

苏家屯区 SJT2021-03 号丁香街西沈抚灌渠北

地块拍卖文件

沈土苏拍字（2021）1 号

沈阳市自然资源局苏家屯分局

2021 年 4 月 14 日



目 录

- 一、土地拍卖公告
- 二、拍卖须知
- 三、拍卖规则、地块交易说明
- 四、竞买申请书、地块交易特别说明事项告知书
- 五、拍卖成交确认书（样本）
- 六、土地交付条件
- 七、新申办预售许可项目的商品住房价格指导规则
- 八、规划设计要点
- 九、宗地图
- 十、国有建设用地使用权出让合同样本
- 十一、工作联系单

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止时间为 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

其它地块：

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：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公告、通知为准。

十、地块基本情况、规划条件等详见沈阳市自然资源局网站（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 4 月 10 日

沈士拍[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 (元/建筑平方米)	最高限价 (元/建筑平方米)	竞买保证金	备注
1	2021-003	高官台街 东-3地块	东: 东贸路西侧道路红线 南: 东贸路北侧道路红线 西: 规划红线 北: 22米规划路南侧道路红线及用地界线	沈河区	113934.13	商业用地 (B1) 二类居住用地 (R2)	≥ 2.0 > 1.0	10%-11%	80米 (应取得净空批复)	住宅70年 商业40年	净地	7980	9180	37000万元 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、该地块有无偿代建学校、道路、绿地要求; 4、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); 5、具体要求详见《竞买文件》。
2	2021-004	西窑二期 -1B	东: 30米规划道路(鸭绿江东街)西侧规划红线 南: 22米规划道路北侧道路红线 西: 40米规划道路(鸭绿江北街)东侧道路红线 北: 40米规划道路(规划中央路)南侧规划红线	皇姑区	155839.06	商业用地 (B1) 二类居住用地 (R2)	≥ 2.0 > 1.0	30%-31%	60米 (应取得净空批复)	住宅70年 商业40年	净地	5630	6650	36000万元 人民币或等值外币	1、该地块出让面积以实测为准; 2、该地块有业态及自持要求; 3、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; 4、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); 5、具体要求详见《竞买文件》。
3	2021-005	西窑二期 -2	东: 鸭绿江东街(30米规划道路)西侧规划红线 南: 金山北路(30米规划道路)北侧规划红线 西: 用地界线、18米规划路东侧道路红线 北: 18米规划路南侧道路红线	皇姑区	75869.15	二类居住用地(R2)	≥ 1.8 > 1.0	9%-10%	54米 (应取得净空批复)	住宅70年 商业40年	净地	6490	7670	18000万元 人民币或等值外币	1、该地块出让面积以实测为准; 2、该地块有无偿代建学校要求; 3、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; 4、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); 5、具体要求详见《竞买文件》。
4	2021-006	辽宁广电 印刷厂	东: 6米规划道路西侧道路红线 南: 用地界线 西: 9米规划道路(嫩江街62巷)东侧道路红线 北: 30米规划路(宁山中路)南侧道路红线	皇姑区	4869.49	商业用地 (B1) 二类居住用地 (R2)	≥ 5.0 > 1.0	24%-25%	80米	住宅70年 商业40年	净地	7460	8820	3700万元 人民币或等值外币	1、该地块出让面积以实测为准; 2、该地块有业态及自持要求; 3、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; 4、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); 5、具体要求详见《竞买文件》。
5	皇姑 2021-01	三台子二 、三号地	东: 30米规划路(牡丹江街)西侧道路红线及用地界线 南: 30米规划路(松山路)北侧道路红线 西: 40米规划路(黄河北大街)东侧规划红线 北: 用地界线	皇姑区	125706.06	商业用地 (B1) 二类居住用地 (R2)	≥ 2.5 > 1.0	44%-45%	70米 (应取得净空批复)	住宅70年 商业40年	净地	6880	8260	44000万元 人民币或等值外币	1、该地块出让面积以实测为准; 2、该地块有商业业态及自持要求; 3、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; 4、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); 5、具体要求详见《竞买文件》。
6	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 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》。

