 向乙方收取违约金，并有权要求限期进行整改，如未能按期整改的，甲方可采取措施提请相关部门暂停办理企业的后续行政审批手续。

**第十八条** 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，将其列入公共信用信息平台中的失信企业名单。

## **五、不可抗力**

**第十九条** 协议三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。

## **六、争议解决**

第二十条因本协议引起的或与本协议有关的任何争议或纠纷，三方应友好协商解决。协商不成的，提交甲方住所地人民法院裁决。

## 七、其他

第二十一条本协议一式四份，甲丙两方各执一份，乙方执两份，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主管部门。

第二十二条本协议自甲乙丙三方签字盖章之日起生效。

第二十三条本协议如有未尽事宜，原协议主体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）

(本页无正文，为签章页)

甲方： 乙方：

(盖章) (盖章)

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

(签章) (签章)

签订日期： 签订日期：

丙方：

(盖章)

法定代表人或授权代表：

(签章)

签订日期：