

上河城南地块拍卖交易竞买文件

沈和土拍字（2021）1 号

沈阳市自然资源局和平分局

2021 年 4 月



目 录

- 一、土地拍卖公告
- 二、拍卖须知、交易说明
- 三、拍卖规则
- 四、竞买申请书
- 五、拍卖成交确认书（样本）
- 六、上河城南地块土地交付条件
- 七、宗地图
- 八、地块情况表
- 九、上河城南地块规划条件
- 十、挡光补偿承诺
- 十一、国有建设用地使用权出让合同（示范文本）

土地拍卖公告

沈土拍[2021]4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）组织拍卖宗地编号 2021-003 号高官台街东-3 地块等 25 宗地块，现将有关事项公告如下：

一、本次国有建设用地使用权拍卖会定于 2021 年 4 月 30 日（星期五）上午 9 时整在沈阳市土地交易市场公开进行。

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、法规另有规定外，均可申请参加此次土地拍卖活动。

三、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。

四、意向竞买人将竞买保证金支付到指定账户的截至时间为 2021 年 4 月 29 日 10 时整，提交竞买申请、办理资格审查的截止时间为 2021 年 4 月 29 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。因地块数量较多，为确保报名成功，建议竞买人提前做好缴款及资格审查准备工作。

五、本次土地拍卖出让采用有底价增价拍卖方式，按照价高者得原则确定竞得人，具体详见《竞买文件》。

六、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。

七、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）；关于配建租赁住房要求详见《关于配建租赁住房的若干意见》（沈房发[2020]11 号）。

八、有意向参与地块竞拍的竞买人于 2021 年 4 月 14 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。

2021-003 号高官台街东-3 地块、2021-004 号西窑二期-1B 地块、2021-005 号西窑二期-2 地块、2021-006 号辽宁广电印刷厂地块：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

其他地块：

皇姑区：沈阳市自然资源局皇姑分局（地址：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: 高睿 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

九、拍卖事项如有变更及补充, 以沈阳市自然资源局的补充通知、公告为准。

十、地块基本情况、规划条件等详见沈阳市自然资源局网站 (syghgt.shenyang.gov.cn) 和中国土地市场网 (www.land-china.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 4 月 10 日

拍卖须知

依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)及沈阳市土地需求情况,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)组织拍卖宗地编号 CB2021-1 号上河城南地块。

一、地块基本概况:

详见《拍卖地块情况说明表》。

二、地块出让范围:

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、拍卖时间和地点:

本次拍卖定于 2021 年 4 月 30 日(星期五)上午 9 时整在沈阳市土地交易市场公开进行。

四、拍卖文件取得:

有意向参与地块竞拍的竞买人于 2021 年 4 月 14 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、竞买申请截止时间:

提交竞买申请的截止时间为 2021 年 4 月 29 日 14 时整。逾期报名或申请的,沈阳市自然资源局和平分局不予受理。本次竞买不接受电话、邮寄、口头及传真竞买申请。

六、竞买保证金缴纳规定:

(一) 有意向参与竞买的竞买人，应于 2021 年 4 月 29 日 10 时前将竞买保证金人民币 1100 万元或等值外币支付到指定账户。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。

(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（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。（竞买保证金汇款账户及路径详见附件）

七、竞买资格确认：

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领取竞买标志牌，确认竞买人取得竞买资格，截止时间为 2021 年 4 月 29 日 16 时 30 分。

八、供地状况：

本次拍卖地块的供地状况设定为净地。

九、成交价格构成：

竞得价为地块的净地成交价格，高于楼面地价最高限价成交的，竞得价格为最高限价加应价产权无偿移交政府租赁住房面积。

十、付款方式及相关事项：

地块竞得人在 2021 年 5 月 30 日前一次性支付全部地价款。

拍卖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

市土地储备服务中心同意，并在交易前与沈阳市土地储备服务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》。对于以外币支付成交价款的，成交价款外币结汇时限为成交之日起三个月（即，成交价款以外币结汇成人民币到达沈阳市土地储备服务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外汇管理局、对外贸易经济合作局等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。

十一、土地交付：

地块成交后，竞得人缴齐全部地价款后 30 日内与和平区更新局办理地块交接手续，具体详见《上河城南地块土地交付条件》，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交地时间顺延。

