

SYTJ202408005号阎家沟村-1地块

挂牌交易竞买文件

沈北集土网挂[2024]1号

沈阳市自然资源局沈北分局

2024年1月31日



# 目录

- 一、 网上挂牌交易公告
- 二、 挂牌交易须知、交易说明
- 三、 沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则(试行)(集体建设用地参照执行)
- 四、 申请书
- 五、 报价承诺书
- 六、 成交确认书(样本)
- 七、 地块土地交付条件、规划条件、宗地图
- 八、 集体经营性建设用地使用权出让合同(示范文本)

## 沈阳市自然资源局

首页

政务公开

在线办事

政务服务

公众参与

业务频道

土地交易

不动产登记

通知公告:

闲置土地认定

请输入关键字

土地公告

当前位置: 首页 &gt; 土地交易 &gt; 土地公告

沈阳市沈北新区集体经营性建设用地使用权网上挂牌交易公告  
沈北集土网挂[2024]1号

时间: 2024-01-26 来源: 沈阳市自然资源局沈北分局 文字大小: 大 中 小 打印: 打印

经沈阳市沈北新区人民政府批准,沈阳市自然资源局沈北分局组织挂牌交易SYTJ202408005号阎家沟村一1地块,现将有关事项公告如下:

一、挂牌公告时间:

2024年1月26日(星期五)—2024年2月17日(星期六)。

二、挂牌交易时间:

2024年2月18日(星期日)—2024年2月29日(星期四)14时。

三、本次集体经营性建设用地使用权出让采取在互联网上挂牌出让的方式进行,竞买人应持有数字证书通过沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称“网上交易系统”)参与竞买。竞买人需取得辽宁省数字证书认证中心颁发的数字证书后,方可凭数字证书参与竞买。

四、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。

五、竞买人需准备有效身份证明文件、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存档专用章)、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扫描并上传至网上交易系统办理报名手续。

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。

六、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2024年2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。

七、竞买人通过资格审查并按要求足额缴纳竞买保证金后获得竞买资格,本次网上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,竞买人可进行网上报价,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。网上交易系统允许多次报价,报价一经提交后,不得变更或者撤销。挂牌期限届满,仍有竞买人按照系统提示愿意继续竞价,系统将自动转入限时竞价,通过限时竞价最终确定竞得人。



八、竞得人须持《成交通知书》等竞买文件规定的相关材料在5个工作日内接受审查并办理相关手续。逾期视为放弃竞得人资格,竞买保证金不予返还,需依法承担相应的法律责任。

九、有意向参与地块竞买的竞买人于2024年1月31日后到沈阳市自然资源局网站或沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统自行下载《竞买文件》等相关材料。

SYTJ202408005号阎家沟村一1地块:沈阳市自然资源局沈北分局(地址:沈阳市沈北新区明珠路1号) 联系人:颜虹 电话:(024)88042330

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)

中国土地市场网(www.landchina.com)。

沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统地址:(sy.sytdjy.cn)

沈阳市自然资源局沈北分局

2024年1月26日

 沈阳市沈北新区集体经营性建设用地使用权网上挂牌交易公告 沈北集土网挂[2024]1号.xlsx

返回列表

友情链接:

——中央政府和国务院部门——

——省政府部门——

——市政府部门——

主办:沈阳市自然资源局 技术支持单位:沈阳市大数据管理中心(沈阳市信息中心、沈阳市信用中心)

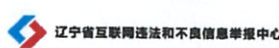
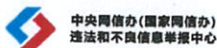
地址:沈阳市和平区南四经街149号 邮编:110003 辽ICP备13009550号-3 政务公开电话:024-83860427

