

苏家屯区 SJT2021-05 号原加工厂北区地块

挂牌交易竞买文件

沈土苏挂字（2021）02 号

沈阳市自然资源局苏家屯分局

2021 年 8 月



目 录

- 一、挂牌交易公告、补充公告
- 二、竞买须知、地块交易说明
- 三、竞买申请书
- 四、报价承诺书
- 五、挂牌交易成交确认书（样本）
- 六、土地交付条件、规划条件、宗地图
- 七、新申办预售许可项目的商品住房价格指导规则
- 八、投报高品质商品住宅建设方案申请书
- 九、高品质商品住宅建设方案投报基本情况表
- 十、商品住宅建设品质承诺书
- 十一、高品质商品住宅建设方案评审内容及评分标准
- 十二、国有建设用地使用权出让合同样本
- 十三、监管协议样本等其它材料

挂牌交易公告沈土挂[2021]2 号

经沈阳市人民政府批准，沈阳市自然资源局（沈阳市土地储备服务中心承办）组织挂牌交易 2021-006 号辽宁广电印刷厂地块等 46 宗地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2021 年 7 月 30 日（星期五）—2021 年 8 月 18 日（星期三）。

二、挂牌交易时间：

2021 年 8 月 19 日（星期四）—2021 年 8 月 30 日（星期一）9 时整（8 月 28 日、29 日不休）。

三、中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可报名参加。

四、竞买人需持有效身份证明文件、法定代表人（负责人）身份证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件、法定代表人（负责人）委托书、委托代理人身份证及复印件、董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）、公司章程（加盖注册地工商管理部门查档专用章）、挡光补偿承诺书、竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书及商业金融机构出具的资信证明等相关资料办理报名手续。

香港地区竞买人按照上述规定提交的有关文件，应按规定经中华人民共和国司法部认可的香港的中国委托公证人出具证明并由中国法律服务（香港）有限公司审核签章转递并附以附件确认本。

澳门、台湾地区比照香港地区执行。

境外竞买人按照上述规定提交的有关竞买人（公司、企业、组织）身份证明及其他相关文件，应由所在国公证机关予以证明并经中华人民共和国驻该国使领馆认证。

以上文件以外文文字书写的，必须附有中文译本。所有文件以中文为准。

五、意向竞买人提交竞买申请、办理资格审查并将竞买保证金支付到指定账户的截止时间为 2021 年 8 月 27 日 14 时整。若以外币支付，实际到账数额按照外币到达指定账户日人民币与所支付外币的兑换比率（中间价）计算后的数额为准。

六、本次土地挂牌交易采用有底价增价方式，按照价高者得原则确定竞得人。具体详见《竞买文件》。

七、竞得人需在挂牌交易结束后，现场对《国有建设用地使用权出让合同》中的成交信息及相关条款进行确认，当场签字、盖章。

八、关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公厅关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》（沈政办发[2018]28 号）。

九、有意向参与地块竞拍的竞买人于 2021 年 8 月 6 日后到沈阳市自然资源局网站（zrzyj.shenyang.gov.cn）自行下载《竞买文件》等相关材料。

2021-006 号辽宁广电印刷厂地块、2021-007 号新乐地块、
2021-008 号西塔 D 地块、2021-009 号北市三四期地块、2021-010 号

热闹路北地块、2021-011 号高官台街东-2 地块、2021-012 号高官台东街东地块：沈阳市土地储备服务中心（地址：沈阳市沈河区大西路 187 号金厦广场）联系人：罗瑞明 电话：（024）22973106

其它地块咨询方式：

皇姑区：沈阳市自然资源局皇姑分局（沈阳市皇姑区松花江街 3 号区政府 A 座 14 楼）联系人：史岩 电话：（024）86228816

和平区：沈阳市自然资源局和平分局（地址：沈阳市和平区嘉兴街 7 号） 联系人：李笑 电话：（024）23227005

大东区：沈阳市自然资源局大东分局（地址：大东区滂江街 73 号） 联系人：王伟 电话：（024）62199974

铁西区：沈阳市自然资源局铁西分局（地址：铁西区北二西路 36-1 号 B 座 103 室）联系人：徐俊峰 电话：（024）25867971

沈北新区：沈阳市自然资源局沈北分局（地址：沈阳辉山农业高新区明珠路 1 号） 联系人：郭桐 电话：（024）88042055

于洪区：沈阳市自然资源局于洪分局（地址：于洪区沈大路 63 号）联系人：王尚煜 电话：（024）31013998

经济技术开发区：沈阳市自然资源局经济技术开发区分局（地址：沈阳经济技术开发区中央大街十四号路 25-38 号）联系人：李 劼 电话：18742424253

苏家屯区：沈阳市自然资源局苏家屯分局（地址：苏家屯区雪松路 42 号）联系人：贾伟刚 电话：（024）89827750

浑南区：沈阳市自然资源局浑南分局（地址：浑南区世纪路 15 号）联系人：鲍迪 电话：（024）24230075

十、挂牌事项如有变更及补充，以沈阳市自然资源局的通知、补充公告为准。

十一、地块基本情况、规划条件等详见沈阳市自然资源局网站（zrzyj.shenyang.gov.cn）和中国土地市场网（www.landchina.com）。

交易地址：沈阳市城市规划展示馆四楼多功能厅

注：鉴于当前疫情形势，按照国家防控相关要求，交易现场将采取相应的防控措施，请各竞买人员在自行做好个人防护的基础上，服从现场管理。

沈阳市自然资源局

2021 年 7 月 30 日

沈土挂[2021]2号补充公告

经沈阳市人民政府批准，现对我局 2021 年 7 月 30 日发布的沈土挂[2021]2 号《挂牌交易公告》有关内容补充公告如下：

一、挂牌公告时间延期至 2021 年 9 月 6 日（星期一），挂牌交易时间延期为 2021 年 9 月 7 日（星期二）—2021 年 9 月 17 日（星期五）9 时整（9 月 11 日不休），竞买保证金到账及报名截止时间顺延为 2021 年 9 月 15（星期三）日 14 时整。有意向参与竞买的竞买人，可于 2021 年 8 月 27 日后按原公告路径下载相关地块《竞买文件》。

二、参与城市商品住宅用地竞买的企業須具有房地产开发资质。同一企业及其控股（参股）的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。

三、本次出让住宅用地，涉及限地价的地块采取“限地价、竞更高更优建筑品质”模式，涉及的无偿代建内容取消，地块具体情况详见附表。

四、竞买人缴纳的购地资金（包括土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款，下同）来源均为自有资金，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，不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，不得使用其控制的非房地产企业融资等。

竞买人提交竞买申请时，除提供竞买人资信良好的资信证明外，还应说明购地资金来源、提供相应证明并作出书面承诺。同时，竞买

人缴纳购地资金须从其自有账户中汇出。自然资源部门会同金融管理等相关部门委托会计师事务所开展购地资金审查，经审查不符合规定的，取消竞得资格、解除土地出让合同、收回已出让土地，竞买保证金不予返还，三年内不得参加我市土地市场公开竞买。

五、补充公告内容与原公告不一致的，以本补充公告及附表为准，具体详见《竞买文件》。

沈阳市自然资源局

2021年8月18日

竞买须知

根据中华人民共和国国土资源部令（第 39 号）《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》，经沈阳市人民政府批准，沈阳市自然资源局（沈阳市土地储备服务中心承办）组织地块挂牌活动。

一、地块出让范围

出让土地的所有权属于中华人民共和国，根据法律的授权本次出让的是国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于出让范围。

二、竞买保证金缴纳规定：

（一）若以外币支付，实际到账金额按照外币到达指定账户日人民币与所支付外币的兑换比率（中间价）计算后的金额为准。

（二）如宗地未进入“高标准商品住宅建设方案”投报阶段，未竞得人的竞买保证金于确定竞得人后 5 个工作日内无息返还。如宗地进入“高标准商品住宅建设方案”投报阶段，则未提交《投报高标准商品住宅建设方案申请书》的竞买人的竞买保证金将于现场竞价结束之日后 5 个工作日内无息返还；其余竞买人的竞买保证金将于确定竞得人后 5 个工作日内无息返还。竞得人已缴纳的竞买保证金在地块成交后抵作土地出让价款，不予退还。

（三）向指定账号汇入土地竞买保证金的法人、“资信证明”文件中被证明的法人、报名参与竞买的法人须为同一法人。

（四）参与竞买的法人汇款账号与该法人提供的“资信证明”文件中的账号必须一致。

三、竞买人缴纳的购地资金(包括土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款,下同)来源均为自有资金,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,不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款,不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款,不得使用其控制的非房地产企业融资等。

竞买人提交竞买申请时,除提供竞买人资信良好的资信证明外,还应说明购地资金来源、提供相应证明并作出书面承诺。同时,竞买人缴纳购地资金须从其自有账户中汇出。自然资源部门会同金融管理等相关部門委托会计师事务所开展购地资金审查。

四、竞买资格确认:

参与城市商品住宅用地竞买的企业须具有房地产开发资质。同一企业及其控股(参股)的各个公司,不得参加同一宗地的竞买。

竞买人应于资审合格且竞买保证金按时足额到达指定账户后,到沈阳市自然资源局苏家屯分局现场,确认竞买资格,申请时间为挂牌交易期9时至17时。

五、设定供地状况:

挂牌交易地块的供地状况设定为净地。

六、成交价格构成:

竞得价为地块的净地成交价格。

七、付款方式及相关事项:

若付款方式约定为分期付款,竞得人需承担分期付款期间的利

息，利率按约定的首付款缴款截止日中国人民银行公布的贷款基准利率计。

竞买文件规定成交价币种为人民币，竞得人若以外币支付，应征得沈阳市自然资源局苏家屯分局同意，并在交易前与沈阳市自然资源局苏家屯分局及开户银行签订《外国投资者竞标土地使用权外汇保证金托管及结算协议》。对于以外币支付地价款的，土地成交价款外币结汇时限为成交之日起三个月（即，地价款以外币结汇成人民币到达沈阳市自然资源局苏家屯分局指定账号宽限时限为成交之日起三个月），在此期限内不收取利息；若付款方式约定三个月以上付清成交价款的，竞得人需承担按约定的付款方式在成交之日起三个月到余款缴付截止日期间分期付款的利息，利率按成交之日起三个月截止日中国人民银行公布的贷款基准利率计。竞得人应在成交确认书规定的时限内自行前往相关部门办理的外币结汇业务，并承担相应责任。

该地块约定的相关支付款项的付清日期以到达指定账户为准。

八、相关要求

关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公厅关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》（沈政办发[2018]28号）。

该地块采取“限地价、竞更高更优建筑品质”模式，地块到达最高限价后，竞买人按规定提报更高更优建筑品质建筑方案，评选委员会对投报的更高更优建筑品质建筑方案进行评分，确定评分最高的建设方案投报人为该地块的竞得人。

核算商品住房销售价格时，关于开发建设成本等相关事项，以房产部门最终确定为准。

该地块有产业及自持要求，须与沈阳市苏家屯区人民政府签订《监管协议》，详见《监管协议》。

九、竞得人成立新公司的有关要求：

境外或外地竞得人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，需在成交之日起三个月内成立新公司，并在竞买申请书中明确新公司的出资构成（原地块竞得人在新公司中的出资或持有股份不低于新公司注册资本的 51%）。若竞得人在竞买申请书中未提出变更申请或新公司成立后出资构成与竞买申请书不符或新公司成立时间超出上述规定时间的，不予办理竞得人名称变更手续。

十、竞买资格审查材料：

- （一）境内外自然人、法人和其他组织的有效身份证明文件；
- （二）法定代表人（负责人）证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件；
- （三）法定代表人（负责人）委托书；
- （四）委托代理人身份证及复印件；
- （五）营业执照副本原件及复印件、房地产开发资质证书；
- （六）董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；
- （七）公司章程（加盖注册地工商管理部门查档专用章）；
- （八）竞买人说明购地资金来源为自有资金且合法的承诺书原件；

(九) 商业金融机构出具的资信证明;

(十) 挡光补偿承诺书;

(十一) 其它需要提交的资料。

香港地区竞买人按照上述规定提交的有关文件, 应按规定经中华人民共和国司法部认可的香港的中国委托公证人出具证明并由中国法律服务(香港)有限公司审核签章转递并附以附件确认本。

澳门、台湾地区比照香港地区执行。

境外竞买人按照上述规定提交的有关竞买人(公司、企业、组织)身份证明及其他相关文件, 应由所在国公证机关予以证明并经中华人民共和国驻该国使领馆认证。

以上文件以外文文字书写的, 必须附有中文译本。所有文件以中文为准。

十一、挂牌交易程序:

(一) 竞买人提交资格审查材料及《竞买申请书》;

(二) 竞买人交纳竞买保证金;

