

**SYTJ202410003 号中关村 G81 地块**

**挂牌交易竞买文件**

**沈土经挂字（2024）003 号**

沈阳市自然资源局经济技术开发区分局

二〇二四年三月十八日

# 目 录

- 一、挂牌交易公告
- 二、挂牌交易须知
- 三、地块交易说明
- 四、竞买申请书
- 五、报价承诺书
- 六、挂牌交易成交确认书（样本）
- 七、SYTJ202410003 号中关村 G81 地块土地交付条件
- 八、新申办预售许可项目的商品住房价格指导规则
- 九、SYTJ202410003 号中关村 G81 地块规划条件及附图
- 十、宗地图

## 挂牌交易公告沈土挂【2024】1号

经沈阳市人民政府批准，沈阳市自然资源局（沈阳市土地储备中心承办）组织挂牌交易 SYTJ202410003 号中关村 G81 地块，现将有关事项公告如下：

### 一、挂牌公告时间：

2024 年 3 月 15 日（星期五）—2024 年 4 月 6 日（星期六）。

### 二、挂牌交易时间：

2024 年 4 月 7 日（星期日）—2024 年 4 月 18 日（星期四）14 时。

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。

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。

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、办理资格审查的截止时间为 2024 年 4 月 16 日 14 时整，将竞买保证金支付到指定账户的截止时间为 2024 年 4 月 16 日 11 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、参与竞买城市房地产用地的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。

七、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。

八、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。

九、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室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[2021]26号）。

十、有意向参与地块竞拍的竞买人于2024年3月20日后到沈阳市自然资源局网站（[zrzyj.shenyang.gov.cn](http://zrzyj.shenyang.gov.cn)）自行下载《竞买文件》等相关材料。

咨询方式：SYTJ202410003号中关村G81地块：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：赵红飞 电话：（024）25373551

十一、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。

十二、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](http://zrzyj.shenyang.gov.cn)）和中国土地市场网（[www.landchina.com](http://www.landchina.com)）。

交易地址：沈阳市沈河区大西路187号金厦广场六楼

沈阳市自然资源局

2024年3月15日

## 挂牌交易须知

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中华人民共和国，根据法律的授权本次出让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）有意向参与竞买的竞买人，应于 2024 年 4 月 16 日 11 时前将竞买保证金支付到沈阳市自然资源局经济技术开发区分局的指定帐户。

人民币汇入以下账户：

1、账户名称：沈阳经济技术开发区财政局土地保证金专户

账号：139510018689400

开户行：东亚银行（中国）有限公司沈阳经济技术开发区支行

2、账户名称：沈阳经济技术开发区财政局土地保证金专户

账号：033235019600017

开户行：盛京银行股份有限公司沈阳市经济技术开发区支行

3、账户名称：沈阳经济技术开发区财政局土地保证金专户

账号：3301005629264026636

开户行：中国工商银行沈阳经济技术开发区支行

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）竞得人的竞买保证金将抵作成交价款，不再退还。未竞得的竞买人的竞买保证金将在拍卖活动结束后 5 个工作日内无息退还。

（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，到沈阳市土地储备服务中心现场，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经济技术开发区分局的同意，并在交易前与沈阳市自然资源局经济技术开发区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在成交之日起三个月（即，地价款以外币结汇成人民币到达沈阳市自然资源局经济技术开发区分局指定账号宽限时限为在成交之日起三个月），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。

## 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[2021]26号）。

## 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（XX公司（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原件；

（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）符合条件的竞买人填写《报价承诺书》；

（四）发放《竞买资格确认书》，确认当前报价，更新显示挂牌价格，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。

（六）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。

（七）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的，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、**有下列情形之一的，沈阳市土地储备服务中心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《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。

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、营业执照；
- 3、授权委托书；

4、法定代表人和委托代理人身份证复印件。

竞买人须将上述材料和企业公章、法人名章带到交易现场。签订《土地挂牌交易成交确认书》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到沈阳市自然资源局经济技术开发区分局合同签订部门领取。

注：本条款由签订合同部门负责解释。

**十六、**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及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经济技术开发区分局缴纳违约金，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的利息的，沈阳市自然资源局经济技术开发区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，三年内不得参与我市土地市场公开竞买。

**十八、**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。

**十九、**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《竞买申请书》、《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经济技术开发区分局咨询。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及土地交付时间及标准并全部接受，并对有关承诺承担经济法律责任。

二十、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。

二十一、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。

二十二、本须知由沈阳市自然资源局经济技术开发区分局负责解释。其他未尽事宜，按《国有建设用地使用权出让合同》执行。

资金审查相关事宜咨询电话：（024）22973766

# SYTJ202410003 号中关村 G81 地块 交易说明

## 一、挂牌交易地块基本概况

详见《沈土挂【2024】1 号挂牌交易地块情况说明表》。

## 二、交易时间和地点

### （一）挂牌公告时间：

2024 年 3 月 15 日（星期五）—2024 年 4 月 6 日（星期六）。

### 二、挂牌交易时间：

2024 年 4 月 7 日（星期日）—2024 年 4 月 18 日（星期四）  
14 时。

### （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 2024 年 3 月 20 日后到沈阳市自然资源局网站（[zrzyj.shenyang.gov.cn](http://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：