网站标识码:2101000022 辽公网安备:21010202000493 网站地图 网站维护电话:024-23291388

建议使用Microsoft Internet Explorer并以1366\*768或更高分辨率浏览



投诉举报电话:83860427





# 沈北集土网挂[2024]1

序号	宗地编号	地块名称	四至范围	土地坐落	土地面积	用地性质	容积率	商业比例	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高	出让年限	起始价 (元/m <sup>2</sup> )	底价 (元/m <sup>2</sup> )	竞买保证金	增价幅度 (元/平方米)	备注
1	SYTJ202408005	阎家沟村-1	东至：用地界线 南至：用地界线 西至：鞍山大街 东侧规划绿线 北至：用地界线	沈北 新区	3454	商业用地	不大于1.0	100%	不大于55	不小于15	不大于30米	商业40年	/	603	42万元人民币或等值外币	15	1. 该地块出让面积以实测为准； 2. 具体要求详见《竞买文件》。

# 挂牌交易须知

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点实施细则的通知》、《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》等有关法律法规规定，参照《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》《沈北新区人民政府关于印发沈北新区农村集体经营性建设用地入市交易规则（试行）的通知》等有关规定，经沈北新区人民政府批准，沈阳市自然资源局沈北分局决定以挂牌方式公开出让宗地编号 SYTJ202408005 阎家沟村-1 号地块的集体经营性建设用地使用权。

本集体经营性建设用地使用权出让采取在互联网上挂牌出让的方式进行，竞买人应持有数字证书通过沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统（以下简称“网上交易系统”）参与竞买。竞买人需取得辽宁省数字证书认证中心颁发的数字证书后，方可凭数字证书参与竞买。

此次集体经营性建设用地使用权挂牌出让的出让人为沈阳市沈北新区马刚街道阎家沟社区股份经济合作社，具体组织实施单位沈阳市土地储备中心（挂牌人）。

## 一、地块出让范围

出让土地的所有权属于沈北新区马刚街道阎家沟村农民集体，根据法律的授权本次出让的是集体经营性建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于出让范围。

## 二、挂牌竞买资格及要求：

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，均可申请参加集体经营性建设用地使用权挂牌出让活动。

三、出让地块的基本情况及其规划指标要求等：

编号	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用地性质	容积率	绿地率	建筑密度	建筑限高	出让年限
SYTJ202408005	沈北新区	约 3454	商业用地	不大于 1.0	不小于 15%	不大于 55%	不大于 30 米	商业 40 年

为提升怪坡文化旅游组团服务质量，完善周边用地服务功能，将该宗地作为怪坡游客中心使用。

四、竞买文件取得

竞买文件取得：申请人可于 2024 年 1 月 31 日后，到沈阳市自然资源局网站领取该地块挂牌交易竞买文件。

五、竞买保证金缴纳规定：

(一) 竞买人在资格审查合格后，根据网上交易系统生成的保证金账号按时足额将竞买保证金缴纳到指定账户。地块成交后，竞得人的竞买保证金将抵作成交价款，不予返还。未竞得的竞买人的保证金将在挂牌交易结束后 5 个工作日内无息返还。

(二) 向网上交易系统生成的保证金账号汇入土地竞买保证金的法人（或自然人）、“资信证明”文件中被证明的法人（或自然人）、报名参与竞买的法人（或



自然人)须为同一法人(或自然人)。

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

(四)该宗地的竞买保证金为:人民币肆拾贰万元整(¥42万元)

竞买保证金须在2024年2月27日14时前汇入沈阳市土地储备中心的竞买保证金账户。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。

### 三、竞买资格确认:

竞买人在资格审查合格且竞买保证金按时足额到达指定账户后,经系统确认,自动确认竞买人的竞买资格。

### 四、设定供地状况:

挂牌交易地块的供地状况设定为净地。

### 五、成交价格构成:

竞得价为地块的净地成交价款。

### 六、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,应征得沈阳市土地储备中心同意,并在交易前与沈阳市土地储备中心及开户银行签订《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（地价款以外币结汇成人民币到达沈阳市土地储备中心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全款的，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算。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。

## 七、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）。

## 八、竞得人成立新公司要求：

自然人、境外或外地竞得人、在沈阳本地不具备开发资质的本地竞得人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，须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。

## 九、竞买资格审查材料：

（一）竞买申请书、报价承诺书；

（二）境内外自然人、法人和其他组织的有效身份证明文件；

（三）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；

（四）法定代表人（负责人）委托书；

(五) 委托代理人身份证及复印件;

(六) 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門查档专用章);