(三) 符合条件的竞买人提交《报价承诺书》;

(四) 发放《竞买资格确认书》, 确认当前报价, 更新挂牌价格, 继续接受新的报价;

(五) 在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人, 并签署《挂牌交易成交确认书》。

十二、报价规则:

(一) 本次挂牌以价高者得为原则确定竞得人;

(二) 本次挂牌以增价方式进行报价，首次报价不低于起始价，每次报价应当在当前最高报价基础上加上增价幅度的整数倍；

(三) 竞买人以填写《报价承诺书》方式报价，《报价承诺书》一经报出，不得撤回。

(四) 在报价期间，竞买人可多次报价。

(五) 在挂牌期限截止前，竞买人应当进行至少一次有效报价。

(六) 竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

(1) 《报价承诺书》未在挂牌期限内收到的；

(2) 不按规定填写《报价承诺书》的；

(3) 《报价承诺书》填写人与竞买申请文件不符的；

(4) 报价不符合报价规则的；

(5) 报价不符合挂牌文件规定的其他情形。

(七) 有两个或两个以上竞买人报价相同的，确认先提交报价单者为该挂牌价格的出价人。

(八) 竞买人在递交《报价承诺书》后，必须履行竞买义务，若在递交《报价承诺书》后不签署《挂牌交易成交确认书》则视为竞买人违约，竞买保证金不予返还。

十三、现场竞价：

挂牌交易摘牌仪式由土地招标采购挂牌主持人主持。挂牌期限届满，挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，

没有竞买人表示愿意继续竞价且当前最高报价未达到最高限价的，按照下列规定确定是否成交：

（一）在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价高于或等于底价，并符合其它条件的，挂牌成交；

（二）在挂牌期限内有两个或两个以上竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人，但报价低于底价者除外；

（三）在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价或均不符合其他条件的，挂牌不成交。

十四、竞更高更优建筑品质：

现场竞价结束前，当竞买人报价达到地块最高限价，有竞买人要求继续报价主持人宣布竞价停止，由现场竞价转入高品质商品住宅建设方案投报程序。符合条件的竞买人应在主持人宣布现场竞价程序全部停止 10 分钟内提交《投报高品质商品住宅建设方案申请书》。

十五、投报高品质商品住宅建设方案程序：

（一）挂牌主持人宣布转入竞“更高更优建筑品质”程序，由竞买人提交《投报更高更优建筑品质建设方案申请书》。

（二）竞买人按规定投报合格的《更高更优建筑品质建设方案》。该方案内容应包括：

（1）建筑品质建设方案。包括但不限于高品质商品住宅建设方案投报基本情况表【附件 2】、商品住宅建设品质承诺书【附件 3】。高品质商品住宅建设方案投报基本情况表须包含绿色建筑、装配式建

筑、超低能耗建筑、全装修交付、宜居技术应用、管理模式。其中，绿色建筑星级指的是《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)中的评定等级，并在施工前由建设单位自行委托第三方进行预审；装配率要求符合《沈阳市大力发展装配式建筑工作方案》(【2018】28号)，最低装配率达到50%，鼓励高装配化率；装配率计算方案执行《沈阳市装配式建筑装配率计算细则(试行)》(沈建发[2018]95号)文件要求；超低能耗建筑应符合《近零能耗建筑技术标准》(GB/T51350-2019)文件的要求；全装修要求符合《沈阳市大力发展装配式建筑工作方案》(【2018】28号)文件的要求，最低应用比例不低于50%，全装修交付应符合《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)要求；鼓励装配式装修，装配式装修交付参照《装配式内装修标准》(JGJ/T491-2021)执行。商品住宅建设品质承诺书须包含申报单位和设计单位承诺，竞买人的投报文件中应以承诺方式明确方案所采用的各项技术内容及应用比例，未明确承诺的内容在评分时仅作参考。

(2) 规划建筑设计方案。包括但不限于总平面图(标注规范要求 and 方案退线及建筑间距)、鸟瞰图、经济技术指标表(注明配套公共服务设施、停车配建、海绵城市设计等规划条件要求及方案规划设计情况)、交通与市政设施规划设计、环境景观与公共服务规划设计、日照分析情况、方案设计亮点等。

(三) 投报文件中的建筑品质建设方案部分和规划建筑设计方案部分应分别装订。其中，建筑品质建设方案部分投报文件可体现投标人名称、资信等相关信息；规划建筑设计方案部分投报文件的封面、

封底、侧封及正文等用纸应使用 A4 白色复印纸，且所有文字、方案不得体现任何可识别投报人的字符和徽标。

（四）竞买人除按上述相应条款提交一式十份纸质版高品质商品住宅建设方案投报文件（其中正本一份，副本九份，并做好标注。如投报文件正、副本内容不一致，以正本为准。）外，同时还须以光盘形式同步提交一份与纸质文件一致不可更改的电子文件。

（五）投报文件有下列情形之一者，将视其为无效投报文件：

- ①投报文件不齐备、内容不全或内容未按要求填写；
- ②投报文件未签署或未加盖单位公章；
- ③投报文件未密封；
- ④未在规定的投报时间截止前投报文件；
- ⑤规划建筑设计方案部分投报文件使用彩色复印纸或出现可识别投报人的字符和徽标；
- ⑥其它经评选委员会评定为无效投报文件的情形。

（六）每份投报文件封面及密封包装必须清楚的用中文书写投报单位名称、竞买标志牌号、联系地址、邮政编码、联系电话等内容。并在密封包装及投报文件封面注明“机密-XX 地块国有建设用地使用权出让投报文件正本”或“机密-XX 地块国有建设用地使用权出让投报文件副本”字样。每份投报文件要求分别密封包装，在未开封的状态下送达。投报文件应由法定代表人或其书面授权的代理人签署并加盖公章。

（七）投报文件必须由投报人法定代表人或书面授权委托代理人

面呈，不接受以其它方式递交的投报文件，除非因疫情防控等突发事件则另行通知递交方式。法定代表人递交投报文件的，需出示投报人营业执照正本原件、法定代表人身份证原件，由委托代理人递交的，需出示投报人营业执照正本原件、委托代理人的身份证原件及书面授权委托书。

（八）投报文件一经投递，将视为竞买人对其投报的文件及有关书面承诺承担责任并全面履行。竞买人不得修改或撤回已递交的投报文件。

（九）竞买人递交投报文件后，由工作人员组织竞买人或其推选的代表检查投报文件密封情况，检查无误后，由主持人当众拆封，宣读竞买人的名称、投报高标准商品住宅建设方案建筑品质建设方案部分的主要内容并由竞买人签字确认。

（十）土地出让方组建评选委员会对竞买人投报的高品质商品住宅建设方案进行评选，综合评分最高的竞买人为竞得人。由土地出让方与竞得人签订《成交确认书》，竞得人提供虚假文件、隐瞒事实或不按规定签订《成交确认书》的视为违约，将取消竞得资格，竞买保证金不予退还，造成损失的，竞得人应负赔偿责任。

（十一）若在规定投报时间内无竞买人提交投报文件或投报文件均无效的，则确定竞买报价或现场竞价期间最先提报最高限价者为竞得人

（十二）竞得人须依据投报的高品质商品住宅建设方案进行优化并报送审批。规划、建设及验收等审批环节相关主管部门将依据审批

方案落实后期监管。

竞得人和设计单位如在规划、设计、开发、建设、销售等过程中，被查实存在违法违规行为，或未履行承诺，或出现群诉群访，须承担相应法律责任，主动接受有关部门处罚；情节严重的竞得人及股东，一年内不得参与沈阳市土地招拍挂活动。

十六、有下列情形之一的，沈阳市自然资源局苏家屯分局有权终止挂牌交易活动，对因此而受影响的竞买人不承担任何责任，也没有义务向受影响的竞买人解释采取这一行动的理由：

- （一）竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；
- （二）工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌交易公正性的；
- （三）应当终止挂牌交易活动的其他情形。

十七、签订《国有建设用地使用权出让合同》：

竞得人需在交易结束后，现场对《国有建设用地使用权出让合同》中的成交信息及相关条款进行确认，当场签字、盖章。

竞买人除提交竞买申请外，还要同时准备签订土地出让合同的申请资料，具体包括：

- 1、《国有土地（处置、登记）申请书》；
- 2、《法人委托书》；
- 3、营业执照；
- 4、组织机构代码证；
- 5、法人身份证及委托人身份证复印件；
- 6、承诺书

7、《关于该宗地开发投资总额的情况说明》（地块成交后，该投资总额写进《国有建设用地使用权出让合同》）。

竞买人须将上述材料和企业公章、法人名章（自然人参与竞买的，携带个人名章）带到交易现场。签订《土地成交确认书》后，竞得人须对《国有建设用地使用权出让合同》中的成交信息及相关条款进行确认、并签字、盖章。待《国有建设用地使用权出让合同》履行规定审批程序后，用地单位委托代理人在成交之日起 10 个工作日后携带身份证及《领取国有建设用地出让合同通知单》（交易现场发放）到沈阳市自然资源局苏家屯分局合同签订部门领取。

注：本条款由合同签订部门负责解释。

十八、竞买人因参与挂牌交易而发生的一切费用，不论是否竞得均由竞买人自行承担。

十九、违约责任：

竞得人不能按本成交确认书约定支付土地成交价款（分期付款期间的利息）的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 1%向沈阳市自然资源局苏家屯分局缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付成交价款（分期付款期间的利息）的，沈阳市自然资源局苏家屯分局有权解除地块成交确认书，竞得人无权要求返还竞买保证金。

购地资金经审查不符合规定的，取消竞得资格、解除土地出让合同、收回已出让土地，竞买保证金不予返还，三年内不得参加我市土地市场公开竞买。

二十、本次挂牌交易设挂牌交易底价，挂牌交易起始价与挂牌交

易底价由沈阳市土地招标拍卖挂牌价格评审委员会确定。

二十一、竞买人必须认真阅读挂牌交易竞买文件，要全面、准确地理解其内容，并按竞买文件的要求填写《申请书》、《报价承诺书》，如有疑问可在挂牌交易截止日之前书面或口头方式向沈阳市自然资源局苏家屯分局咨询。竞买人应现场踏勘挂牌交易出让的地块，对土地现状有异议的应在申请竞买前提出。申请一经受理确认后，即视为竞买人对挂牌交易文件、地块现状、规划情况及土地交付时间及标准无异议并全部接受，并对有关承诺承担经济法律责任。

二十二、在挂牌交易报名截止日前，如标的物基本情况有变化，沈阳市自然资源局将通过报纸或其他形式提前告知。具体事宜以沈阳市自然资源局的补充公告或通知内容为准。

二十三、参加竞买的人员应遵守土地交易市场的纪律，服从管理人员的管理。

二十四、本须知由沈阳市自然资源局苏家屯分局负责解释。其他未尽事宜，按《国有建设用地使用权出让合同》执行。

竞买保证金缴纳、资金审查等相关财务问题咨询电话：（024）89827750

高品质商品住宅建设方案相关事宜咨询电话：（024） 22975158

地块交易说明

一、挂牌交易地块基本概况：

详见《沈土挂[2021]2号挂牌交易地块情况补充说明表》。

二、交易时间和地点

（一）挂牌公告时间：

2021年7月30日（星期五）—2021年9月6日（星期一）。

（二）挂牌交易时间：

2021年9月7日（星期二）—2021年9月17日（星期五）9时整（9月11日不休）。

（三）挂牌交易地点：沈阳市土地交易市场

三、挂牌交易竞买文件取得：

有意向参与地块竞拍的竞买人于2021年8月27日后到沈阳市自然资源局网站（zrzyj.shenyang.gov.cn）自行下载《竞买文件》等相关材料。

四、挂牌交易报名截止时间：

挂牌交易报名截止时间为2021年9月15日14时整。逾期报名或申请的，沈阳市自然资源局苏家屯分局不予受理。本次竞买只接受现场报名，并提交《竞买申请书》及相关材料。

五、竞买保证金缴纳规定：

有意向参与竞买的竞买人，应于2021年9月15日14时前将竞买保证金35000万元人民币或等值外币支付到沈阳市自然资源局苏家屯分局指定账户。若以外币支付，实际到账金额按照外币到达指定

账户日人民币与所支付外币的兑换比率(中间价)计算后的金额为准。

保证金汇款账户:

账户名称: 沈阳市土地储备服务中心-苏家屯

账号: 033451019600721000006

开户行: 盛京银行沈阳市金厦支行

六、付款方式及相关事项:

自确定竞得之日起, 30 日内支付首付款即成交总价的 50% (含竞买保证金), 余款及分期付款期间的利息自确定竞得之日起 90 日内全部付清 (如遇法定节假日, 提前至约定截止日期前的最后一个工作日)。竞得人需承担分期付款期间的利息, 利率按约定的首付款缴款截止日中国人民银行公布的贷款基准利率计。