十二、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）。

地块采取限地价竞产权无偿移交政府租赁住房，起始标准为建筑面积 500 平方米，竞价阶梯为建筑面积 100 平方米，不设上限。关于配建租赁住房要求详见《关于配建租赁住房有关问题的通知》（沈房发[2019]65 号）、

《关于配建租赁住房的若干意见》（沈房发[2020]11 号）（联系人：裴之馥 13998281366）。政府租赁住房采取全装修，装修标准 800 元/建筑平方米，

装修费用计入销售成本。

在地块内按照不低于规划住宅面积 5% 无偿代建政策性租赁住房(计入容积率, 产权无偿移交政府)。

十三、竞得人成立新公司的有关要求:

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, 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 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成交日三个月的, 不予办理竞得人名称变更手续。

十四、竞买资格审查材料:

- (一) 竞买申请书;
- (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);
- (七) 公司章程(加盖注册地工商局查档章);
- (八) 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;
- (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。

十五、拍卖程序：

- （一）提交竞买资格审查材料及《竞买申请书》；
- （二）交纳竞买保证金；
- （三）对符合资格的竞买人发给竞买标志牌，确认取得竞买资格；
- （四）进行公开拍卖；
- （五）签署《拍卖成交确认书》；
- （六）凭《拍卖成交确认书》等相关资料交纳成交价款，履行审批手续。

十六、有下列情形之一的，竞买人的申请无效：

- （一）未按规定交纳竞买保证金；
- （二）竞买保证金未按规定时间到账的；
- （三）竞买人不具备资格的；
- （四）在报名截止时间后提交竞买申请书的；
- （五）资格审查材料不齐全或不符合规定的；
- （六）资格审查材料及竞买申请及附件字迹不清，无法辨认的。

十七、有下列情形之一的，沈阳市土地储备服务中心有权在拍卖前终止

拍卖活动，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）拍卖工作人员私下接触竞买人，足以影响拍卖公正性的；
- （三）取得竞买资格的竞买人不足 2 人的；
- （四）应当终止拍卖活动的其他情形。

十八、拍卖注意事项：

（一）本次拍卖采取增价方式并设有底价，底价经沈阳市土地招标拍卖挂牌价格评审委员会（简称“价审委”）确定。达不到底价时，拍卖不能成交。

（二）本次拍卖起拍价为楼面地价，拍卖成交总价为成交楼面地价与规划建筑面积的乘积。

（三）拍卖时由拍卖主持人宣布起拍价及增价幅度，然后由竞买人举牌应价，按规定的增价幅度进行竞价。竞买人一经应价不得撤回。拍卖主持人连续三次宣布同一应价而没有再应价，且该价格不低于底价的，拍卖主持人落槌表示拍卖成交，拍卖主持人宣布最高应价者为竞得人。最高应价低于底价的，拍卖主持人宣布拍卖终止。

（四）确定竞得人后，竞得人须与沈阳自然资源局和平分局当场签订《成交确认书》。

（五）本次拍卖标的的起拍价及增价幅度以拍卖主持人当场公布的数额为准。拍卖主持人有权根据现场情况调整拍卖增价幅度。

十九、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。

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和平分局领取。

二十、竞买人因参与拍卖而发生的一切费用，不论是否竞得均由竞买人自行承担。

二十一、违约责任：

（一）竞得人逾期或拒绝签订成交确认书的视为违约，沈阳市自然资源局和平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）竞得人不能按本成交确认书约定支付成交价款的，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和平分局缴纳违约金，

延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付成交价款的，沈阳市自然资源局和平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。

二十一、竞买人必须认真阅读拍卖文件，要全面、准确地理解其内容，如有疑问可在申请竞买前书面或口头方式向沈阳市自然资源局和平分局咨询。竞买人应现场踏勘拍卖出让的地块，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，即视为竞买人对拍卖文件、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、在拍卖开始前，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、参加拍卖的人员应遵守拍卖现场的纪律，服从管理人员的管理。