(七) 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;

(八) 商业金融机构出具的资信证明;

(九) 挡光补偿承诺书;

(十) 自然人参与竞买只需提交身份证、户口簿原件及复印件, 复印件加盖个人名章, 及上述第八项内容;

(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、网上挂牌交易流程:

信息发布、竞买申请、交纳竞买保证金、竞买人资格确认、网上报价及限时竞价、网上成交确认及成交结果公示。具体详见《沈阳市国有建设用地使用权网上挂



牌交易规则（试行）》集体建设用地参照执行。

#### 十一、报价规则及成交原则：

本次网上挂牌交易按照价高者得原则确定竞得人，竞买人可进行网上报价，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。网上出让系统允许多次报价，报价一经提交后，不得变更或者撤销。

挂牌期限届满，仍有竞买人（至少有过一次有效报价）按照系统提示愿意继续竞价，系统将自动进入限时竞价程序，通过限时竞价确定竞得人。挂牌期限届满，按照系统提示，无竞买人参加网上限时竞价的，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，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

（二）在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，网上交易系统显示的出价最高者为竞得人，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的，挂牌不成交。

在挂牌期限截止前，竞买人应当进行至少一次有效报价，才有资格参加该宗地的网上限时竞价。

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沈北新区马刚街道阎家沟社区股份经济合作社确定。

#### 十二、限时竞价

本规则所称网上限时竞价，是指在规定的挂牌期限截止时，经系统提示经过等待期 4 分钟后，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，以高于挂牌期限截止时最高报价一个增价幅度的价格为网上限时竞价程序中的起始价，并按价高者得、且最高报价不低于底价的原则确定竞得人。

挂牌期限截止、经过等待期 4 分钟后，进入网上限时竞价阶段。

网上限时竞价程序：网上交易系统以 4 分钟倒计时为竞价时限，如在 4 分钟倒计时内有新的报价，系统即从接受新的报价开始重新计时。

每次 4 分钟倒计时的最后 1 分钟内，系统会三次提示竞买人网上限时竞价即将截止。4 分钟倒计时截止，网上交易系统将不再接受新的报价，确认当前最高报价者为宗地的最终报价，并按照“不低于底价且价高者得”的原则自动确定是否成交，显示网上交易竞价结果。

网上限时竞价中无人报价的，以挂牌期限内网上报价最高者为竞得人，但报价低于底价者除外。

### 十三、签订成交确认书

网上挂牌交易活动结束后，竞得人须持《成交确认书》等竞买文件规定的相关材料在 5 个工作日内到指定地点接受资格审查并办理相关手续，并按规定支付土地成交价款、签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》等。逾期或竞得人拒绝签订《成交确认书》视为放弃竞得人资格，竞买保证金不予返还，竞得人需依法承担相应的法律责任。

十四、有下列情形之一的，沈阳市自然资源局沈北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。

## 十五、签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》

竞得人需在交易结束后，现场对《集体经营性建设用地使用权出让合同》中的相关条款进行确认，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、《沈阳市工程建设项目立项用地规划许可阶段审批申请表》；
- 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；

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《成交确认书》后，竞得人须对《集体经营性建设用地使用权出让合同》中的相关条款进行确认、并签字、盖章。待《集体经营性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到沈阳市自然资源局沈北分局审批科领取。

注：本条款由审批科负责解释。

十六、竞买人因参与网上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。

## 十七、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%向集体经济组织账户缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付土地价款的，沈阳市自然资源局沈北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。

十八、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沈北分局咨询。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、地块现状及规划情况无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

十九、在挂牌交易报名截止日前，如标的物基本情况有变化，沈阳市自然资源局沈北分局将通过网站公告提前告知。具体事宜以沈阳市自然资源局沈北分局的补充公告或通知内容为准。

二十、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。

二十一、本须知由沈阳市自然资源局沈北分局负责解释。其他未尽事宜，按《集体经营性建设用地使用权出让合同》执行。

# SYTJ202408005 阎家沟村-1 地块交易说明

## 一、 挂牌交易地块基本概况：

沈阳市自然资源局网站（[zrzyj.shenyang.gov.cn](http://zrzyj.shenyang.gov.cn)）

中国土地市场网（[www.landchina.com](http://www.landchina.com)）。

沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统地址（[sy.sytdjy.cn](http://sy.sytdjy.cn)）