七、土地交付:

地块成交后, 竞得人缴齐全部地价款并通过购地资金审查后 3 个月内办理地块交接手续, 具体详见《土地交付条件》, 若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素, 交地时间顺延。

八、相关要求:

该地块有产业及自持要求, 须与沈阳市苏家屯区人民政府签订《监管协议》, 详见《监管协议》。

该地块采取“限地价、竞更高更优建筑品质”模式, 评选委员会对投报的更高更优建筑品质方案进行评分, 确定评分最高的建设方案投报人为该地块的竞得人。

提交《投报高品质商品住宅建设方案申请书》的竞买人, 需于

2021年9月27日上午9时-10时至公告约定的交易地址完成投报《更高更优建筑品质建设方案》。

九、增价幅度：

宗地编号 SJT2021-05 号苏家屯区原加工厂北区地块的报价增价幅度为 3 元/建筑平方米。

十、地块交易方式：

SJT2021-05 号苏家屯区原加工厂北区地块采取“限地价、竞更高更优建筑品质”模式，地块楼面地价最高限价为 5761 元/建筑平方米。竞买人最高报价未达到最高限价的，按照价高者得的原则确定竞得人；竞买人报价达到最高限价后，竞高品质商品住宅建设方案，评选委员会对投报的更高更优建筑品质方案进行评分，确定评分最高的建设方案投报人为该地块的竞得人。

十一、以上说明与竞买文件中有冲突之处的，以本说明为准。

申 请 书

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

经认真阅读贵局的《挂牌交易须知》等竞买文件，并经过现场实地勘察宗地编号 SJT2021-05 号苏家屯区原加工厂北区地块。我方愿意遵守竞买文件中的规定，对《挂牌交易成交确认书》及挂牌地块现状无异议，对挂牌地块的规划条件已充分了解并确认能够按照公告的规划条件实施建设，特申请竞买此地块。

我方愿意按《竞买文件》的规定将竞买保证金_____整汇入指定的账号。

我方参加本次土地挂牌交易，一经报价即视为认可当前报价及我方投报的高品质商品住宅建设方案。

若能竞得，我方保证按规定履行全部义务，并承诺：在竞得后当场与沈阳市自然资源局苏家屯分局签署《挂牌交易成交确认书》，如竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设（是/否），则保证在成交之日起三个月内成立新公司，新公司的出资构成为

。并保证按规定的付款方式如期支付成交价款及分期付款期间的利息，按规定与沈阳市自然资源局苏家屯分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，保证不提供虚假文件或隐瞒事实；严格按照我方投报的高品质商品住宅建设方案进行建设。我方承诺：我方、我方控股股东（若成立新公司含新公司股东）均不存在拖欠土地出让金等违法违规行，未因失信行为被纳入国家、省、市公布的联合惩戒名单中；

且我方购地资金来源符合资金审查要求；我公司及控股(参股)的各个公司，未参加同一宗地的竞买。若我方违反上述承诺任何情形之一的，沈阳市自然资源局苏家屯分局有权解除《挂牌交易成交确认书》，并取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返还。同时，沈阳市自然资源局苏家屯分局可撤销为我方已办理的规划审批相关手续，并有权解除与我方已签订的《国有建设用地使用权出让合同》。若我方未按《挂牌交易成交确认书》规定的期限支付成交价款及分期付款期间利息的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的1%交纳违约金；若延期付款超过60日，沈阳市自然资源局苏家屯分局有权取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返还。

附：1、境内外自然人、法人和其他组织的有效身份证明文件；

2、法定代表人（负责人）身份证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件；

3、法定代表人（负责人）委托书；

4、委托代理人身份证及复印件；

5、董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；

6、公司章程（加盖注册地工商局查档章）；

7、竞买人说明购地资金来源为自有资金且合法的承诺书原件；

8、商业金融机构出具的资信证明；

9、挡光补偿承诺书；

10、监管协议等其它需要提交的资料。

竞买人：（公章）

竞买申请人所属公司/集团(按所属最高一级填写)：

法定代表人（或授权委托人）签名：

联系人：

地址：

邮政编码：

电话：

年 月 日

报价承诺书

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

在切实遵守中华人民共和国国土资源部令（第 39 号）《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》等有关规定的情况下，经过实地勘查和测算，认真审阅竞买文件后，我方愿意按照竞买文件的规定参加宗地编号 SJT2021-05 号苏家屯区原加工厂北区地块竞买，接受竞买文件的全部条款及要求。我方承诺：

1、以净地竞买价计人民币（大写）_____元/建筑平方米（¥_____元/建筑m²），参加宗地编号 SJT2021-05 号苏家屯区原加工厂北区地块竞买。

2、在提交本承诺书的同时，已交纳了竞买保证金。

宗地编号 SJT2021-05 号苏家屯区原加工厂北区地块竞买保证金（大写）_____元整。

3、若成为竞得人，我方保证按照约定的付款方式付清全部土地成交价款。

4、承诺已交的竞买保证金和竞得后的成交价款在规定的期限全部兑现。否则，竞买保证金不予返还我方。

5、若不按期付款，我方愿意自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 1%向沈阳市自然资源局苏家屯分局缴纳违约金，延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局苏家屯分局有权解除地块挂牌交易成

交确认书,竞买保证金不予返还,并由我方承担由此产生的法律责任。

6、若成为竞得人,在签订正式《国有建设用地使用权出让合同》和履行相关审批手续以前,本承诺书和沈阳市自然资源局苏家屯分局签发的其它文件,为具有法律约束力的文件。在挂牌交易截止日,接受贵局做出的竞得决定。

竞买人(公章):

法定代表人/授权委托人(签名):

法定地址:

电话:

传真:

报价承诺书填写日期: 年 月 日 时 分

苏家屯区 SJT2021-05 号原加工厂北区地块挂牌 交易成交确认书

确认书号：沈土苏交字[2021]7 号

签署时间：2021 年 月 日

签署地点：沈阳市土地交易市场

致：

依照中华人民共和国国土资源部令(第 39 号)《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》及有关法律、法规的规定，双方签订本成交确认书如下：

一、根据《苏家屯区 SJT2021-05 号苏家屯区原加工厂北区地块挂牌交易竞买文件》的有关规定，本次挂牌交易结束，贵单位为宗地编号 SJT2021-05 号苏家屯区原加工厂北区地块的竞得人。

二、出让土地的所有权属于中华人民共和国，本次根据法律授权出让的是国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于出让范围。

三、成交地块基本情况：

(一) 位置：苏家屯区原加工厂北区

(二) 具体四至以地块宗地图为准

(三) 规划用途：商业用地(B1)、二类居住用地(R2)

(四) 规划用地面积：170072.68 平方米(以最终实测宗地图面积为准)

(五) 规划条件：容积率： ≥ 2.0 , > 1.0 商业比例：24%-25%

建筑限高：80 米

具体内容详见《规划条件》。

关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公厅关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》（沈政办发[2018]28号）。

该地块采取“限地价、竞更高更优建筑品质”模式，地块到达最高限价后，竞买人按规定提报更高更优建筑品质建筑方案，评选委员会对投报的更高更优建筑品质建筑方案进行评分，确定评分最高的建设方案投报人为该地块的竞得人。

该地块有产业及自持要求，须与沈阳市苏家屯区人民政府签订《监管协议》，详见《监管协议》。

（六）出让年限：住宅 70 年，商业 40 年

（七）竞买保证金数额：35000 万元人民币或等值外币

四、成交价格：

净地成交楼面单价为每建筑平方米人民币_____整
（¥_____元/建筑m²），净地成交总价为人民币_____整（¥_____元）。净地成交总价款以土地出让面积和本确认书约定的容积率上限为计算依据，即，土地成交总价款=土地出让面积*本成交确认书约定的容积率上限*成交楼面单价。

其他事宜以投报的高标准商品住宅建设方案为准。

五、付款方式：

自确定竞得之日起，30 日内支付首付款即成交总价的 50%（含竞买保证金），余款及分期付款期间的利息自确定竞得之日起 90 日内全部付清（如遇法定节假日，提前至约定截止日期前的最后一个

工作日)。竞得人需承担分期付款期间的利息，利率按约定的首付款缴款截止日中国人民银行公布的贷款基准利率计。

对于以外币支付地价款的，土地成交价款外币结汇时限为成交之日起三个月(即，地价款以外币结汇成人民币到达沈阳市自然资源局苏家屯分局指定账号宽限时限为成交之日起三个月)，在此期限内不收取利息。竞得人应在成交确认书规定的时限内自行前往相关部门办理的外币结汇业务，并承担相应责任。

该地块约定的相关支付款项的付清日期以到达指定账户为准。

六、签订《国有建设用地使用权出让合同》：

竞得人需在挂牌交易结束后，现场对《国有建设用地使用权出让合同》中的成交信息及相关条款进行确认，当场签字、盖章。

七、土地交付：

地块成交后，竞得人缴齐全部地价款并通过购地资金审查后3个月内办理地块交接手续，具体详见《土地交付条件》，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交地时间顺延。

八、违约责任：

竞得人不能按本成交确认书约定支付土地成交价款的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的1%向沈阳市自然资源局苏家屯分局缴纳违约金，延期付款超过60日，经催交后仍不能支付成交价款及分期付款期间利息的，沈阳市自然资源局苏家屯分局有权解除地块成交确认书，竞得人无权要求返还竞买保证金。

购地资金经审查不符合规定的，取消竞得资格、解除土地出让合同、收回已出让土地，竞买保证金不予返还，三年内不得参加我市土

地市场公开竞买。

九、任何一方就本成交确认书发给另一方的任何通知必须以中文书面形式进行。为通知的目的，双方的通讯地址如下：

签发人：沈阳市自然资源局苏家屯分局

地址：沈阳市苏家屯区雪松路 42 号

电话：89827750

竞得人：

地址：

邮编：

收件人：

电话：

传真：

若竞得人通讯地址发生变更，须在发生变更之日起五日内书面通知签发人，否则签发人不承担因通知迟延送达或不能送达而发生的责任，也不补偿因通知延误或不能送达而造成的损失。如因竞得人通讯地址发生变更致使签发人不能以本成交确认书载明的通讯地址送达的，签发人可以公告送达，自发出公告之日起经过 3 日，即视为送达。

十、竞得人在签订本成交确认书前已充分理解本成交确认书的条款，在本成交确认书签订后不能以任何理由质疑本成交确认书的效力，更不能以此为由要求解除本成交确认书。

十一、因履行本成交确认书或与本成交确认书有关的争议，双方应协商解决，协商不成的，任何一方均可向签发人住所地有管辖权的

人民法院提起诉讼。

十二、本成交确认书的订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

十三、本成交确认书未尽事宜按《国有建设用地使用权出让合同》执行。

十四、本《挂牌交易成交确认书》一式八份，双方签字盖章后生效，签发人执四份、竞得人执四份。

签发人：沈阳市自然资源局苏家屯分局 （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市苏家屯区雪松路42号

竞得人：

（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

挂牌主持人：

苏家屯区SJT2021-05号原加工厂北区地块土地交付条件

一、土地交付范围

详见宗地示意图。

二、土地交付

地上建筑物拆除完毕，但法律、法规、规章禁止拆除、迁移的建筑物、固定设施和树木除外。宗地范围内涉及的道路和地上、地下需要排迁的构筑物、市政管网设备、电力设施、人防工程、电缆光缆、树木、铁路、军用设施及未明事项等，均由竞得人自行负责解决并办理相关手续、承担相关费用、负责相关工程的实施。

