

JK2019-117 号细河九北街-22 地块

挂牌交易竞买文件

沈土经挂字（2020）007 号

沈阳市自然资源局经济技术开发区分局

二〇二〇年九月七日

目 录

一、挂牌交易公告

二、挂牌交易须知

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、JK2019-117 号细河九北街-22 地块土地交付条件

七、JK2019-117 号细河九北街-22 地块规划条件及附图

八、宗地图

沈土挂[2020]15号挂牌交易地块情况说明表

序号	宗地编号	地块名称	四至范围	土地座落	土地面积 (平方米)	用地性质	容积率	建筑密度	绿地率	投资强度 (万元/公顷)	商业比例	建筑限高	出让年限	设定状况	起始价 (元/建筑平方米)	起始价 (元/平方米)	竞买保证金	增价幅度 (元/建筑平方米)	增价幅度 (元/平方米)	备注
1	JK2020-016	宁官06	东：经二路西侧道路红线 西：用地界限 南：规划绿线 北：开发十九号路南侧道路红线	经济技术开发区	20637.11	商务用地	不大于3.5	不大于40%	不小于15%	—	100%	100米	40年	净地	2147	—	3200万元人民币或等值外币	14	—	1、该地块出让面积以实测为准；2、具体要求详见《竞买文件》。
2	JK2020-020	宁官05	东：经二路西侧道路红线 西：用地界限 南：开发十九号路北侧道路红线 北：纬二路南侧道路红线	经济技术开发区	13316	教育科研用地	不大于2.0	不大于50%	不小于25%	—	—	40米	50年	净地	1363	—	800万元人民币或等值外币	8	—	1、该地块出让面积以实测为准；2、具体要求详见《竞买文件》。
3	JK2019-117	细河九北街-22	东至：细河九北街规划绿线 西至：用地界线 南至：用地界线 北至：用地界线	经开区	33832.17	二类工业用地(M2)	不小于0.98	不小于42%	不大于15%	5760	—	30米	50年	净地	—	338	300万元人民币或等值外币	—	6	1、该地块出让面积以实测为准；2、具体要求详见《竞买文件》。
4	JK(G)2020-007	沈辽路-102	东至：用地界线 西至：规划绿线 南至：规划绿线 北至：用地界线	经开区	31900.22	二类工业用地(M2)	不小于0.98	不小于42%	不大于15%	5400	—	30米	50年	净地	—	338	300万元人民币或等值外币	—	7	1、该地块出让面积以实测为准；2、具体要求详见《竞买文件》。
5	沈北2019-006	富佳园西	东至：天乾湖街西侧道路绿线 西至：用地界线 南至：沈北路北侧道路绿线 北至：用地界线	沈北新区	15766	商务用地B2	不大于2.8	不大于45%	不小于25%	—	100%	40米	40年		700	—	700万元人民币或等值外币	5	—	1、该地块出让面积以实测为准；2、该地块地上现有房屋建筑物3处，总建筑面积42769.84平方米。该项目土地、地上建筑物已收回，归区政府所有。地上建筑物评估值83566638元，该地块连同土地及地上物一并交易，沈北新区区政府负责向竞买人提供全部技术资料；地块成交后，竞得人除缴纳土地价款外，还需将地上建筑物价款83566638元缴纳至区政府指定账户。其他未尽事宜以竞买文件为准。3、具体要求详见《竞买文件》。
6	沈北2019-024	七星海世界西地块	东：毓秀街道路红线 西：天堡街道路绿线 南：蒲园路道路绿线 北：蒲盈路道路红线	沈北新区	34875	商业用地(B1)，商务用地	不大于4.0	不大于30%	不小于30%	—	100%	100米	40年	净地	800	—	2300万元人民币或等值外币	8	—	1、该地块出让面积以实测为准；2、具体要求详见《竞买文件》。

注：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）。

挂牌交易公告

沈土挂[2020]15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 JK2020-016 号宁官 06 等 6 宗地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2020 年 9 月 5 日（星期六）—2020 年 9 月 24 日（星期四）。

二、挂牌交易时间：

2020 年 9 月 25 日（星期五）—2020 年 10 月 14 日（星期三）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2020年10月12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。

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2020年9月11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。

JK2020-016号宁官06地块、JK2020-020号宁官05地块、JK2019-117号细河九北街-22地块、JK(G)2020-007号沈辽路-102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

沈北2019-006号富佳园西地块、沈北2019-024号七星海世界西地块：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

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：沈阳市沈河区大西路 187 号金厦广场

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

2020 年 9 月 5 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)》、《沈阳市人民政府关于进一步加强经营性土地储备出让和收益管理工作的通知》(沈政发[2010]25 号)等有关规定,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)组织以挂牌方式出让宗地编号 JK2019-117 号细河九北街-22 地块。

一、挂牌交易地块基本概况:

详见《挂牌交易地块情况说明表》。

二、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。

三、交易时间和地点

(一)挂牌公告时间:

2020 年 9 月 5 日(星期六)—2020 年 9 月 24 日(星期四)。

(二)挂牌交易时间:

2020 年 9 月 25 日(星期五)—2020 年 10 月 14 日(星期三)

(三)挂牌交易地点:沈阳市土地交易市场

四、挂牌交易竞买文件取得:

有意向参与地块竞拍的竞买人于 2020 年 9 月 11 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。

五、挂牌交易报名截止时间：

挂牌交易报名截止时间为至 2020 年 10 月 12 日 14 时。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。

六、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 2020 年 10 月 12 日 14 时前将竞买监管资金 11,435,273.46 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。

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

（二）竞买人应于竞买保证金及监管资金到达指定帐户并资审合格后提交《报价承诺书》。竞得人的竞买保证金及监管资金将抵作成交价款，不再退还。未竞得的竞买人的监管资金（包含竞买保证金）将在挂牌交易结束后 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（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）。

（四）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。

七、设定供地状况：

挂牌交易地块的供地状况设定为净地。

八、成交价格构成：

竞得价为地块的净地成交价格。

九、付款方式及相关事项：

地块竞得人在 2020 年 10 月 14 日前一次性付清全部土地成交价款。（若有竞价，则增价部分土地价款在三个工作日内全部付清）。

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。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。

十、土地交付：

地块成交后，竞得人缴齐全部地价款后 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。

十一、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）董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）
- （六）公司章程（加盖注册地工商管理部门查档专用章）；
- （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）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事馆认证。

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。

十二、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及土地价款监管资金；
- （三）符合条件的竞买人填写《报价承诺书》；

(四) 确认该报价后, 发放《回执单》, 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》;

十三、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, 每次加价幅度不得小于挂牌主持人宣布的增价幅度;

(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) 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。

十四、增价幅度:

JK2019-117 号细河九北街-22 地块增价幅度为 6 元/平方米;

十五、挂牌交易成交原则：

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，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。

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采购挂牌价格评审委员会（简称“价审委”）确定。

十六、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。

十七、签订《国有建设用地使用权出让合同》：

竞得人需在拍卖交易结束后，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。

注：本条款由土地利用部门负责解释。

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。

二十、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并全部接受，并对有关承诺承担经济法律责任。

二十一、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。

二十二、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。

二十三、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。

沈阳市土地交易市场地址：

沈阳市沈河区大西路 187 号金厦广场

邮编：110014

联系电话：（024）22973106

联系人： 李晟

沈阳市经济技术开发区联系电话：（024）25373551

联系人： 赵红飞

沈阳市自然资源局经济技术开发区分局

二〇二〇年九月七日