详见《沈北集土网挂[2024]1号地块情况说明表》

## 二、 挂牌公告时间：

2024年1月26日(星期五)—2024年2月17日(星期六)。

## 三、 挂牌交易时间：

2024年2月18日(星期日)—2024年2月29日(星期四)14时

四、挂牌交易方式：沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统  
（[sy.sytdjy.cn](http://sy.sytdjy.cn)）

## 五、挂牌交易竞买文件取得：

有意向参与地块竞拍的竞买的申请人于2024年1月31日后到沈阳市自然资源局网站（[zrzyj.shenyang.gov.cn](http://zrzyj.shenyang.gov.cn)）沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统自行下载《竞买文件》等相关材料。

## 六、 挂牌交易报名截止时间：

挂牌交易报名截止时间为2024年2月27日14时止。逾期报名的，沈阳市自

然资源局沈北分局不予受理。本次竞买不接受电话、邮寄、口头及传真竞买申请。

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。

#### 七、竞买保证金缴纳规定：

有意向参与竞买的竞买人应于 2024 年 2 月 27 日 14 时前将竞买保证金肆拾贰万元整（¥ 42 万元）人民币或等值外币支付到网上交易系统生成的保证金账号。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。

#### 八、付款方式及相关事项：

地块竞得人在 2024 年 3 月 29 日前（含当日）付清全部土地成交价款。

竞买文件规定成交价币种为人民币，竞得人若以外币支付，应征得沈阳市土地储备中心同意，并在交易前与土地储备中心及开户银行签订《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（地价款以外币结汇成人民币到达沈阳市土地储备中心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全款的，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算。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。

#### 九、土地交付：



竞得人交齐全部地价款之日后一个月内到沈阳市自然资源局沈北分局办理地块交接手续，具体详见《SYTJ202408005 阎家沟村-1 地块土地交付条件》，若遇有国家政策调整或其他不可抗力，交地时间顺延。

#### 十、增价幅度

宗地编号 SYTJ202408005 阎家沟村-1 地块的报价增价幅度 15 元/平方米。

# 沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则

## (试 行)

### 第一章 总 则

**第一条** 为加强国有建设用地使用权出让管理，保证沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易工作顺利实施，根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部第39号令)，《国土资源部关于印发招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)的通知》(国土资发〔2006〕114号)、辽宁省国土资源厅、辽宁省监察厅《关于实行国有建设用地使用权网上交易的通知》(辽国土资发〔2010〕164号)和有关法律、法规的规定，结合我市实际，制定本规则。

**第二条** 以在互联网上挂牌交易方式出让沈阳市城市规划区范围内的地表、地上或者地下国有建设用地使用权的，适用本规则。

**第三条** 本规则所称沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易(以下简称网上挂牌交易)，是指沈阳市自然资源管理部门通过沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称网上交易系统)发布挂牌公告，并将拟出让宗地的交易条件在网上交易系统中发布，通过互联网利用网上交易系统接受自然人、法人或其他组织的网上竞买申请、报价并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的网上报价或竞价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

**第四条** 沈阳市自然资源管理部门负责网上挂牌交易的管理、组织实施及网上交易系统和硬件设备的管理维护工作。

**第五条** 中华人民共和国境内外的自然人、法人或其他组织，除法律、法规和国家相关政策另有规定外，均可通过网上交易系统并按照本规则规定申请参加本市网上挂牌交易活动。

**第六条** 网上挂牌交易交易程序为：信息发布、竞买申请、交纳竞买保证金、竞买人资格确认、网上报价及限时竞价、网上成交确认及成交结果公示。

**第七条** 竞买人参加网上挂牌交易活动必须严格遵守法律、法规、规章和本规则的规定。

## 第二章 信息发布

**第八条** 沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易公告应由沈阳市自然资源管理部门按照批准的出让方案制定，通过中国土地市场网、沈阳市自然资源局网站、网上交易系统和报刊等媒体发布。