三、土地交付时间

地块成交后，竞得人缴齐全部地价款并通过购地资金审查后3个月内办理地块交接手续，若遇有国家政策调整或其他不可抗力，交地时间顺延。

四、本宗地已公示的土地交付条件如与本土地交付条件冲突，以本交付条件为准。

宗地图

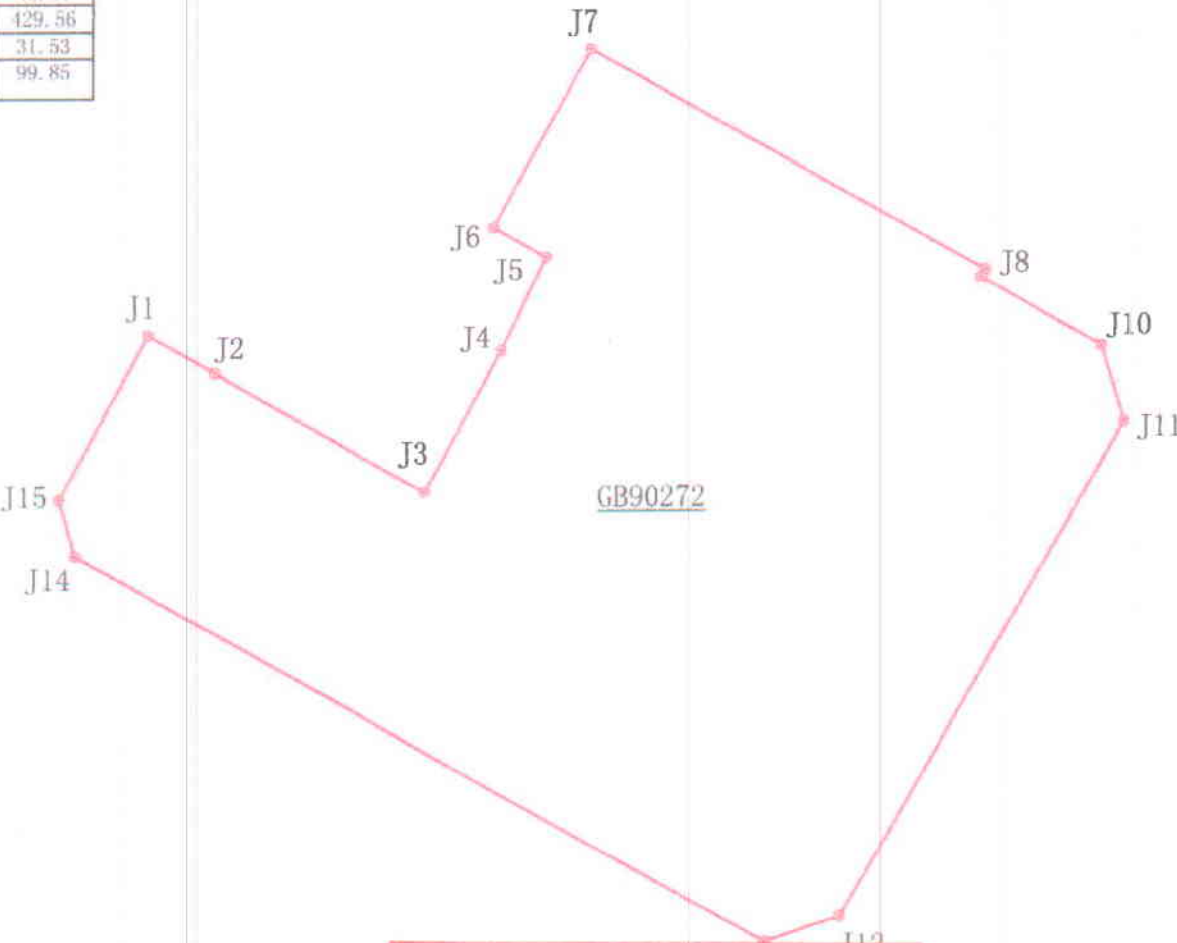
单位: m, m²

宗地代码:	210111001005GB90272	权利人名称:	
所在图幅号:		宗地面积:	139763.95

J1	41.77
J2	130.69
J3	85.80
J4	55.66
J5	33.17
J6	109.26
J7	246.24
J8	5.00
J9	75.00
J10	41.97
J11	307.01
J12	43.41
J13	429.56
J14	31.53
J15	99.85
J1	



地籍审查专用章



沈阳市自然资源局苏家屯分局
地籍审查专用章

土地权属界址点坐标表(210111001005GB90272)

单位名称:			第1页 共1页
界址点 编号	坐 标		相邻界址点距离(米)
	X	Y	
J1	41531087.437	4617094.808	41.8
J2	41531123.922	4617074.476	130.7
J3	41531238.171	4617011.008	85.8
J4	41531279.812	4617086.026	55.7
J5	41531304.453	4617135.935	33.2
J6	41531275.446	4617152.027	109.3
J7	41531328.447	4617247.566	246.2
J8	41531543.771	4617128.113	5.0
J9	41531541.345	4617123.741	75.0
J10	41531606.930	4617087.357	42.0
J11	41531619.403	4617047.282	307.0
J12	41531464.467	4616782.232	43.4
J13	41531423.184	4616768.821	429.6
J14	41531047.556	4616977.203	31.5
J15	41531038.942	4617007.529	99.8
J1	41531087.437	4617094.808	
面积	139763.95平方米(合209.65亩)		

沛县自然资源局苏家屯分局

宗地图

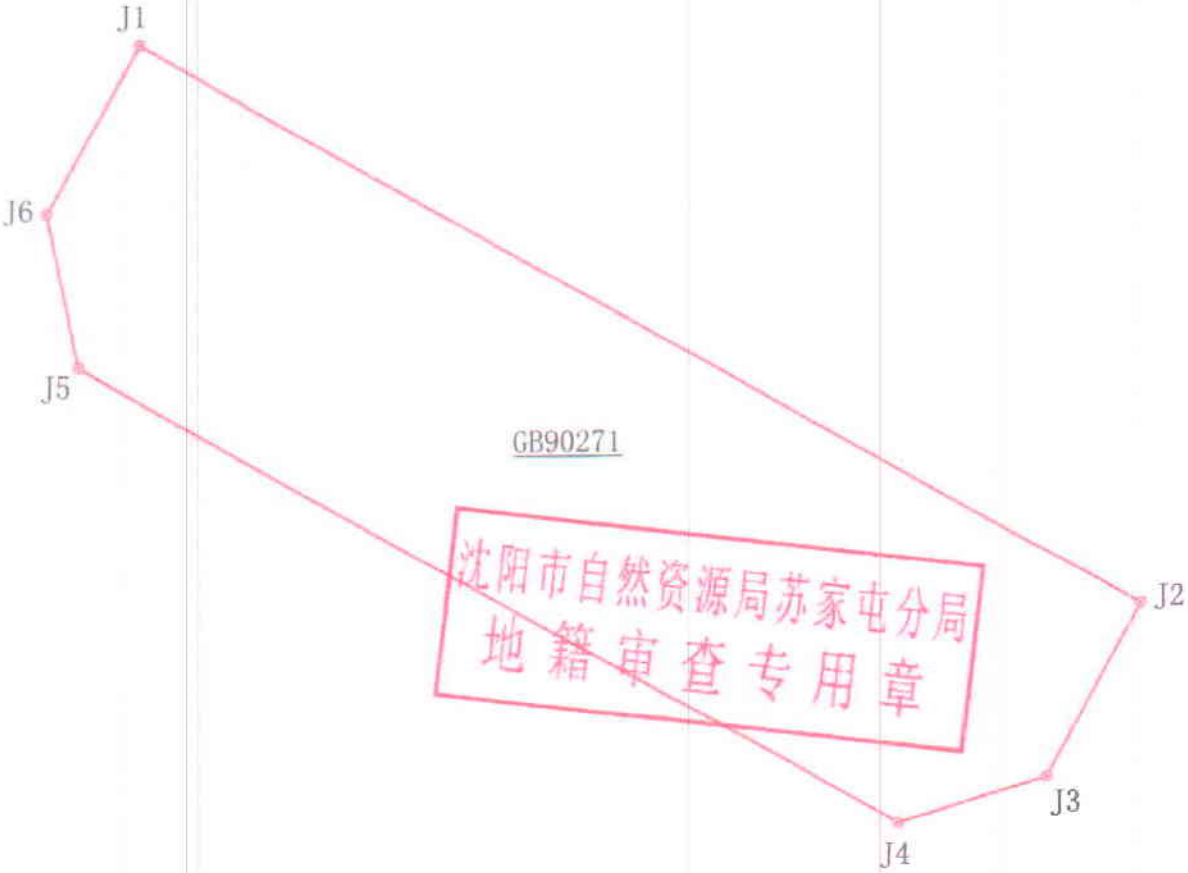
单位: m, m²

宗地代码:	210111001005GB90271	权利人名称:	
所在图幅号:		宗地面积:	14138.79

J1	233.84
J2	40.06
J3	31.57
J4	191.06
J5	31.75
J6	38.67
J1	



地籍审查专用章



土地权属界址点坐标表(210111001005GB90271)			
单位名称:			第1页 共1页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点距离(米)
	X	Y	
J1	41530834.807	4617166.886	233.8
J2	41531039.168	4617053.233	40.1
J3	41531019.711	4617018.215	31.6
J4	41530989.375	4617009.479	191.1
J5	41530822.302	4617102.164	31.8
J6	41530815.761	4617133.238	38.7
J1	41530834.807	4617166.886	
面积	14138.79平方米(合21.21亩)		

宗地图

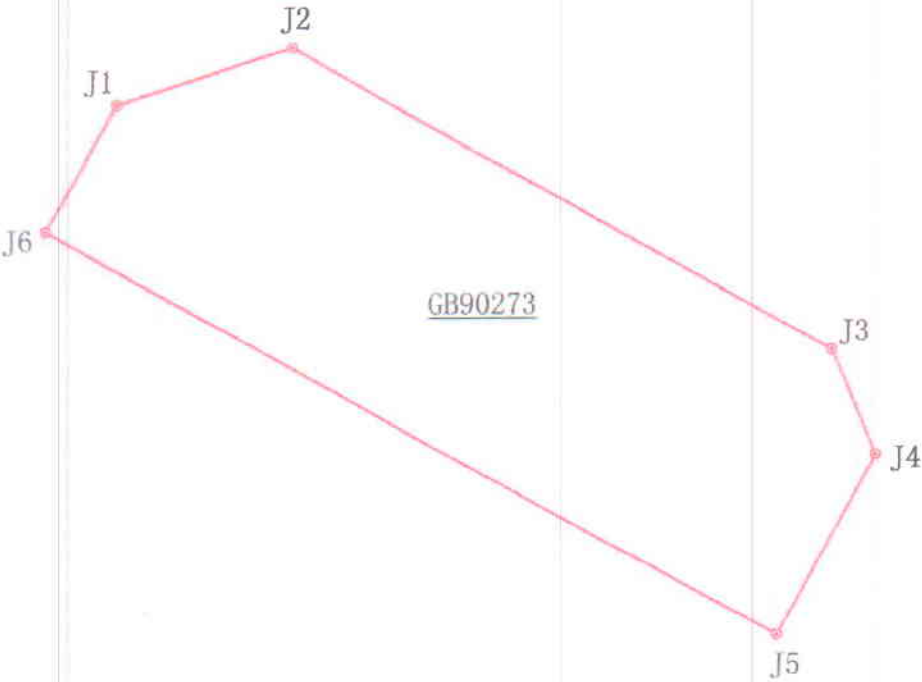
单位: m, m²

宗地代码:	210102018010GB90273	权利人名称:	
所在图幅号:		宗地面积:	16169.94

J1	50.03
J2	168.28
J3	30.47
J4	55.62
J5	226.99
J6	39.41



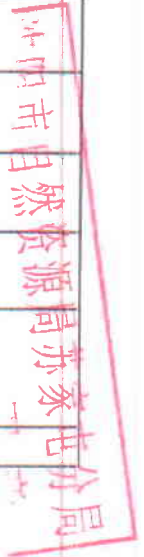
宗地面积: 16169.94 m²



沈阳市自然资源局苏家屯分局
地籍审查专用章

土地权属界址点坐标表(210102018010GB90273)

单位名称:			第1页 共1页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点距离 (米)
	X	Y	
J1	41530974.018	4617402.668	50.0
J2	41531021.725	4617417.721	168.3
J3	41531168.876	4617336.088	30.5
J4	41531180.738	4617308.024	55.6
J5	41531153.724	4617259.405	227.0
J6	41530954.605	4617368.373	39.4
J1	41530974.018	4617402.668	
面积	16169.94平方米 (合24.25亩)		



苏家屯区原加工厂北区地块规划条件

编号：沈规条SJT2021-004

地块名称	原加工厂北区	审批部门	沈阳市自然资源局苏家屯分局
控规单元	上河湾控规单元		
地块位置	东至：荷花街西侧道路红线 西至：雪莲街东侧道路红线 南至：恒大中路北侧道路红线 北至：青榆路南侧道路红线		
用地性质		商业用地（B1），二类居住用地（R2）	
强度指标	建设用地面积	约170072.68平方米 注：以实测宗地图范围为准。	
	容积率	不大于2.0	
	建筑密度(%)	不大于35	
	绿地率(%)	不小于30	
	商业比例(%)	24-25	
	建筑限高	80米	
	备注	1.住宅用地的容积率指标必须大于1.0。 2.容积率指标含地下商业建筑面积，地下建筑面积以规划设计方案审定或建设工程规划许可证为准。 3.无偿移交给承接部门的非营利性居住配套公共服务设施可不计入容积率；非营利性配套设施由行业主管部门确认。	
地块	01地块		
用地性质		商业用地（B1）	
	建设用地面积	约16169.94平方米 注：以实测宗地图范围为准。	
	容积率	不大于2.5	
	建筑密度(%)	不大于40	