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

开户行名称：盛京银行沈阳市金厦支行

竞买保证金账户名称：沈阳市土地储备服务中心-和平

账号：033451019600721000002

竞买保证金缴纳咨询电话：(024)23227005

上河城南地块交易说明

一、地块交易方式

上河城南地块采取“限地价、竞地块内产权无偿移交政府租赁住房（计入规划容积率）模式，按价高者得的原则确定竞得人。地块楼面地价最高限价为 6540 元/建筑平方米，达到最高限价后，竞产权无偿移交政府租赁住房面积，起始标准为 500 平方米建筑面积，增价幅度为 100 平方米建筑面积，不设上限，价高者得。

二、竞地块内产权无偿移交政府租赁住房要求

地块采取限地价、竞产权无偿移交政府租赁住房等模式，竞产权无偿移交政府租赁住房面积计入规划容积率，关于配建租赁住房要求详见《关于配建租赁住房有关问题的通知》（沈房发[2019]65 号）、《关于配建租赁住房的若干意见》（沈房发[2020]11 号）。政府租赁住房采取全装修，装修标准 800 元/建筑平方米，装修费用计入销售成本。

（联系人：裴之馥 13998291366）。

三、地块竞价顺序及竞价阶梯

上河城南地块竞价顺序及竞价阶梯为：主持人宣布的地块起始价、按增价幅度的应价、楼面地价最高限价、100 平方米产权无偿移交政府租赁住房、200 平方米产权无偿移交政府租赁住房、300 平方米产权无偿移交政府租赁住房……价高者得。

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，但跳叫的幅度须是规定幅度的整数倍，否则无效。若当前楼面地

价报价增加一个增价幅度后会超过楼面地价的最高限价，则竞买人仅能报出最高限价。

竞买人以举牌方式应价，一经应价即视为认可当前报价，且对竞商业自持面积、地块内产权无偿移交政府租赁住房面积指标规则无异议。

四、成交原则

交易现场，主持人宣布竞价顺序及竞价阶梯，报出起拍价，竞买人举牌应价，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。高于楼面地价最高限价成交的，竞得价格为最高限价、应价产权无偿移交政府租赁住房面积。

五、特殊说明

文中“价高者得、价格、报价、应价、底价”等词中的“价”视上下文情况可作为地价、以及竞地块内产权无偿移交政府租赁住房面积的代称。

六、以上说明与竞买文件中有冲突之处的，以本说明为准。

拍卖规则

第一条 本规则依据《中华人民共和国土地管理法》、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《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》等制定。

第二条 本次拍卖活动将遵循公开、公平、公正、价高者得的原则。

第三条 参加本次拍卖活动的当事人应当认真仔细阅读所有拍卖文件,凡进入拍卖现场参加竞买的竞买人视为对拍卖文件无异议,并对自己的行为负责。

第四条 竞买人应于拍卖日前对本次拍卖标的物及其资料了解清楚;竞买人出席拍卖会并且举牌竞买,即表明竞买人对本次拍卖标的物已经认可并同意承担行为责任。拍卖人不承担瑕疵担保责任。

第五条 竞买标志牌代表竞买人的竞买资格。竞买人以举牌等方式应价,一经应价不得撤回,当其他竞买人有更高应价时,其应价即丧失约束力。

第六条 本次拍卖设有拍卖底价,竞买人的最高应价未达到拍卖底价时,不发生拍卖成交效力,拍卖主持人宣布终止拍卖。

第七条 本次拍卖会采取增价拍卖的方式,三声报价,一槌定音,当拍卖主持人连续三次宣布同一价格而没有人再应价,且该价格不低于底价时,主持人落槌表示拍卖成交,主持人宣布最高应价者为竞得人。

第八条 拍卖成交后,竞得人应与沈阳市自然资源局和平分局当场签署《拍卖成交确认书》。

第九条 本次拍卖标的的起拍价为楼面单价,起拍楼面单价及增价幅

度以拍卖主持人当场公布的数额为准。拍卖主持人有权根据现场情况调整拍卖增价幅度。竞价过程中竞买人可以跳叫，但跳叫的价格须是规定幅度的整数倍，否则无效。

第十条 对违反拍卖文件规定的违约者，出让人可取消其竞得人资格并有权对标的再行拍卖。

第十一条 本次拍卖活动的其他未尽事宜，依据本规则解释和处理。

第十二条 本拍卖规则由沈阳市自然资源局和平分局负责解释。

竞买申请书

沈阳市自然资源局和平分局：

经认真阅读贵局《拍卖须知》等竞买文件，并经过现场实地勘察宗地编号 CB2021-1 号上河城南地块。我方愿意遵守竞买文件中的规定，对《拍卖成交确认书》及拍卖地块现状无异议，我方对拍卖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《上河城南地块拍卖竞买文件》的规定将竞买保证金汇入指定的账号。