意向竞买人提交竞买申请、办理资格审查的截止时间为 2024 年 4 月 16 日 14 时整，将竞买保证金支付到指定账户的截止时间为 2024 年 4 月 16 日 11 时整。逾期报名或申请的，沈阳市自然资源局经济技术开发区分局不予受理。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、竞买保证金及监管资金缴纳规定：**

（一）有意向参与竞买的竞买人，应于 2024 年 4 月 16 日 11 时前将竞买保证金 1800 万元人民币或等值外币支付到沈阳市自然资源局经济技术开发区分局的指定帐户。若以外币支付，实际到帐数额按照外币到达指定帐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、付款方式及相关事项：**

竞得人在成交之日起（不含成交当日）一个月内（2024 年 5 月 18 日前）支付首付款，即成交总价款的 50%（不低于 5000 万元含竞买保证金），余款及分期付款期间的利息在成交之日起（不含成交当日）一年内（2025 年 4 月 18 日前）付清。若分期付款，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。

## **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《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、其他要求**

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[2021]26 号）。

## 九、增价幅度：

SYTJ202410003 号中关村 G81 地块增价幅度为 10 元/建筑平方米；

## 十、地块交易方式

主持人有权根据现场情况调整增价幅度。竞买人举牌应价可以跳叫，但跳叫幅度须是规定幅度的整数倍，否则无效。竞买人以举牌方式应价，一经应价即视为认可当前报价，且对报出的应价无异议。

当主持人连续三次报出同一价格而无人继续举牌应价，且该应价不低于地块底价时，主持人落槌表示成交，主持人宣布最高应价者为竞得人。

以上说明与竞买文件中有冲突之处的，以本说明为准。

## 竞买申请书

沈阳市自然资源局经济技术开发区分局：

经认真阅读贵局的《挂牌交易须知》等竞买文件，并经过现场实地勘查宗地 SYTJ202410003 号中关村 G81 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，我方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（大写）\_\_\_\_\_ 汇入指定的帐号。

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。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经济技术开发区分局签署《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经济技术开发区分局签订《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。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为，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，沈阳市自然资源局经济技术开发区分局有权解除《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，沈阳市自然资源局经济技术开发区分局可撤消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》

规定的期限支付土地价款及利息的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项的 1‰ 交纳违约金；若延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局经济技术开发区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）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、营业执照副本原件及复印件、房地产开发资质证书；
- 6、董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）
- 7、公司章程（加盖注册地工商管理部门查档专用章）；
- 8、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；
- 9、商业金融机构出具的资信证明原件；
- 10、挡光补偿承诺书；
- 11、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

沈阳市自然资源局经济技术开发区分局：

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 SYTJ202410003 号中关村 G81 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 $m^2$ ），参加宗地编号 SYTJ202410003 号中关村 G81 地块竞买。

2、在提交本承诺书的同时，已交纳了竞买保证金（大写）\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_；

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及分期付款期间利息。

4、我方已经现场踏勘挂牌交易出让的地块，递交本承诺书的同时即表示对挂牌交易文件、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。

5、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。

6、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的 1%向沈阳市自然资源局经济技术开发区分局缴纳违约金，延期

付款超过 60 日，沈阳市自然资源局经济技术开发区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。

7、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经济技术开发区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        分

# SYTJ202410003 号地块挂牌交易成交确认书

确认书号：沈土经交字〔2024〕 号

签署时间：2023 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 《SYTJ202410003 号中关村 G81 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 SYTJ202410003 号中关村 G81 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) 土地位置：沈阳经济技术开发区宁官控规单元

(二) 具体四至范围以地块宗地图为准

(三) 用地性质：二类居住用地 (R2)

(四) 土地面积：27603.99 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 2.0                      绿地率：不小于 35%

商业比例：不大于 5%                      建筑限高：60 米

建筑密度：不大于 30%

具体规划条件详见《经济技术开发区中关村 G81 地块规划条件》  
(沈规条 JK2024-002)。

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[2021]26 号)。

(六) 出让年限: 住宅 70 年 商业 40 年

(七) 竞买保证金数额 1800 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m<sup>2</sup>), 净地成交总价款为\_\_\_\_\_  
整(¥\_\_\_\_\_元)。土地成交总价=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。

五、付款方式:

竞得人在成交之日起(不含成交当日)一个月内(2024 年 5 月 18 日前)支付首付款, 即成交总价款的 50% (不低于 5000 万元含竞买保证金), 余款及分期付款期间的利息在成交之日起(不含成交当日)一年内(2025 年 4 月 18 日前)付清。若分期付款, 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。

对于以外币支付地价款的, 土地成交价款外币结汇时限为在成交之日起三个月(即, 地价款以外币结汇成人民币到达沈阳市自然资源局经济技术开发区分局指定账号宽限时限为在成交之日起三个月),



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《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《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及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经济技术开发区分局缴纳违约金，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的利息的，沈阳市自然资源局经济技术开发区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，三年内不得参与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

电话： 25373551

传真： 25373551

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, 签发人执二份、竞得人执六份。

签发人：沈阳市自然资源局经济技术开发区分局 （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳经济技术开发区中央大街十四号路 25-38 号

竞得人： （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

挂牌师：

## 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3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。

# 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