强度指标	绿地率(%)	不小于20
	商业比例(%)	
	建筑限高	80米
	备注	——
地块	02	
用地性质		二类居住用地 (R2)
强度指标	建设用地面积	约14138.79平方米 注：以实测宗地图范围为准。
	容积率	不大于1.5
	建筑密度(%)	不大于25
	绿地率(%)	不小于35
	商业比例(%)	
	建筑限高	50米
	备注	住宅用地的容积率指标必须大于1.0。
地块	03	
用地性质		商业用地 (B1) ,二类居住用地 (R2)
强度指标	建设用地面积	约139763.95平方米 注：以实测宗地图范围为准。
	容积率	不大于2.0
	建筑密度(%)	不大于30
	绿地率(%)	不小于35

	商业比例(%)	15-16				
	建筑限高	80米				
	备注	住宅用地的容积率指标必须大于1.0。				
1.住宅区户均面积按 100 m²/户,户均人口按 2.8 人/户计算。若报审方案户数超过上述标准,在审批阶段进行校正。 2.配套公共服务设施应与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付,并按照有关规定和合同约定移交产权。						
	类别	项目名称	规模		建设说明	移交承接部门
			建设面积(m²)	用地面积(m²)		
	基本公共服务	社区综合服务设施	≥950	——	1.宜在地块东侧设置。应与医疗卫生、居家养老等配套公共服务设施相邻建设。 2.原则上设置在建筑物一层,有独立的进出通道。 3.至少有一处使用面积不低于 200 平方米的单体房间。 4.公摊面积不得超过 30%。	民政部门
社区居家养老服务设施		≥830	——	1.宜在地块东侧设置。与集中绿地、医疗卫生等配套公共服务设施相邻建设,保持相对独立。 2.宜设置在建筑物一层,不应设置在地下室及四层以上,二层、三层的养老服务设施应设置担架		

配套公共服务设施	设施				电梯或无障碍通道。 3.应在住宅总规模完成 50%前同步建设完成。	
		社区卫生服务设施	——	——	——	卫生部门
		托儿所	≥200	——	可设社区综合服务站、住宅楼、办公楼等设置。	
		室内社区体育设施	≥1400	——	——	体育部门
		室外社区体育设施		——	——	
		社区综合文化服务中心	≥250	——	1.宜在地块东侧设置。 2.室外活动场地可结合室外社区体育设施设置，可结合集中绿地设置。	文旅部门
	幼儿园	9班幼儿园	≥2480	≥3780	1.宜沿恒大中路设置。 2.分期开发建设的，与首期建设的居住小区项目同步规划、同步设施、同步建设、同步验收、同步无偿交付。	教育部门
		公厕	——	——	——	
		小型压缩站	≥210	——	1.宜沿蕙兰二街设置。 2.应相对独立，设置在小区边缘，门前设有车辆通道，垃圾运输车运行、停车作业区长度不小于 14m，宽度	

	市政用途				大于 5m。其外墙与相邻建筑物的间距应当大于 5 米。 3.建筑物内的净高度应不小于 5 m，进深不小于 10m。	城管执法部门
		环卫工人休息室	——	——	——	
		其他市政设施		——	——	
	便民商业服务设施	菜市场	≥750	——	应计入容积率。	
		邮件和快递服务设施	≥15			
		其他商服		——	——	
	公共活动空间	集中绿地	——	≥3600	1.每处不得小于 1000m ² ，宽度不应小于 8 米。 2.宜布置在地块中部。	业主大会
物业管理用房		按照相关文件执行	——	分期开发的，首期配置建筑面积不得少于 150平方米，且集中建设。		
其他要求		——				
	空间布局		1.商业建筑应集中、独立布置，且与住宅分离，不得以裙房形式设置。不应设置在雪莲街，宜沿荷花一街布局。 2.不应设置低层住宅建筑。最高住宅建筑和最低住宅建筑层差不超过15层。 3.小区应采用通透式围墙，不应采取封闭式围墙。 4.地块内建筑宜打造雪莲街主要景观界面，沿街立面应考虑街道景观。			
	建筑形态与风格		建筑底部宜采用石材、面砖等能够体现北方建筑风格、适合北方气候特征的建筑材料，与周边环境相呼应。			

城市建设及建筑设计要求	建筑退让	1.独立商业建筑退让用地红线不得少于12米，临街商业建筑出入口台阶不得突出建筑主体。 2.如与相邻地界不满足退线要求时，应当签订退界协议。
	建筑间距与日照	按照相关文件执行。
	其他要求	1.小区应采用通透式围墙，不应采取封闭式围墙。 2.临雪莲街退线空间内不得设置机动车停车位，可安排临时落客区，建筑前区应与规划绿化用地、城市道路慢行空间进行一体化设计，统一实施。
交通组织	停车配建	1.地面机动车停车位数量不超过总机动车位数量的10%，且地面停车位数量不宜超过住宅总套数的10%。 2.住宅配建停车位要100%建设充电设施或预留建设安装条件，与项目同步交付车位中，配建充电设施的不少于车位总数的10%。 新建商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑物配建停车场和社会停车场，按照不低于车位数量15%比例配建充电设施。
	出入口控制	1.在地块北侧青榆路上设置2处机动车出入口，距交叉口不小于70米；在地块东侧荷花街设置1处机动车出入口，距交叉口不小于70米。机动车出入口最小间距不应小于15米。 2.人行出入口与机动车出入口在保证安全条件下宜联合设置。 3.出入口宽度双向行驶时不应小于7米，单向行驶时不应小于4米。人行出入口与机动车出入口联合设置的，宽度宜为9米（其中机动车出入口7，人行出入口2米）。人行出入口单独设置的，宽度宜为4米。
	其他要求	规划中涉及地铁的一切事宜应依据地铁部门相关意见开展工作，并为地铁建设预留空间与条件。
	配套设施	1.根据地块负荷要求，配建贮水池、泵房、化粪池、开闭站、变电所、电信设施用房、换热站、燃气调压站等设施。燃气调压设施应设置在地上，贮水池、换热站设施宜设置在地下。 2.污水应经过化粪池处理后排入市政污水管网。 3.地块内宜设置雨水渗蓄设施，减少雨水径流外排量。 4.应为地块内管线预留足够的敷设空间。 5.单体建筑面积超过两万平方米的新建公共建筑以及其他适合建设中水回用设施的新建民用建筑，应当配套建设中水回用设施。保证节水设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。
	市政接驳	给水：水源引自苏东给水厂，经南京南街现状DN500给水管线、金桔路规划给水管线进入地块 排水：经金桔路规划污水管道接入雪莲街现状DN1000污水管道，排入苏家屯污水处理厂处理。 雨水：经蕙兰二街、青榆路规划雨水管线，通过新城规划雨水泵站，排入白塔堡河。 电力：引自白塔66KV变电所及王士66KV变电所，经青榆路、蕙兰

市政规划		<p>二街规划电力管线进入地块。</p> <p>电信：引自雪莲街现状电信管线、金桔路规划电信管线。</p> <p>供热：引自圣达东部热源厂，经雪莲街现状供热管线进入地块。</p> <p>燃气：引自雪莲街现状DN200燃气管线。</p>
	室外地坪标高	满足地块建设和污水、雨水排放要求。
	海绵城市	<p>1.建设项目应优先利用低洼地形、下沉式绿地、透水铺装及雨水调蓄等设施减少外排雨水量。</p> <p>2.建设项目透水铺装率不宜低于75%。</p> <p>3.要配套建设雨水综合收集利用设施，单体屋面正投影面积达2000平方米及以上的项目每1000平方米硬化面积，应配建调蓄容积不小于25立方米的雨水调蓄设施。</p> <p>4.建设项目年径流总量控制率不低于85%。</p>
	5G设施	地块内规划1处5G基站、1处通信机房等5G通信基础设施，通信机房面积不小于100平方米，应配合运营商及铁塔公司为通信基础设施提供建设空间并预留380V电力接引条件。
	其他要求	——
地下空间	地下限制深度	以规划设计方案审定或建设工程规划许可证审定为准。
	功能要求	地下一层宜以停车、人防及设备等功能为主。
	其他要求	地下建筑或设施出入口的数量及位置须满足安全和防灾相关规范要求，地下建筑或设施露出地面的建筑物或构筑物应与城市地面环境相协调。
		<p>1. 用地性质符合《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）要求。</p> <p>2. 容积率按照《辽宁省住宅与公建用地容积率计算管理规定》（辽住建〔2015〕94号）要求执行。</p> <p>3. 绿地率按照《辽宁省城镇绿化条例》《沈阳市绿化条例》（沈阳市人民代表大会常务委员会公告第17号）、《城市绿地规划标准》（GB/T51346-2019）。</p> <p>4. 配套公共服务设施按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）、《沈阳市居住配套公共服务设施管理办法》（沈政办发〔2016〕125号）、《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）要求执行，同时执行下列文件要求。</p> <p>社区综合服务设施：《中共沈阳市委办公室沈阳市人民政府办公室关于推进城乡社区治理能力现代化的实施意见》（沈委办发〔2020〕1号）；</p> <p>社区居家养老服务设施：《关于印发〈沈阳市居家养老服务条例〉的通知》（沈人大发〔2019〕13号）、《市民政局市规土局市建委关于做好社区居家养老服务设施配建工作的通知》（沈民〔2018〕163号）；</p> <p>托儿所：《沈阳市人民政府办公室关于印发促进3岁以下婴幼儿照护服务发展实施方案的通知》（沈政办发〔2020〕39号）；</p>

执行文件

- 幼儿园：《市教育局等七部门关于印发<沈阳市城镇居住小区配套幼儿园规划建设管理办法>的通知》（沈教发〔2020〕30号）、《辽宁省幼儿园办园标准（试行）》（辽教发〔2011〕5号）；
- 社区体育设施：《城市社区体育设施建设用地指标》（GB-WBH007-2005）
- 社区综合文化服务中心：《中共沈阳市委办公厅沈阳市人民政府办公厅关于加快构建现代化公共文化服务体系的实施意见》（沈委办发〔2017〕45号）；
- 物业管理用房：《辽宁省物业管理条例》；
- 公厕、垃圾收集设施：《沈阳市环境卫生设施配套建设规范》（沈城建发〔2012〕78号）。
5. 建筑退让按照国家相关法律法规及《沈阳市建筑工程退让规定(试行)》（沈规国土发〔2015〕99号）要求执行。
6. 建筑间距与日照按照《沈阳市居住建筑间距和住宅日照管理规定》（沈阳市人民政府令第64号）要求执行。
7. 停车配建不低于《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（试行）》（沈规国土发〔2017〕161号）、《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）文件要求。
8. 充电设施按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市加快新能源汽车产业发展及推广应用实施方案的通知》（沈政办发〔2021〕12号）要求执行。
9. 出入口控制按照《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（试行）》（沈规国土发〔2017〕161号）、《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）要求执行。
10. 交通影响评价按照《关于开展建设项目交通影响评价的通知》（沈自然资发〔2019〕148号）要求执行。
11. 海绵城市按照《市城乡建设局关于印发<沈阳市建设工程海绵城市专篇（章）编制深度要求（试行）>和<沈阳市海绵城市设计施工图审查要点（试行）>的通知》（沈建发〔2020〕24号）要求执行。
12. 中水设施按照《辽宁省节约用水条例》《沈阳市城市供水用水管理条例》《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）、《建筑中水设计标准》（GB50336-2018）要求执行。
13. 市容按照《沈阳市城市市容和环境卫生管理条例》（沈阳市人大常委会文件沈人大发〔2011〕15号）等相关规定要求执行。
14. 景观照明按照《沈阳市城市夜景灯饰建设管理规定》（沈阳市人民政府令第20号）、《沈阳市夜景灯饰建设与建筑工程项目建设“三同时”管理规定》（沈政办发〔2011〕43号）要求执行。
15. 户外广告、牌匾标识按照《沈阳市牌匾标识设置管理规定》（沈城建发〔2016〕103号）、《沈阳市户外广告设置管理办法》（沈阳市人民政府令第38号）要求执行。
16. 装配式建筑按照《沈阳市大力发展装配式建筑工作方案》（沈政办发〔2018〕28号）要求执行。
17. 绿色建筑按照《沈阳市住宅建筑绿色设计标准》《沈阳市公共建筑绿色设计标准》《沈阳市绿色建筑施工图审查技术要点》《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ26-2018）要求执行。
18. 新建人防工程按照《关于深入落实人民防空法律法规依法加强人防工作的通知》（辽人防秘〔2019〕29号）要求执行；人防工程布局按照《人民防空地下室设计规范》（GB 50038-2005）要求执行；涉及拆除通信警报设施按照《沈阳市