7	DD-2103	轩兴四路南-2地块	东：规划绿线 南：18米规划路北侧道路红线 西：30米规划路东侧道路红线 北：规划绿线	大东区	112954.25	商业用地 (B1) 二类居住 用地 (R2)	≥2.0 >1.0	2%-3%	60米	住宅70年 商业40年	净地	6300	7560	29000万元 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 有无偿代建学校及道路改造要求；3、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；4、具体要求 详见《竞买文件》。
8	DD-2003	原天地乳 胶厂地块	东：12米规划道路西侧红线 南：观泉路北侧规划绿地边线 西：东望街东侧规划绿地边线 北：用地界线	大东区	19569.84	商业用地 (B1) 二类居住 用地 (R2)	不大于 1.8 且大于 1.0	5%-6%	80米	住宅70年 商业40年	净地	5560	6120	4000万元 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、竞地块外教育设施建设”模 式；3、该地块有无偿代建道路、绿化工程 要求；4、具体要求详见《竞买文件》。
9	TX2020-04	新禧地块	东：强工二街西侧道路红线 南：南十一西路北侧道路红线 西：16米规划路东侧道路红线 北：南十西路南侧道路红线	铁西区	17377.44	二类居住 用地 (R2)	≥2.0 >1.0	5%-6%	50米	住宅70年 商业40年	净地	7230	7540	5100万元 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》。
10	TX2018-4	36中学西	东：用地界线 南：用地界线 西：肇工南街东侧道路红线 北：用地界线	铁西区	8019.96	商业用地 (B1)， 二类居住 用地 (R2)	≥2.5 >1.0	9%-10%	50米	住宅70年 商业40年	净地	5380	5920	2200万元 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、该地块住宅 全部用于安置棚改回迁居民；4、具体要求 详见《竞买文件》。
11	沈北 2020-035	首开北-1	东：20米规划路西侧道路绿线 南：30米规划路北侧道路绿线 西：地坤湖街东侧道路绿线 北：40米规划路南侧道路红线	沈北新 区	126761	二类居住 用地 (R2)	≥1.8 >1.0	4%-5%	60米	住宅70年 商业40年	净地	2350	2820	11000万元 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、竞地块内产权无偿移交政府 政策性租赁住房”模式；3、该地块有无偿 代建学校要求；4、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）；5、具体 要求详见《竞买文件》。
12	沈北 2020-038	方特东	东：20米规划路西侧道路绿线 南：40米规划路北侧道路红线 西：用地界线 北：四环路南侧道路绿线	沈北新 区	68156	商业用地 (B1) 二类居住 用地 (R2)	≥1.8 >1.0	9%-10%	60米	住宅70年 商业40年	净地	2390	2870	5900万元 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、竞地块内产权无偿移交政府 政策性租赁住房”模式；3、该地块有无偿 代建学校要求；4、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）；5、具体 要求详见《竞买文件》。
13	YH2018-22	平罗湾4 号地块	东：22米规划路西侧规划绿线 南：沈北西路北侧道路红线 西：40米规划路东侧规划绿线 北：22米规划路南侧道路红线	于洪区	115007.3	二类居住 用地 (R2)	≥1.8 >1.0	4%-5%	60米	住宅70年 商业40年	净地	2900	3480	13000万元 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、该地块有无 偿代建学校要求；4、具体要求详见《竞买 文件》。
14	YH2019-16	平罗湾1 号地块	东：22米规划路西侧规划绿线 南：22米规划路北侧道路红线 西：40米规划路东侧规划绿线 北：规划蒲河景观路南侧道路 红线	于洪区	119330.94	二类居住 用地 (R2)	≥1.8 >1.0	4%-5%	60米	住宅70年 商业40年	净地	2900	3480	13000万元 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、具体要求详 见《竞买文件》。