**第九条** 沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易公告应当至少在挂牌开始日前 20 日发布。挂牌时间不得少于 10 日。

公告期间，公告内容发生变化的，由沈阳市自然资源管理部门按原公告发布渠道及时发布补充公告。涉及土地使用条件变更等影响土地价格的重大变动，补充公告发布时间距网上挂牌活动开始时间少于 20 日的，网上挂牌交易活动相应顺延。

**第十条** 法人、自然人和其他组织均可在网上浏览出让国有建设用地使用权相关信息，亦可现场踏勘网上挂牌交易宗地。

## 第三章 竞买申请



**第十一条** 网上挂牌交易不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外（如电话、邮寄、书面、口头等形式）其他形式的申请。

竞买人必须先行取得有效的数字证书才能登录系统参与申请和竞买国有建设用地使用权。

沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统采用辽宁省数字证书认证中心颁发的数字认证证书，办理数字证书时应按系统操作说明填写表格，提供真实、有效的信息。竞买人对其提供的信息承担经济、法律责任。

遗失密码、数字证书的，应当及时到原办理机构挂失并重新申领。

**第十二条** 申请竞买前，申请人应当仔细阅读沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易公告、竞买须知等竞买文件相关材料。申请人对网上挂牌交易相关文件有疑问的，可向沈阳市自然资源管理部门咨询，竞买人可自行组织踏勘现场。

竞买申请一经提交，即视为对竞买文件及宗地现状无异议。

**第十三条** 申请人应按网上交易系统要求准确填写真实有效的申请人身份等相关信息并向网上交易系统提交申请书。

申请人竞买多宗土地，应当分别申请。

**第十四条** 申请人应根据网上交易系统生成的保证金账号按时足额交纳竞买保证金。竞买保证金以宗地为单位逐宗交纳。系统在确认竞买保证金按时足额到账后，确认竞买人的竞买资格。没有按时足额向指定账户交纳竞买保证金的，不具备竞买资格。由于申请人的原

因造成保证金到账后网上交易系统无法识别其身份未确认竞买资格的，所造成的损失和经济、法律责任由该申请人自行承担。

#### 第四章 网上报价

**第十五条** 网上挂牌期间系统全天 24 小时开通，网上挂牌交易起止时间以网上挂牌交易公告中公布的时间为准。

**第十六条** 网上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，竞买人可进行网上报价，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，网上出让系统允许多次报价。

**第十七条** 竞买人应当谨慎报价，有效报价一经提交即被系统记录，不得变更或者撤销。

**第十八条** 在挂牌期限截止前，竞买人应当进行至少一次有效报价，才有资格参加该宗地的网上限时竞价。

**第十九条** 挂牌期限届满，按照系统提示，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，系统将自动进入限时竞价程序，通过限时竞价确定竞得人。挂牌期限届满，按照系统提示，无竞买人参加网上限时竞价的，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，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

（二）在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，网上交易系统显示的出价最高者为竞得人，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的，挂牌不成交。



## 第五章 网上限时竞价

**第二十条** 本规则所称网上限时竞价，是指在规定的挂牌期限截止时，经系统提示经过等待期 4 分钟后，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，以高于挂牌期限截止时最高报价一个增价幅度的价格为网上限时竞价程序中的起始价，并按价高者得、且最高报价不低于底价的原则确定竞得人。

**第二十一条** 挂牌期限截止、经过等待期 4 分钟后，进入网上限时竞价阶段。

**第二十二条** 网上限时竞价程序：网上交易系统以 4 分钟倒计时为竞价时限，如在 4 分钟倒计时内有新的报价，系统即从接受新的报价开始重新计时。

每次 4 分钟倒计时的最后 1 分钟内，系统会三次提示竞买人网上限时竞价即将截止。4 分钟倒计时截止，网上交易系统将不再接受新的报价，确认当前最高报价为宗地的最终报价，并按照“不低于底价且价高者得”的原则自动确认是否成交，显示网上交易竞价结果。