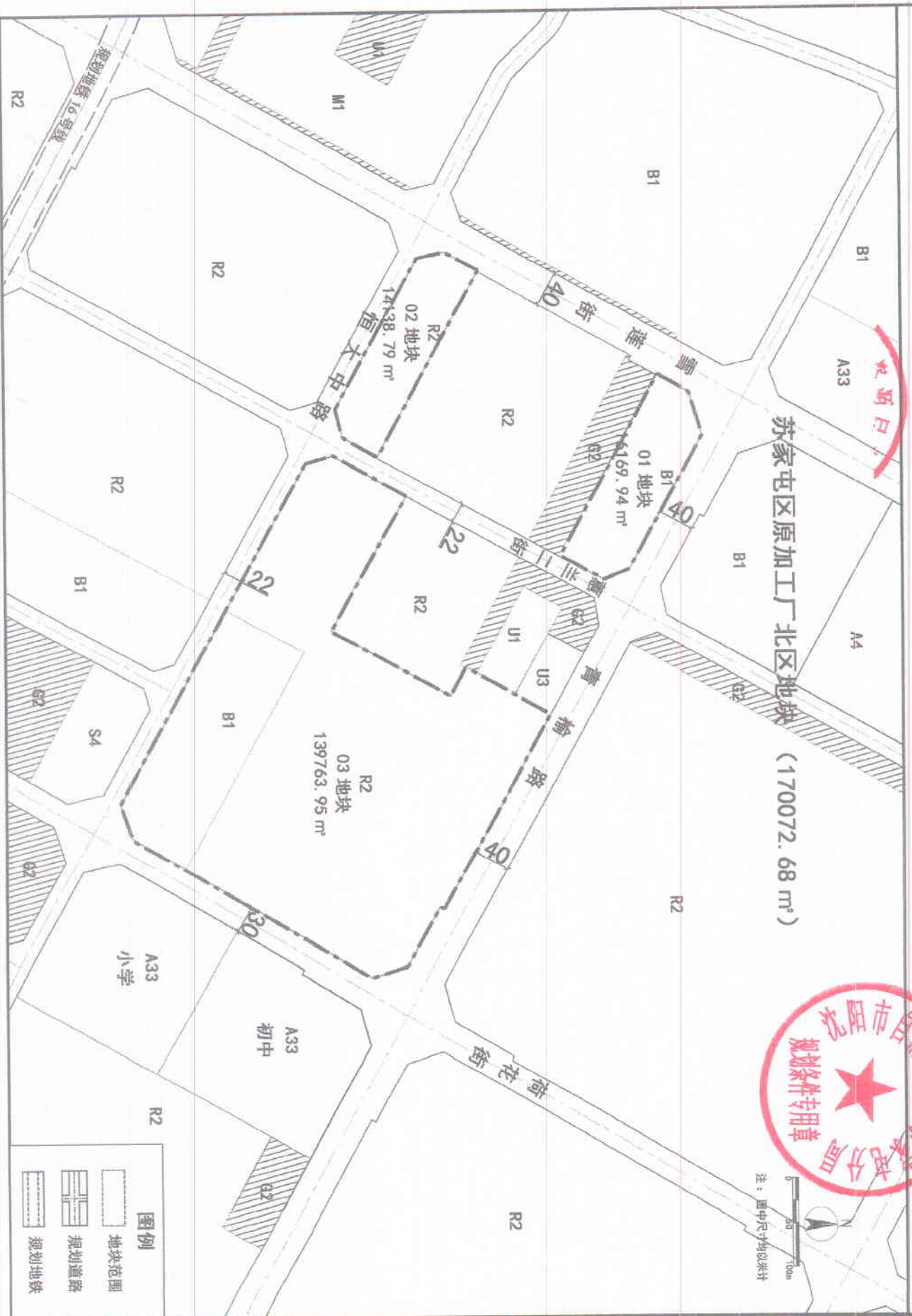
	民防管理规定》（沈阳市人民政府令第28号）及《辽宁省实施<中华人民共和国人民防空法>办法》要求执行；涉及拆除（报废、改造）人防工程按照《中华人民共和国人民防空法》（1996年10月29日主席令第78号，2009年8月27日予以修改）、《辽宁省实施<中华人民共和国人民防空法>办法》（辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议于1998年9月25日审议通过）、《人民防空工程维护管理办法》（国人防办字〔2001〕第210号）等文件要求执行。
其他	<ol style="list-style-type: none"> 1.建设项目应满足人防、消防、安全、文物、卫生防疫等有关技术规定的要求。 2.户型比例应符合国家相关要求。 3.报建前，应根据项目实际情况，委托具有相应资质的设计机构编制《建筑日照影响分析报告》《地块室外管线综合规划》《地块室外竖向规划》《交通影响评价报告》。
备注	<ol style="list-style-type: none"> 1.本规划条件内的规划路名以沈阳市地名办批准路名为准。 2.本规划条件作为建设单位进行规划（建筑）设计和土地审批的必备条件，未经原批准机关同意，不得改变各项要求和指标。如需调整，必须重新向原批准机关申报。 3.本规划条件包括文本、规划条件附图，图文一体为有效文件。 4.凡本规划条件未作具体规定的，应按现行有关法规和规范执行，其它未尽事宜以竞买文件为准。

沈阳市自然资源局苏家屯分局

〇二一年四月九日



苏家屯区原加工厂北区地块规划条件附图（编号：沈规条 SJT2021-004）



新申办预售许可项目的商品住房价格 指导规则

对新申办预售许可项目的商品住房，根据不同情况进行价格指导。分期销售的，本期销售均价不得高于该项目前一期指导价格；首次入市的，市房产局将根据项目周边同质可比项目的销售均价，核定该项目预售指导价格，周边无同质可比项目的，开发企业需提供其项目成本、所缴税费及利润等测算情况，由市房产局按照成本法核定项目销售指导价格。

沈阳市房产局

咨询电话：22973973

投报高品质商品住宅建设方案申请书

沈阳市自然资源局：

根据挂牌文件的规定，现我公司同意以该宗地土地合理上限价格，即每建筑平方米人民币（大写）_____元整（小写¥_____元/建筑平方米）作为成交价格的基础上，申请参加贵中心于_____年____月____日进行的宗地编号_____号_____地块国有建设用地使用权挂牌出让的高品质商品住宅建设方案投报程序。

如我公司竞得，我们将继续履行我公司已递交《竞买申请书》中的所有承诺。

如我公司未竞得，同意土地出让方于高品质商品住宅方案评选后退还竞买保证金，并承诺不追索自交纳竞买保证金至退还期间产生的利息及其他额外费用。

竞买人盖章（单位）：_____

法定代表人签名（或委托代理人）：_____

申请书填写日期：年月日

高品质商品住宅建设方案投报基本情况表

宗地名称: _____

挂牌文件编号: _____

投报日期: 年月日

投报单位(公章)竞买标志牌号:

法定代表人或委托代理人签名:

住宅建筑品质:

1、全面实施绿色建筑等级为: ☐一星级 ☐二星级 ☐三星级

2、装配式建筑: 装配率: _____%

3.超低能耗建筑: 实施超低能耗建筑面积达到地上总建筑面积的比例
为: _____%, 超低能耗建筑面积_____平方米。

4.全装修交付: 比例: _____

5.宜居技术应用: _____

6.管理模式:

全生命周期应用 BIM 技术: ☐规划 ☐勘察 ☐设计 ☐施工 ☐运维

采用工程总承包模式: ☐是 ☐否

商品住宅建设品质承诺书

申报单位承诺:

我司承诺如在规划、设计、开发、建设、销售等过程中,被查实存在违法违规行为,或未履行承诺,或出现群诉群访,主动接受有关部门处罚;情节严重的,我司及股东,一年内不参与沈阳市土地招拍挂活动。关于住宅建筑品质我单位承诺如下:

1.全面实施绿色建筑等级为: ☐一星级 ☐二星级 ☐三星级

2.装配式建筑: 装配率: _____%

3.超低能耗建筑: 实施超低能耗建筑面积达到地上总建筑面积的比例: _____%

4.全装修交付: 比例: _____

5.宜居技术应用: _____

6.管理模式:

全生命周期应用 BIM 技术: ☐规划 ☐勘察 ☐设计 ☐施工 ☐运维

采用工程总承包模式: ☐是 ☐否

设计单位承诺:

1.在开展该项目设计过程中,设计方案符合相关法律、法规要求,并且严格按照国家现行各项设计规范要求及沈阳市强制性规范、现行地方标准等开展相关设计工作。

2.如有弄虚作假、擅自修改设计方案等行为,且因我公司设计原因导致出现工程问题,我公司将承担相应设计责任。

高品质商品住宅建设方案评审内容及评分标准

评审项目		分值
第一部分 建筑品质 (满分 50 分)	全面实施一星级绿色建筑	4 分
	全面实施二星级绿色建筑	7 分
	全面实施三星级绿色建筑	10 分
	50%≤装配率≤60%	10 分
	装配率≥61%	15 分
	项目实施超低能耗建筑面积达到地上总建筑面积的 30%	实施比例在 30%-50%之间时，采用插值法计算得分。
	项目实施超低能耗建筑面积达到地上总建筑面积的 50%	
	50%≤全装修住宅套数比例≤70%	3 分
	全装修住宅套数比例≥71%	5 分
	采用装配式装修技术，鼓励集成设计、干式工法，集成式厨房、集成式卫生间、整体卫生间、管线与结构分离、同层排水、可逆安装等技术、工法应用。(每选用 1 类且 100%使用得 2 分，满分 6 分)	6 分
5. 宜居技术应用 (10 分)	外墙保温、防水工程承诺质量保修期不少于 15 年，屋面保温工程、建筑门窗承诺质量保修期不少于 8 年，结构保温一体化得 2 分。	3 分
	智能家居应用	1 分
	信息化管理，智能建造，全生命周期应用 BIM 技术(规划、勘察、设计、施工、运维，每个阶段全部采用得 1 分，满分 3 分)	3 分
6. 管理模式 (总分 5 分)		2 分
采用工程总承包模式		

评审项目		标准	分值
第二部分 规划建筑设计 (满分 50 分)	1.总图规划 (总分 15 分)	满足出让地块规划条件要求	5 分
		遵守上位规划,规划结构、建筑布局、交通组织等设计先进、合理; 应避免“高低配”式布局,以保证环境形象品质; 住宅朝向应设计合理,日照、通风条件好; 配套完善、布局合理,方便可达; 宜结合小区广场、绿地规划设计紧急避险场所和防疫安检空间。	1-4 分
		从城市层面,尊重环境文脉,充分考虑区域视廊、天际线的塑造; 从街区层面进行把控及融合,统筹考虑建筑色彩、建筑群体高度与既有和规划中的建筑物呼应协调,形成错落有致的景观界面,应有街景立面分析(所在和相邻街区); 通过三维数字化手段充分考虑小区第五立面、贴线率等因素; 建筑外立面设计得体、创新,应避免装饰构件浪费和夸张造型,应避免“深凹口”。	5-7 分
	2.城市设计 (总分 15 分)	建筑外立面设计得体、创新,应避免装饰构件浪费和夸张造型,应避免“深凹口”。	8-10 分
		出入口的数量和位置合理,主次得当,与城市道路衔接顺畅无障碍,与周边小区和重要建筑对位合理;	1-5 分
		道路系统设计应人车分流,小区主路(组团路)和宅前路等层级分明,车行道路与住宅、停车场库等联系方便并有安全缓冲距离,步行道路应满足无障碍通行并考虑健身、休闲等要求;	6-10 分
	3.交通与市政设施 (总分 8 分)	停车位数量、位置和地面车位比例应符合地块规划条件要求,并考虑设置临时访客车位、无障碍车位、装卸车位等特殊车位,停车场库应设计(或预留)电动车辆的充电设施(装置)及相关的防火措施。	11-15 分
		在满足按规划要求测算的应配停车位数量基础上,配建停车位数量每增加 5%得 1 分,最高不超过 2 分。	1-2 分
		海绵城市建设满足地块规划条件要求,建设项目年径流总量空置率不低于 85%,每提高 5%得 0.5 分,最高不超过 1 分。	3-4 分
	4.环境景观	景观规划做到生态环保,体现人文关怀,突出宜居品质,提升小区形象;	5 分
		一般	0-1 分
		优秀	1-2 分

	与公共服务 (总分 12 分)	园林绿化和相关设施满足规划条件要求，并达到无障碍和适老化等规范要求； 结合功能需求全面考虑儿童游戏场、老年活动场、邻里交往空间等良好宜人公共空间和景观环境 内容；	较好	3-4 分
		小区出入口、公共活动空间、紧急避险场所、道路、坡道和台阶等场所和设施应设置相关照明、 指示标识和安全监控等设施，提升园区安全管理水平。	优秀	5-6 分
		结合具体情况，在满足项目容积率、绿地率、楼间距等基本规划条件要求外，鼓励适当增加公共 空间用地面积，绿地率达到 35%基础上，每提高 2%得 1 分，最高不超过 2 分。	0-2 分	
		结合具体情况，在满足规划条件要求配建的公共服务设施外，鼓励适当增加养老、托幼、文化、 体育等公共服务设施，每类设施每增加 10%得 1 分，最高不超过 4 分。	0-4 分	