我方参加本次土地交易，一经举牌即视为认可当前报价（含竞地块内产权无偿移交政府租赁住房面积（计入规划容积率））。

若能竞得，我方保证按《拍卖须知》等竞买文件的规定履行全部义务，并承诺：在竞得后当场与沈阳市自然资源局和平分局签署《拍卖成交确认书》，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和平分局签订《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。若我方违反上述承诺任何情形之一的，沈阳市自然资源局和平分局有权解除《拍卖成交确认书》，并取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返还。同时，沈阳市自然资源局和平分局可取消我方竞得人资格的相关文件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《拍卖成交确认书》规定的期限支付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% 交纳违约金；若延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局和平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；

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

CB2021-1 号上河城南地块

拍卖成交确认书

确认书号：沈和土交字[2021]1 号

签署时间：2021 年 4 月 30 日

签署地点：沈阳市土地交易市场

致：

依照《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》、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)及有关法律、法规的规定，双方签订本成交确认书如下：

一、沈阳市自然资源局于 2021 年 4 月 30 日 9 时在沈阳市土地交易市场举行土地拍卖会，根据现场拍卖结果，贵单位为宗地编号 CB2021-1 号上河城南地块的竞得人。

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) 土地座落：和平区

(二) 具体四至范围以宗地图为准

(三) 土地面积：6668.02 平方米(以最终实测宗地图面积为准)

(四) 用地性质：二类居住用地(R2)

(五) 规划条件及要求：

容积率： $\geq 1.5 > 1.0$ 商业比例：0 建筑限高：24 米；

详细规划条件详见《和平区上河城南地块规划条件》。

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）；地块采取限地价竞产权无偿移交政府租赁住房，起始标准为建筑面积 500 平方米，竞价阶梯为建筑面积 100 平方米，不设上限。关于配建租赁住房要求详见《关于配建租赁住房有关问题的通知》（沈房发[2019]65号）、《关于配建租赁住房的若干意见》（沈房发[2020]11号）。（联系人：裴之馥 13998281366）。

在地块内按照不低于规划住宅面积 5%无偿代建政策性租赁住房（计入容积率，产权无偿移交政府）。

（六）出让年限：住宅 70 年

（七）竞买保证金数额：1100 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=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。

竞地块内产权无偿移交政府租赁住房面积（计入规划容积率）：不低于_____平方米。

竞得的租赁住房与沈阳市房产局办理交接手续，关于配建租赁住房要求详见《关于配建租赁住房有关问题的通知》（沈房发[2019]65号）（联系人：裴之馥 13998281366）。

政府租赁住房采取全装修，装修标准 800 元/建筑平方米，装修费用计入销售成本。

五、付款方式：

地块竞得人在 2021 年 5 月 30 日前一次性支付全部土地价款。

对于以外币支付成交价款的，成交价款外币结汇时限为成交之日起三个月（即，成交价款以外币结汇成人民币到达沈阳市自然资源局和平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外汇管理局、对外贸易经济合作局等相关部门办理的外币结汇业务，并承担相应责任。

六、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。

七、土地交付：

地块成交后，竞得人缴齐全部地价款后 30 日内与和平区更新局办理地块交接手续，具体详见《上河城南地块土地交付条件》，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，经催告后仍不能支付成交价款的，沈阳市自然资源局和平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：沈阳市自然资源局和平分局

地址：

电话：024-23227005

传真：

竞得人：

地址：

经办人：

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《CB2021-1 号上河城南地块拍卖成交确认书》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：沈阳市自然资源局和平分局 （盖章）