**第二十三条** 网上限时竞价中无人报价的，以挂牌期限内网上报价最高者为竞得人，但报价低于底价者除外。

## 第六章 成交确认

**第二十四条** 网上挂牌交易活动结束后，竞得人须持《成交通知书》等竞买文件规定的相关材料在 5 个工作日内到指定地点接受资格审查并办理相关手续，并按规定支付土地成交价款、签订《国有建设用地使用权出让合同》等。



**第二十五条** 沈阳市自然资源管理部门于网上挂牌交易活动结束后 10 个工作日内，通过中国土地市场网、沈阳市自然资源局网站、网上交易系统公开发布网上挂牌交易成交结果。

**第二十六条** 竞得人支付的竞买保证金，在网上挂牌交易活动结束后抵作土地出让价款。

其他竞买人缴纳的竞买保证金在网上挂牌交易活动结束后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

## **第七章 网络管理**

**第二十七条** 沈阳市自然资源管理部门根据系统设置权限要求指定专人担任系统管理员，负责系统的维护、数据录入、发布与管理工作。

**第二十八条** 网上挂牌交易期间的数据服务器、应用服务器实行封闭管理。

**第二十九条** 申请人、竞买人、竞得人在网上挂牌交易活动中的所有行为系统将自动记录并保存。网上挂牌中止、终止或者结束后，管理员应将宗地信息、申请人、竞买人、竞得人的网上交易系统记录的信息下载打印成纸质文档并存档。

**第三十条** 与网上交易系统相关联的有关银行和数字证书服务机构应当按照法律、法规的规定，建立严格的系统管理制度，保证信息系统的安全稳定运行，并保守有关秘密。

## **第八章 应急处置**

**第三十一条** 有下列情形之一的，应发布中止或终止网上挂牌交易公告，中止或终止网上挂牌交易活动：

(一) 网上交易系统因不可抗力、网络入侵等非可控因素，导致网上交易系统不能正常运行的；

(二) 涉及宗地使用条件变更等影响宗地价格的重要变动需要重新报批的；

(三) 司法机关、纪检监察等部门依法要求中止或者终止出让活动的；

(四) 依法应当中止或终止挂牌活动的其他情形。

**第三十二条** 出现本规则第三十一条第(一)项规定情形的，沈阳市自然资源管理部门可中止挂牌活动，封存相关数据及信息，待问题排查、清除后恢复交易。出现本规则第三十二条第(二)、(三)、(四)项规定情形的，沈阳市自然资源管理部门应及时做出中止或终止网上挂牌交易活动的决定并通过原公告渠道发布中止或终止公告，并关闭系统竞价通道，中止或终止网上挂牌交易活动。

**第三十三条** 中止事项消除后，出让人在原渠道发布恢复出让公告，出让活动时间相应顺延。

**第三十四条** 因竞买人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等不能正常登录网上交易系统申请、报价、竞价的，后果由竞买人承担，网上挂牌交易活动不中止，也不终止。

## 第九章 法律责任

**第三十五条** 竞买人在网上挂牌交易活动中实施的行为所产生的经济、法律后果，由竞买人承担。

竞买人应当防范网络风险，保护个人电脑操作系统的安全和不受侵犯，并妥善保管密码和数字证书。竞买人因电脑操作系统被侵入



或数字证书损坏、丢失或被他人冒用、盗用及密码泄露所产生的经济、法律后果，由竞买人承担。

竞买人在系统实施的所有行为，均被系统服务器自动记录，视为竞买人自身真实或经合法授权的行为，该行为所引起的经济、法律责任由竞买人承担。

**第三十六条** 出让人篡改竞得结果，或者竞得人放弃竞得人资格的，应当依法承担责任。

**第三十七条** 竞得人有下列行为之一，竞得结果无效，竞买保证金不予返还，竞得人应依法承担相应的经济、法律责任：

(一) 提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；

(二) 采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

**第三十八条** 竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》或不按时支付土地成交价款的，取消竞得人资格，竞买保证金不予返还，并由竞得人承担相应的经济、法律责任。

**第三十九条** 因申请人、竞买人提供的注册信息不真实、不准确、不完整或不可抗力等原因，造成竞买保证金不能按时返还的，产生的后果由申请人、竞买人自行承担。

**第四十条** 网上挂牌交易活动中工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，泄露与申请人、竞买人和系统有关信息的，应依法承担经济、法律责任。

## 第十章 附 则



**第四十一条** 本规则规定的时间以网上交易系统服务器的时间为准,有关数据记录的时间以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为准。

**第四十二条** 本规则由沈阳市自然资源局负责解释。

# 申请书

沈阳市自然资源局沈北分局：

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 SYTJ202408005 阎家沟村-1 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，特申请竞买此地块。