国土资源部国家工商行政管理总局关于发布《国有建设用地使用权出让合同》

示范文本的通知

各省、自治区、直辖市国土资源厅（国土环境资源厅、国土资源局、国土资源和房屋管理局、房屋土地资源管理局）、工商行政管理局，新疆生产建设兵团土地管理局，计划单列市国土资源行政主管部门、工商行政管理局：

为贯彻落实《中华人民共和国物权法》和《国务院关于促进节约集约用地的通知》，规范国有建设用地使用权出让合同管理，国土资源部、国家工商行政管理总局组织制定了《国有建设用地使用权出让合同》示范文本（GF-2008-2601），现予印发，自2008年7月1日起执行。国土资源部、国家工商行政管理总局2000年和2006年发布的《国有土地使用权出让合同》示范文本和《国有土地使用权出让合同补充协议》示范文本（试行）同时废止。

各市、县国土资源管理部门要按照《国有建设用地使用权出让合同》示范文本（GF-2008-2601）的要求，规范签订国有建设用地使用权出让合同，督促用地者严格履行合同。省、自治区、直辖市国土资源厅（局）要对本行政区域内各市、县签订的出让合同进行统一编号，加强对出让合同执行情况的监管。

二〇〇八年四月二十九日

GF-2008-2601

国有建设用地使用权出让合同

(示范文本)

中华人民共和国国土资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局

合同编号: _____

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 中华人民共和国_____省(自治区、直辖市) _____市(县) _____局;

通讯地址: _____;

邮政编码: _____;

电话: _____;

传真: _____;

开户银行: _____;

账号: _____。

受让人: _____;

通讯地址: _____;

邮政编码: _____;

电话：_____；

传真：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为_____，宗地总面积大
写_____平方米（小写_____平方
米），其中出让宗地面积为大写_____平方米（小写_____平
方米）。

本合同项下的出让宗地坐落
于_____。

本合同项下出让宗地的平面界址
为_____；出让
宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限
以_____为上界限，
以_____为下界限，高差为_____米。出让宗地竖向界
限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封
闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途
为_____。

第六条 出让人同意在____年____月____日前将出让宗地交付给受让人，
出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第____项规定的土地条件：

(一) 场地平整达
到_____；

周围基础设施达
到_____；

(二) 现状土地条
件_____。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为

_____年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写_____元（小写_____元），每平方米人民币大写_____元（小写_____元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写_____元（小写_____元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第____项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起_____日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分_____期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：____年__月__日之前。

第二期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：____年__月__日之前。

第____期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：____年__月__日之前。

第____期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：____年__月__日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人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，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第_____项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写_____万元（小写_____万元），投资强度不低于每平方米人民币大写_____元（小写_____元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写_____万元（小写_____万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质_____；

附属建筑物性质_____；

建筑总面积_____平方米;

建筑容积率不高于_____不低于_____;

建筑限高_____;

建筑密度不高于_____不低于_____;

绿地率不高于_____不低于_____;

其他土地利用要求_____。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第_____项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 根据规划部门确定的规划设计条件, 本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的_____% , 即不超过_____平方米, 建筑面积不超过_____平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设, 根据规划建设管理部门确定的规划建设条件, 本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于____套。其中, 套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于____套, 住宅建设套型要求为_____。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于____%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房, 受让人同意建成后按本项下第_____种方式履行:

1. 移交给政府;
2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. _____;

5. _____。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

(一) _____；

(二) _____；

(三) _____。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在____年____月____日之前开工，在____年____月____日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第____项规定办理：

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；

(二) 依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第__项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第_____项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，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。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的

____%向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能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定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本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____%的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本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____%的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款____%的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本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本合同项下宗地占有延期的，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价款的____%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。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第___项约定的方式解决：

（一）提交_____仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经_____人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共____页，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式____份，出让人、受让人各执____份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

受让人（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）：

二〇 年 月 日

附件 1

出让宗地平面界址图

北

比例尺：1：_____

下界限高程

附件 2

出让宗地竖向界限

上界限高程

高程起算基点

$h =$ m

$h =$ m

采用的高程系：_____

比例尺：1：_____

附件 3

_____市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

国有建设用地使用权出让合同使用说明

一、《国有建设用地使用权出让合同》包括合同正文、附件 1（出让宗地平面界址图）、附件 2（出让宗地竖向界限）和附件 3（市县政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件）。

二、本合同中的出让人为有权出让国有建设用地使用权的市、县人民政府国土资源行政主管部门。

三、出让人出让的土地必须是国有建设用地。本合同以宗地为单位进行填写。宗地是指土地权属界线封闭的地块或者空间。

四、本合同第四条中，出让宗地空间范围是以平面界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。出让宗地的平面界限按宗地的界址点坐标填写；出让宗地的竖向界限，可以按照 1985 年国家高程系统为起算基点填写，也可以按照各地高程系统为起算基点填写。高差是垂直方向从起算面到终止面的距离。如：出让宗地的竖向界限以标高+60 米（1985 年国家高程系统）为上界限，以标高-10 米（1985 年国家高程系统）为下界限，高差为 70 米。

五、本合同第五条中，宗地用途按《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家标准 GB/T 21010-2007）规定的土地二级类填写。依据规划用途可以划分为不同宗地的，应先行分割成不同的宗地，再按宗地出让。属于同一宗地中包含两种或两种以上不同用途的，应当写明各类具体土地用途的出让年期及各类具体用途土地占宗地的面积比例和空间范围。

六、本合同第六条中，土地条件按照双方实际约定选择和填写。属于待开发建设的用地，选择第一项；属于原划拨（承租）建设用地使用权补办出让手续的，选择第二项。

七、本合同第十条中，建设用地使用权出让价款支付方式按双方实际约定选择和填写。双方约定建设用地使用权出让价款一次性付清的，选择第一款第一项；分期支付的，选择第一款第二项。

八、本合同第十二条中，宗地开发投资强度根据建设项目的性质选择和填写。属于工业项目建设的，选择第一项；不属于工业项目建设的，选择第二项。

九、本合同第十三条中，受让宗地用于工业项目建设的，应当按照国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）要求，建筑容积率、建筑密度只填写最低限指标，即“不低于_____”。新出台的法律政策对工业项目建筑容积率、建筑密度等有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十、本合同第十四条中，宗地建设配套情况根据建设项目的性质选择和填写。宗地用于工业项目建设的，选择第一项；宗地用于住宅项目建设的，选择第二项。选择第一项的，宗地范围内用于企业行政办公及生活服务设施的占地面积占受让宗地面积的比例，按照国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）的有关规定填写，原则上不得超过7%；选择第二项的，按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、国土资源部《关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》（国土资发〔2007〕236号）的有关规定填写。新出台的法律政策对工业项目用地中企业行政办公及生活服务设施的用地面积比例、套型建筑面积90平方米以下住房套数及面积比例、商品住宅项目中配建经济适用住房和廉租住房等有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十一、本合同第十六条中，受让宗地用于商品住宅项目建设的，出让宗地的开工时间和竣工时间，按照国土资源部《关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》（国土资发〔2007〕236号）的有关规定填写，原则上开发时间最长不得超过三年。国家新出台的法律政策对出让宗地开工时间和竣工时间有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十二、本合同第十八条中，在土地出让期限内，非经营性用地改变为经营性用地的，应当按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）的规定执行。国家新出台的法律政策对改变土地用途有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十三、本合同第二十一条中，属于房屋开发的，选择第一项；属于土地综合开发的，选择第二项。

十四、本合同第三十条和第三十七条中，受让人不能按合同约定及时支付国有建设用地使用权出让价款，出让人不能按合同约定及时提供出让土地的，应当根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）的有关规定和双方当事人权利义务对等原则，违约金比例按1%填写。国家新出台的法律政策对受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的违约金比例有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十五、本合同由省、自治区、直辖市国土资源管理部门统一编号。

十六、本合同由国土资源部和国家工商行政管理总局负责解释

境外及港澳台竞买人：

境外竞买人按照上述规定提交的有关竞买人（公司、企业、组织）身份证明及其他相关文件（文件若以外文文字书写的，必须附有中文译本，所有文件以中文为准），所有提交文件必须有所在国公证机关予以证明并经中华人民共和国驻该国使领馆认证。

香港地区竞买人按照上述规定提交的有关文件，应按规定经中华人民共和国司法部认可的香港的中国委托公证人出具证明并由中国法律服务（香港）有限公司审核签章转递并赋以附件确认本。

澳门、台湾地区比照港地区执行。

以上文件以外文文字书写的，必须附有中文译本。所有文件以中文为准。

竞买文件注意事项:

一、竞买申请材料请用 A4 纸，均须加盖公章，多页材料须加盖骑缝章；

二、因为打款时间和到账时间并非同一时间，竞买保证金请提前通过电汇方式（不要通过网银）打出，避免到账时间超出公告中规定的报名截止时间（如果到账时间超出报名截止时间，视为报名无效）；打保证金时，在备注上标明“XX 地块竞买保证金”（XX 地块为拟竞买的地块编号）；竞买保证金打款账户、账号、开户行等信息必须和资信证明上的信息一致；资信证明请按本文件提供格式出具；

三、提交竞买申请材料的同时到地籍科领取合同前期要件清单；

四、在资格审查时和交易现场，需要法定代表人或者授权委托人本人到场，且携带公章、法人章；

五、提交竞买申请材料给工作人员审核时，须出示竞买公司营业执照副本原件和法定代表人身份证原件，如有委托代理人同时提供委托代理人身份证原件。

竞买申请提交材料

申请竞买者需提交以下材料进行资格审查：

- 1、竞买申请书；
- 2、报价承诺书；
- 3、营业执照副本原件及复印件；
- 4、房地产开发资质证书；
- 5、法定代表人资格证明书；
- 6、法定代表人身份证及复印件（本人签字、加盖公章）；
- 7、法人代表授权委托书；
- 8、委托代理人身份证及复印件；
- 9、董事会/股东会决定或上级主管部门批准文件；
- 10、公司章程（竞买人需在公告发布后到公司注册地工商管理部门办理查档手续，加盖查档专用章，注明查档日期）；
- 11、承诺书；
- 12、资信证明；
- 13、挡光补偿承诺书；
- 14、监管协议等其它需要提交的资料。

注：公司控股股东为自然人的竞买人，还需提供自然人股东身份证复印件 1 份，加盖公司公章；

法定代表人证明书

兹证明_____同志，在我单位任_____职务，为我单位
法定代表人。

特此证明。

单位名称（印章）

年 月 日

附：法定代表人姓名：_____ 性别_____ 年龄_____

民族_____ 住址_____ 电话_____

注：企、事业单位，国家机关，社会团体的主要行政负责人为本单位的
法定代表人。

授权委托书

	委 托 人		受 托 人
姓 名		姓 名	
性 别		性 别	
出生日期		出生日期	
工作单位		工作单位	
职 务		职 务	
证件号码	身份证（ ） 护照（ ）	证件号码	身份证（ ） 护照（ ）
办公电话		办公电话	
手 机		手 机	
本人授权	<p>（受托人）代表本人参加宗地编号为 号的</p> <p>地块的土地使用权[招标][拍卖][挂牌]出让活动，代表本人办理相关手续并签订《申请书》、《报价承诺书》、《成交确认书》等具有法律意义的文件、凭证等。</p> <p>受托人在该地块[招标][拍卖][挂牌]出让活动全过程中所做出的承诺、签署的合同或文件，本人均予以承认，并承担由此产生的法律后果。</p> <p>委托人（签名）：</p>		
备注	<p>兹证明本委托书确系本单位法定代表人 亲自签署。</p> <p>（单位公章）</p> <p>年 月 日</p>		

董事会（股东会）决议

公司于 年 月 日
在 召开了第 届董事会（股东会） 次会议。

我公司 名董事（股东）出席了会议，符合《中华人民共和国公司法》和公司章程的规定，会议由 主持，经全体董事（股东）一致同意，达成如下决议：

一致同意参与竞买沈阳市自然资源局苏家屯分局公开出让的地块：宗地编号为 ，地块名称为 地块。

出席会议的董事（股东）签字：

（公章）

承诺书

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

我公司自愿参加 年 月 日宗地编
号 ，宗地名称 地块的交易

事宜，为保证沈阳市土地交易市场的公平、公正、公开，现
我公司自愿作出如下承诺：

我公司所缴纳的竞买保证金人民币（大写） 元
不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金，属自有资金，
为合法来源。