法定代表人（或授权委托人）：

地址：

竞得人： （盖章）

法定代表人（或授权委托人）：

地址：

拍卖师：

CB2021-1 号上河城南地块土地交付条件

一、土地交地时间：竞得人交齐全部地价款之日后，30 日内交付土地，并由和平区更新局与竞得人签订土地交接协议。若遇有国家政策调整等不可抗力因素，交地时间顺延。

二、交地标准：地上建筑物、构筑物拆除完毕，残土清运完成，达到场地平整。

三、地上树木砍伐，地上、地下市政管线设施、电力设施的拆除迁移，地下障碍物拆除迁移，地下文物、矿产的勘测、保护等工作由竞得人负责，费用由竞得人承担。

宗地图

单位: m, m²

宗地代码: 210102018009GB90035

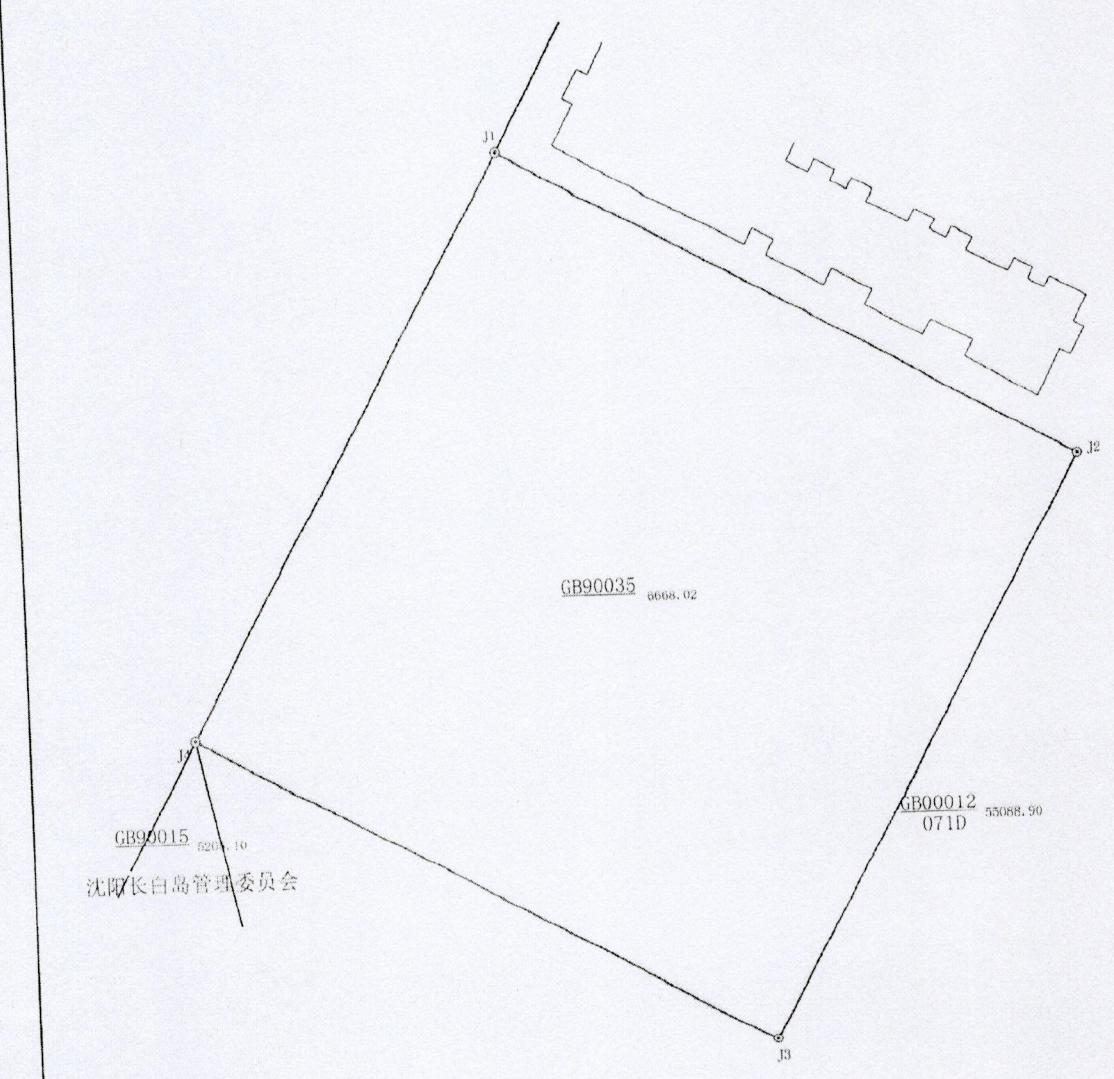
权利人名称:

所在图幅号: 18.25-31.50

宗地面积: 6668.02

J1	81.31
J2	82.00
J3	81.30
J4	0.01
J5	82.01
J1	

北



沈阳长白岛管理委员会

XX市不动产登记局

XXXX年X月解析法测绘界址点
制图日期: 2021年3月1日
审核日期: 2021年3月1日

1:900

制图者: 王璐
审核者: 王璐

土地权属界址点坐标表(210102018009GB90035)			
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	41531538.411	4618426.710	81.3
J2	41531609.470	4618387.180	82.0
J3	41531569.600	4618315.520	81.3
J4	41531498.549	4618355.041	0.0
J5	41531498.546	4618355.046	82.0
J1	41531538.411	4618426.710	
面积	6668.02平方米(合10.00亩)		

沈土拍[2021]4号拍卖地块情况说明表

序号	宗地编号	地块名称	四至范围	土地位置	土地面积 (平方米)	用地性质	容积率	商业比例	建筑限高	出让年限	供地状况	起拍价格 (元/建筑平方米)	最高限价 (元/建筑平方米)	竞买保证金	备注
1	CB2021-1号	上河城南	东: 用地界线 南: 用地界线 西: 胜利南街东侧道路红线 北: 用地界线	和平区	6668.02	二类居住用地 (R2)	≥1.5 >1.0	0%	24米	70年	净地	5450	6540	1100万元或人民币或等值外币	1、该地块出让面积以实测为准; 2、该地块采取“限地价、竞建地块内产权无偿移交政府政策性租赁住房”模式; 3、在地块内按照不低于规划住宅面积5%无偿代建政策性租赁住房(计入容积率, 产权无偿移交政府); 4、具体要求详见《竞买文件》。

注: 1. 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)。

2. 关于配建租赁住房要求详见《关于配建租赁住房的若干意见》(沈房发[2020]11号)。

和平区上河城南地块规划条件

编号：沈规条HP2021-002

地块名称		上河城南	审批部门		沈阳市自然资源局和平分局	
控规单元		上河湾控规单元				
地块位置		东至：用地界线 西至：胜利南街东侧道路红线 南至：用地界线 北至：用地界线				
用地性质			二类居住用地（R2）			
强度指标	建设用地面积		约6668.02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35			
	绿地率(%)		不小于35			
	商业比例(%)		0			
	建筑限高		24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。 4.住宅建筑面积标准不低于60m²/户。			
住宅区户均面积按100m²/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。						
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）			

配套公共服务设施	社区综合服务	社区公共服务用房	≥400		1.有独立出入口。 2.可“一室多用”，提高使用效益。	民政部门
		居家养老服务设施	≥200		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
		婴幼儿照护服务设施	≥200		——	
		室内社区体育设施	≥50		室内、室外至少建一处。	体育部门
		室外社区体育设施	≥100		室内、室外至少建一处。	
		文化服务中心	——		——	文旅部门
	物业管理		按照相关文件执行		1.应为地面以上的成套房屋，具备水、电、供热等条件。 2.首期建筑面积不得少于一百五十平方米且集中建设。	业主大会
	教育		——		——	教育部门
			——			
	市政用途	公厕	——		——	城管执法部门
		垃圾容器间	≥40		宜沿西侧胜利南街设置。	
		环卫工人休息室	——		——	

		其他市政设施	——		——	
	商业服务	菜市场	——		——	商务部门
		其他商服	——		——	
	集中绿地		≥ 500		1.应设置1处。 2.可结合室外体育用地、儿童活动场地设置。	
	其他要求		1.宜在地块内集中设置配套公共服务设施，且与住宅分离。包括社区公共服务用房、居家养老服务设施、婴幼儿照护服务设施、室内社区体育设施、物业用房等社区配套及商业服务功能及停车功能；2.无偿移交给承接部门的非营利性居住配套公共服务设施应与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付。			