我方愿意按《SYTJ202408005 阎家沟村-1 地块挂牌交易竞买文件》的规定将宗地编号 SYTJ202408005 阎家沟村-1 地块竞买保证金肆拾贰（¥ 42 万元）万元整汇入指定的账号。

若能竞得，我方保证按《挂牌交易须知》等竞买文件的规定履行全部义务，并承诺：在竞得后当场与集体经济组织和沈阳市自然资源局沈北分局签署《成交确认书》，并保证按规定的付款方式如期支付土地价款(含利息)，按规定与集体经济组织签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》，按规定的开竣工时间按时开竣工建设，并保证不提供虚假文件或隐瞒事实。若我方违反上述承诺任何情形之一的，沈阳市自然资源局沈北分局有权解除《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，沈阳市自然资源局沈北分局可凭取消我方竞得人资格的相关文件解除双方已签订的《集体经营性建设用地使用权出让合同》。若我方未按《成交确认书》规定的期限支付土地成交价款(含利息)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

沈北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；
- 8、商业金融机构出具的资信证明；
- 9、挡光补偿承诺书；
- 10、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

沈阳市自然资源局沈北分局：

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点实施细则的通知》、《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》等有关法律法规规定，参照《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》《沈北新区人民政府关于印发沈北新区农村集体经营性建设用地入市交易规则（试行）的通知》等有关规定，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 SYTJ202408005 阎家沟村-1 地块竞买，接受竞买文件的全部条款及要求。我方承诺：

1、净地竞买价以最终网上报价为准参加宗地编号 SYTJ202408005 阎家沟村-1 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 SYTJ202408005 阎家沟村-1 地块地块竞买保证金金额（大写）肆拾贰万元整。

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（含利息）。

4、承诺已交的竞买保证金和竞得后的成交价款（含利息）在规定的期限全部兑现。若在有效期内不能全部兑现的，本承诺书视为无效承诺书，竞买保证金可不予返还我方。

5、若不按期付款（含利息），我方愿意自滞纳之日起，每日按延迟支付

款项金额的 1%向土地款专户缴纳违约金，延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局沈北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《集体经营性土地使用权出让合同》和履行相关审批手续以前，本承诺书和沈阳市自然资源局沈北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）：

编号：

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

**SYTJ202408005号阎家沟村-1地块**

**挂牌成交确认书**

# SYTJ202408005 阎家沟村-1 地块

## 挂牌交易成交确认书（集体）

确认书号：沈北交字[2024]3号

签署时间：2024年2月29日

签署地点：沈阳市自然资源局沈北分局

致：

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点实施细则的通知》、《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》等有关法律法规规定，参照《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》《沈北新区人民政府关于印发沈北新区农村集体经营性建设用地入市交易规则（试行）的通知》等有关规定，双方签订本成交确认书如下：

一、根据《SYTJ202408005 阎家沟村-1 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 SYTJ202408005 阎家沟村-1 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集体经营性建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于出让范围。

三、成交地块基本情况：

（一）土地位置：沈阳市沈北新区

（二）具体四至范围以地块宗地图为准



(三) 用地性质：商业用地

(四) 土地面积：3454 平方米（以最终实测宗地图面积为准）

(五) 规划条件及要求：

容积率：不大于 1.0

绿地率：不小于 15%

建筑密度：不大于 55%

建筑限高：不大于 30 米

具体规划条件详见《沈北新区集体土地阎家沟村-1 地块规划条件》。

(六) 出让年限：商业 40 年

(七) 竞买保证金数额 42 万元人民币或等值外币

(八) 为提升怪坡文化旅游组团服务质量，完善周边用地服务功能，将该宗地作为怪坡游客中心使用。

四、成交价格：

地块净地成交单价为每平方米人民币           元整（¥       元/建筑  
m<sup>2</sup>），净地成交总价款为                           元整（¥       元）。