我公司将严格按照上述承诺事项办理相关手续，如有违
反，产生的一切后果，由我公司自行承担，与贵局无关。

公司

年 月 日

承诺书

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

我公司-xxxxxxx 公司，自愿参加 2021 年 7 月 30 日沈阳市自然资源局发布的沈土[2021]2 号《挂牌交易公告》及 20xx 年 xx 月 xx 日发布的《补充公告》项下的宗地编号 xxxx、宗地名称 xxxx 地块的交易事宜，为保证沈阳市土地交易市场的公平、公正、公开，现我司自愿作出如下承诺：

我司缴纳的购地资金（包括土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款）均从自有账户中汇出，来源均为自有资金且合法。我司股东未对我司违规提供借款、转贷、担保或者其他相关融资便利等。我司的购地资金未直接或者间接使用金融机构各类融资资金、未使用房地产产业链上下游关联企业借款或者预付款、未使用向其他自然人、法人、非法人组织的借款、未使用我司控制的非房地产企业融资等。为保证上述承诺的真实性，我司将在提交竞买申请时，除提供我司资信良好的资信证明外，还会针对不同的资金来源提供相应证明资料。我司已经认真研读《商品住宅用地土地竞买方（保证金/地价款）资金来源资料清单》，并同意按照该清单准备相应资料。

我司本次缴纳的竞买保证金 xxxxxx 元，其中 xxxx 元，来源为 xxxxxx；xxxx 元，来源为 xxxxxx。

我司将严格遵守上述承诺，积极配合沈阳市自然资源局苏家屯分局及委托的专业机构对我司缴纳的购地资金进行审查、审计。如我司的购地资金经审查、审计，全部或者部分被确认为非自有合法资金，我司将自愿承担由此产生的一切后果（包括但不限于取消竞买资格、解除土地出让合同、收回已出让土地、竞买保证金不予返还以及三年内不得参加沈阳市土地市场公开竞买等）。

承诺人：xxxx 公司（公章）

20xx 年 xx 月 xx 日

附：《商品住宅用地土地竞买方（保证金/地价款）资金来源资料清单》

《商品住宅用地土地竞买方（保证金/地价款）资金来源资料清单》

自有资金的主要来源为经营回款收入、投资收益、股东投入等，针对不同的资金来源，需提供不同的证明资料，沈阳市自然资源局苏家屯分局会同会计师事务所共同制定资料清单，供各竞买方参考：

一、经营回款收入

经营回款收入的期间为 2019 年 1 月 1 日至竞买保证金缴纳当日止。

（1）申报期间销售收入总账、明细账、预收账款明细账、银行存款明细账。

（2）企业的销控表（销售台账）及统计表。

（3）申报期间银行账户的对账单、已开立银行账户清单、企业信用报告。

（4）增值税纳税申报表。

（5）最近开发项目的五证。

（6）商品房网上备案资料及统计表。

（7）房屋预售（销售）合同、发票及统计表。

（8）房屋出租收入需提供租赁资产的产权证明、租赁协议、房租收入入账的进账单及记账凭证及统计表。

二、投资收益

历次的股利分配协议、被投资企业的章程、投资协议、股利分配进账单、完税证明等材料。

三、股东投入

历次的验资报告或出资证明，公司章程、股东会决议、工商变更登记材料、银行进账单等资料。

四、其他自有资金来源

如不属于上述 3 项收入，企业可自行准备其他相关资料。此部分

不应属于《承诺书》中承诺的五种情形。

五、备查资料

(1) 申报期间其他应收款、其他应付款中大额的往来明细账及借款合同（含与关联方或非关联方的资金拆借合同）。

(2) 申报期间银行借款协议及抵押担保协议。

(3) 是否存在员工集资情况，如存在员工集资情况，需提供集资明细表。

(4) 是否存在信托情况，如存在需提供相关信托合同资料。

(5) 营业执照复印件以及房地产相关资质证书。

注：竞买人需同时提交证明资料的纸质版（加盖公章）和 PDF 形式的电子版（刻光盘），并制作资料目录。

资信证明

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

XXXXXXXX 公司在 XXXXXXX 银行开立 XXXX 账户，账号 XXXXXXX，截至到 XXXX 年 XX 月 XX 日 XX 时，该账户往来正常。

特此证明。

银行经办人：XXX

银行经办人联系方式：XXXXXXXXXX

XXXXXXXX 银行
(公章)

XXXXXXXX 公司
(公章)

20XX 年 XX 月 XX 日

挡光补偿承诺书

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

我公司自愿参与宗地编号 号 地块竞买活动，在提交竞买申请书前，我公司已认真阅读贵局《挂牌须知》、《规划条件》等文件，并对地块进行了现场踏勘，对地块规划建设过程中可能存在的对周边建筑形成挡光等事宜充分了解并承诺如下：

在我公司取得竞得人资格后，如所编制的规划建筑设计方案涉及对周边建筑挡光，我公司负责妥善解决挡光等补偿事宜，做好社会稳定工作，在挡光等补偿完毕之前，不申请办理地块规划审批，不以地块规划建设存在对周边建筑挡光等为由要求调整容积率或返还地价款，由此产生的经济法律责任由我公司自行承担。

承诺方（公章）：

年 月 日

原加工厂北区地块项目监管协议

甲方：沈阳市苏家屯区人民政府

法定代表人：栾峰

住所地：沈阳市苏家屯区翠柏路 14 号

乙方：

法定代表人：

住所地：

为响应沈阳市委、市政府的产业发展战略，落实“项目为王”要求，甲乙双方本着平等互利、友好协商的原则，就投资合作事宜达成一致共识，特订立本地块项目监管协议，以资信守。

第一条 出让地块信息

出让地块坐落于原加工厂北区地块，四至范围：东至荷花街西侧道路红线，西至雪莲街东侧道路红线，南至恒大中路北侧道路红线，北至青榆路南侧道路红线。出让面积为 170072.68 平方米（以实测宗地图面积为准），用地性质为二类居住用地（R2）、商业用地（B1），容积率不大于 2.0，建筑密度不大于 35%，绿地率不小于 30%，商业比例 24-25%，建筑限高 80 米。供地程序按国家相关法律法规规定公开进行，以上具体内容以自然资源部门与乙方签订的《国有建设用地使用权出让合同》为准。

第二条 竞买要求

经甲方研究决定，原加工厂北区地块拟建设科创产业总部基地项目，为保证产业园区的运营品质，竞得人应具备丰富的产业园运营经验，乙方或其母公司、其母公司下属子公司（以下统称为乙方集团）须满足以下条件，并提供相关证明材料，经甲方审核通过签订本监管协议后方可报名。

1. 签订本协议前，乙方须提供符合本协议第三条第4款、第三条第5款约定的龙头产业、产业基金合作协议（或相关证明资料）及产业建设运营方案。

2. 签订本协议前，乙方须提供产业园区发展承诺书，须包括以下内容：引入科创类产业不低于 10 家的意向企业清单（项目建设过程中，最多允许调整其中 3 家），预招商率达到 80%（按入园面积计算），引入产业的预计产业规模、产业产值等内容，承诺接受甲方监管。同时，须提供其中不少于 5 家核心技术的产业合作协议或相关证明资料。

3. 须具有良好的财务状况、商业信用和支付能力。

4. 须具备科创产业园建设运营经验。

第三条 产业导入要求

乙方需提交符合甲方要求的科创产业导入方案。

1. 项目名称：科创产业总部基地项目。

2. 建设地点：位于原加工厂北区地块内部。

3. 建设内容：乙方应沿原加工厂北区地块北侧青榆路、南侧规划路建设总建筑面积不少于 55000 平方米、用地面积不少于 15000 平方米的产业项目，主要用于科创产业总部基地及相关配套用房，产业方自持商业面积不低于 20000 平方米，产业方自持年限不少于 5 年，用于产业的资金不低于 5.5 亿元，并需保证业态的持续运营。

4. 具体要求：受甲方指定的产业运营要求，科创产业总部基地仅用于与 5G 产业、工业互联、大数据中心、智慧城市等相关领域的研发及应用。为了确保产业落地，实现产业链闭环的实际应用，科创产业总部基地需至少引入 2 家以上的龙头企业，乙方（或乙方集团）与引入的龙头企业须签订合作协议，且乙方（或乙方集团）在龙头企业中至少有 1 亿元以上股份投资。

引入企业产业方向应包括但不限于以下类型：

（1）5G 底层技术软件提供商；（2）5G 云端硬件运营商；（3）智慧城市应用场景运营商；（4）机器人自主研发制造；（5）大型云计算中心；（6）在电气化、自动化和数字化领域具备一定市场份额的工业互联网平台企业等。

龙头企业的认定，应至少符合以下其中一条要求，且乙方须提供乙方集团与满足条件的龙头企业签订的合作协议或相关证明资料，并经甲方认定通过：

（1）世界 500 强企业或国内行业排名前十企业；（2）独角兽企业；（3）国家级高新技术企业；（4）A 股上市公司或企业估值超过 50 亿元；（5）其他经甲方认定的企业。

5. 引入募集总规模不低于 25 亿元 的产业基金用于扶持产业发展，乙方集团认购份额不低于 2.5 亿元。

第四条 产业开发建设监管

1. 甲方负责监督和管理乙方履行相关义务，甲方有权根据片区产业定位对产业布局规划进行整体统筹。乙方同意履行出让地块房地产主体项目建设与产业内容的同步设计、同步审批、同步施工、同步验收、同步交付等义务。

2. 产业部分在摘地后 24 个月内建设完成并投入使用。

3. 甲方对产业园区实施共两个运营年度（自科创产业总部基地竣工并投入使用之日起起算至一年届满为第一个运营年，以此类推）的运营业绩指标考核，乙方须：

（1）第一运营年运营业绩指标

第一运营年届满前，完成满足本协议第三条第 4 款要求的 1 家龙头企业的引入；产业招商入驻率达到 30%以上。

（2）第二运营年运营业绩指标

第二运营年届满前，完成满足本协议第三条第 4 款及第三条第 5 款要求的 2 家龙头企业及产业基金引入；产业招商入驻率达到 80%以上。

第五条 违约责任

1. 如经甲方审查，乙方提交的报名竞买材料不真实的，则视为乙方根本性违约，乙方须向甲方支付违约金人民币 2 亿元。

2. 苏家屯区政府对产业条件执行情况进行监督管理。若乙方未按照本协议第三条第 4 款及第三条第 5 款约定引入龙头企业、产业基金的，则甲方有权按照未完成数量向乙方收取违约金，每少引入 1 个龙头企业收取违约金 3000 万元，未引入产业基金收取违约金 4000 万元。产业招商入驻率未达到运营业绩指标的，收取违约金 2000 万元。上述违约金自乙方收到甲方相关书面通知后七个工作日内缴纳，未按约定缴纳的，甲方保留追究乙方法律责任的权利。

3. 若因乙方原因导致项目未按期投入使用、运营或交付，自逾期之日起，每逾期一日，乙方按土地成交价款的千分之一/日向甲方支付违约金。

4. 若项目建设内容不符合本协议第三条第3款约定要求的，甲方有权提请相关部门不予办理乙方后续审批手续。

5. 项目整体竣工验收时，若未按要求进行业态布局的，乙方应向甲方支付国有建设用地使用权出让价款总额的10%违约金。

第六条 监管措施

甲方有权依本协议约定的标准及开发建设监管要求，对与本项目有关各项工作，包括但不限于项目设计、质量、安全、工期、投资额等进行监督、检查、指导与协调。甲方指定项目主管单位进行监管，并根据建设进度出具认定文件，协助乙方办理项目审批。

1. 施工许可手续办理

乙方需根据前款约定，按照建设时序安排，同步办理施工许可手续。尚未开工前，本项目用地商品住宅部分总建筑面积的10%为限制办理施工许可手续部分，经甲方认定待项目开工后继续核发限制办理部分施工许可手续。

2. 住宅预（销）售办理

本项目用地商品住宅部分总建筑面积的10%为限制销售部分。经甲方认定待项目取得质量验收报告后核发限制销售部分住宅预（销）售手续。

3. 联合验收

本项目用地商品住宅部分总建筑面积的10%为限制联合验收部分。经甲方认定项目完成规划核实或区政府组织行业主管部门出具意见，项目达标后对限制办理部分联合验收。

第七条 协议生效及其他

1. 本协议经甲乙双方签字盖章，于乙方竞买成交并签订《土地成

交确认书》后生效。

2. 本协议未尽事宜, 各方可就相关事宜由甲方或者甲方委托的单位与乙方另行签订投资协议或补充协议, 与本协议具有同等效力。

3. 凡因履行本协议所发生的争议, 甲乙双方应协商解决。协商不成时, 任何一方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

4. 本协议一式肆份，甲乙双方各贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：苏家屯区人民政府（盖章）

法定代表人或委托人:

签署日期： 年 月 日

乙方: (盖章)

法定代表人或委托人:

签署日期： 年 月 日