城市建设及建筑设计要求	空间布局	1.地块内建筑宜打造西侧胜利南街主要景观界面，沿街立面应考虑街道景观。 2.用地内居住建筑整体布局形式宜采取多层组合，要避免组团内住宅建筑高度变化过于突兀，要有一定的秩序感、韵律感。 3.小区应采用通透式围墙，不应采取封闭式围墙。
	建筑形态与风格	小区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。
	建筑退让	1.住宅建筑退让胜利南街东侧道路红线不得少于15米。 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	——
交通组织	停车配建	1.地面停车位数量不宜超过住宅总套数的10%。 2.新建住宅配建停车位要100%建设充电设施或预留建设安装条件。
	出入口控制	1.西侧胜利南街设置机动车出入口1处，距南侧交叉口不小于70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.出入口的宽度，双向行驶时不应小于7米，单向行驶时不应小于4米。

	其他要求	——
市政规划	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：水源引自上河城水厂，经胜利南街现状给水管线进入地块。 污水：经胜利南街现状污水管线，排入白塔污水处理厂和南部污水处理厂。 雨水：排入胜利南街现状雨水管线。 电力：引自66KV白塔变电站，经胜利南街现状电力管线进入地块。 电信：引自胜利南街现状电信管线。 供热：引自金山热电厂，经胜利南街现状供热管线进入地块。 燃气：引自胜利南街现状燃气管线。
	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	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。 2.建设项目透水铺装率不宜低于75%。 3.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。 4.建设项目年径流总量控制率不低于85%。
	5G设施	地块内规划的基站、机房等5G通信基础设施，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	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。

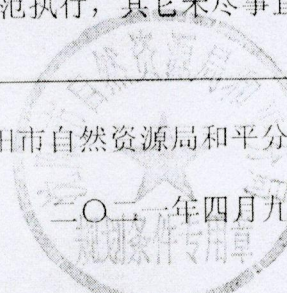
执行文件

- 1.用地分类按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）执行。
- 2.容积率计算按照《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）执行。
- 3.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）执行。其中，社区公共服务设施按照《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）执行；养老服务设施按照《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）执行；物业管理设施按照《辽宁省物业管理条例》执行；文化设施按照《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）执行；公厕、垃圾收集设施按照《沈阳市环境卫生设施配套建设规范》（沈城建发〔2012〕78号）执行；托幼按照《辽宁省幼儿园办园标准（试行）》（辽教发〔2011〕5号）、《幼儿园建设标准》（建标175—2016）、《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39-2016）执行；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厅关于印发沈阳市加快新能源汽车推广促进产业做大做强实施方案的通知》（沈政办发〔2018〕142号）执行。
- 4.市容要求按照《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）等相关规定执行。
- 5.景观照明要求按照《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）执行。
- 6.户外广告、牌匾标识要求按照《沈阳市牌匾标识设置管理规定》（沈阳市城市建设管理局沈城建发〔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）执行。
- 7.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）执行。
- 8.建筑间距与日照要求按照《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）文件相关规定执行。
- 9.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）文件执行。
- 10.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）文件要求。
- 11.机动车出入口（含停车场出入口）要求按照《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）及《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（试行）》的要求执行。
- 12.机动车库出入口和车道数量按照《车库建筑设计规划》（JGJ100-2015）要求执行。
- 13.海绵城市要求按照《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）执行。
- 14.绿色建筑要求按照现行的《沈阳市居住建筑绿色设计标准》《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）执行。
- 15.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）执行；人防工程布局按照《人民防空地下室设计规范》（GB 50038-2005）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》第十五条执行；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）等文件规定执行。 16.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）执行。 17.中水设施建设按照《辽宁省节约用水条例》《沈阳市城市供水用水管理条例》《民用建筑节能设计标准》（GB50555-2010）、《建筑中水设计标准》（GB50336-2018）执行。
其他	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》《交通影响评价报告》《地块室外管线综合规划》《地块室外竖向规划》。
备注	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。

沈阳市自然资源局和平分局

二〇二一年四月九日



挡光补偿承诺书

沈阳市自然资源局和平分局：

我公司（本人）自愿参与宗地编号 CB2021-1 号上河城南地块竞买活动，在提交竞买申请书前，我公司（本人）已认真阅读贵局《拍卖须知》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（本人）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或涉及与用地周边地块退界协商的，我公司（本人）负责妥善解决挡光补偿、退界协商等事宜，做好社会稳定工作，在挡光补偿、退界协商等相关事宜完毕之前，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方自行承担。

承诺方（公章或签字）：

年 月 日

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