土地成交总价款=土地出让面积\*成交地面单价。

五、付款方式：

地块竞得人在 2024 年 3 月 29 日前(含当日)一次性付清全部土地成交总价款。

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土地储备中心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《集体经营性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《集体经营性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后一个月内办理地块交接手续，具体详见《SYTJ202408005 阎家沟村-1 地块土地交付条件》，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‰ 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的，沈阳市自然资源局沈北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。

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：沈阳市自然资源局沈北分局

地址：沈阳市沈北新区明珠路 1 号

电话： 88042055

传真：

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《集体经营性建设用地使用权出让合同》执行。

十四、本《SYTJ202408005 阎家沟村-1 地块地块挂牌交易成交确认书》一式十份，双方签字盖章后生效，沈阳市自然资源局沈北分局和集体经济组织各执二份、竞得人执六份。



(本页无正文)

签发人：沈阳市自然资源局沈北分局 (盖章)

法定代表人/授权委托人 (签字)：

地址：沈阳市沈北新区明珠路1号

签发人：沈阳市沈北新区马刚街道阎家沟社区股份经济合作社 (盖章)

法定代表人/授权委托人 (签字)：

地址：沈北新区马刚街道阎家沟村

竞得人： (盖章)

法定代表人/授权委托人 (签字)：

地址：

# SYTJ202408005 阎家沟村-1 地块土地交付条件

## 一、土地交付范围

详见该地块宗地图。

## 二、土地交付标准

“净地”交付，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。

## 三、土地交付时间

地块成交后，自竞得人缴纳全部地价款并通过购地资金审查后一个月内交付土地，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交付时间顺延。

# 沈北新区集体土地阎家沟村-1 地块规划条件

地块名称	四至范围	用地性质	建设用地面积 (平方米)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高
阎家沟村 -1 地块	东至: 用地界线 西至: 辉山大街东侧规划绿线 南至: 用地界线 北至: 用地界线	商业用地	约 3454	不大于 1.0	不大于 55	不小于 15	不大于 30 米
备注: 1、建设用地面积数值及范围以实测宗地图确定的出让面积及范围为准。 2、容积率以实测出让面积计算。 3、有关海绵城市、绿色建筑和装配式建筑的建设要求详见附件, 后续监管由建设行政主管部门负责。							

注: 本规划条件自核发之日起, 一年内办理其他相关建设审批手续, 逾期未办理或未经审批部门同意延期的, 本规划条件失效。



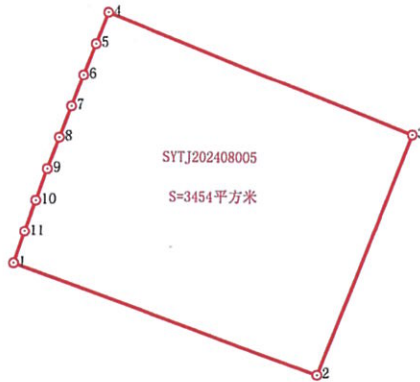


# 宗地图

单位：(m.m<sup>2</sup>)

权利人：

不动产单元号210113007008JB90001W00000000



界址点坐标表

界址点号	X	Y	距离
1	4659441.833	41551382.767	
2	4659420.304	41551443.707	64.63
3	4659468.683	41551462.336	51.84
4	4659492.343	41551400.890	65.84
5	4659486.086	41551398.472	6.71
6	4659479.811	41551396.097	6.71
7	4659473.521	41551393.766	6.71
8	4659467.214	41551391.478	6.71
9	4659460.892	41551389.235	6.71
10	4659454.554	41551387.035	6.71
11	4659448.201	41551384.879	6.71
1	4659441.833	41551382.767	6.71

S=3454平方米 合5.181亩

沈阳市勘察测绘研究院有限公司