15	ZD2021-001	中德园D63	东: 18米规划路西侧道路红线 南: 22米规划路北侧道路红线 西: 22米规划路东侧道路红线 北: 用地界线	经济技术开发区	27854.05	商业用地(B1) 二类居住用地(R2)	≥1.8 ≥1.0	14%-15%	60米	住宅70年 商业40年	净地	1820	——	1900万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、具体要求详见《竞买文件》。
16	ZD2020-001	壕上02	东: 规划红线 南: 规划红线 西: 浑河十九街东侧道路红线 北: 开发二十六号路南侧道路红线	经济技术开发区	62920.55	二类居住用地(R2)	≥1.5 ≥1.0	4%-5%	60米	住宅70年 商业40年	净地	2910	3500	5500万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、该地块有无偿代建政策性租赁住房要求(计入容积率, 产权无偿移交政府); 4、具体要求详见《竞买文件》。
17	ZD2020-007	宝马公租房南	东: 规划红线 南: 规划红线 西: 22米规划路东侧道路红线 北: 规划红线	经济技术开发区	80728.24	二类居住用地(R2)	≥1.8 ≥1.0	5%-6%	60米	住宅70年 商业40年	净地	1810	——	5300万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、竞建地块外教育建设设施”模式; 3、具体要求详见《竞买文件》。
18	SJT2021-03	丁香街西沈抗灌渠北	东: 用地界线 南: 用地界线 西: 用地界线 北: 金柳路南侧道路红线	苏家屯区	83905.7	二类居住用地(R2)	≥2.0 ≥1.0	4%-5%	80米	住宅70年 商业40年	净地	4110	4940	14000万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、该地块有无偿代建学校要求; 4、具体要求详见《竞买文件》。
19	SJT2020-04	中央大街东雪松路北	东: 用地界线 南: 雪松路北侧规划红线 西: 中央大街东侧规划红线 北: 22米规划路南侧道路红线	苏家屯区	93018	二类居住用地(R2)	≥1.6 ≥1.0	4%-5%	60米	住宅70年 商业40年	净地	2430	2920	7300万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、具体要求详见《竞买文件》。
20	SJT2021-01	雪莲街西1号	东: 雪莲街西侧规划红线 南: 用地界线 西: 长大铁路 北: 用地界线	苏家屯区	57746.7	二类居住用地(R2)	≥2.0 ≥1.0	4%-5%	80米	住宅70年 商业40年	净地	4420	5310	11000万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、具体要求详见《竞买文件》。
21	SJT2021-05	原加工厂北区	东: 荷花街西侧道路红线 南: 恒大大中路北侧道路红线 西: 雪莲街东侧道路红线 北: 青榆路南侧道路红线	苏家屯区	170076.3	商业用地(B1) 二类居住用地(R2)	≥2.0 ≥1.0	24%-25%	80米	住宅70年 商业40年	净地	4650	5580	32000万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、该地块有无偿代建学校要求; 4、该地块有商业业态及自持要求; 5、具体要求详见《竞买文件》。
22	SJT2021-06	原加工厂南区	东: 用地界线 南: 金桔路北侧道路红线 西: 雪莲街东侧道路红线 北: 用地界线	苏家屯区	194777.49	商业用地(B1) 二类居住用地(R2)	≥2.0 ≥1.0	19%-20%	80米	住宅70年 商业40年	净地	4670	5610	37000万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、该地块有无偿代建学校要求; 4、该地块有商业业态及自持要求; 5、具体要求详见《竞买文件》。
23	HN-21008	创新路南-1	东: 30米规划路西侧规划红线 南: 创新二路北侧规划红线 西: 22米规划路东侧道路红线 北: 创新路南侧规划红线	浑南区	143568.33	二类居住用地(R2)	≥1.5 ≥1.0	4%-5%	27米	住宅70年 商业40年	净地	6020	7120	26000万元或人民币或等值外币	1、该地块出让面积以实测为准; 2、该地块有无偿代建邻里中心要求; 3、该地块采取“限地价、竞建地块外道路基础设施建设面积”模式; 4、具体要求详见《竞买文件》。

24	HN-21005	文凉街东	东: 文澜街西侧道路红线 南: 汇泉东路北侧道路红线 西: 文凉街东侧道路红线 北: 远航中路南侧道路红线及用地界限	浑南区	130657.62	二类居住用地 (R2)	≥2.0 >1.0	4%-5%	80米	住宅70年 商业40年	净地	6290	7240	33000万元 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、竞地块内产权无偿移交政府政策性租赁住房”模式; 3、该地块有产业建设要求; 4、具体要求详见《竞买文件》。
25	HN-21004	全运路南 304国道 西-1	东: 60米规划路西侧规划绿线 南: 22米规划路道路红线 西: 用地界线 北: 全运路南侧规划绿线	浑南区	184661.64	二类居住用地 (R2)	≥2.0 >1.0	4%-5%	80米	住宅70年 商业40年	净地	5650	5900	42000万元 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、竞地块内产权无偿移交政府政策性租赁住房”模式; 3、该地块有产业建设要求; 4、该地块有无偿代建公园、桥梁、河道改造维护要求; 5、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); 6、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)。

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,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。

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)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)

三、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 16:30 时。

四、供地状况：

拍卖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竞配建部分。

六、付款相关事项：

拍卖文件规定成交价币种为人民币，竞得人若以外币支付，应征得沈阳市自然资源局苏家屯分局同意，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。

七、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。

八、竞买资格审查材料:

- (一) 竞买申请书、地块交易特别说明事项告知书;
- (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) 代建项目履约监管协议书等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

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。

九、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、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。
- (七) 委托代理人委托文件不齐全或不符合规定的。
- (八) 法律法规规定的其他情形。

十一、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。

十二、拍卖注意事项：

(一) 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) 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，竞得人须当场签订《成交确认书》。

(五) 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。

十三、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材料，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：以上条款由合同签订部门负责解释。

十四、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。

十五、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。

（二）竞得人不能按本成交确认书约定支付成交价款（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。

十六、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苏家屯分局咨询。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。

十七、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。

十八、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。

十九、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。

竞买保证金缴纳咨询电话：（024）89827750

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 竞价标志牌代表竞买人的资格。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 本次拍卖会设有拍卖底价，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应价而没有人再应价，且该价格不低于底价时，拍卖主持人落槌表示拍卖成交。

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

第九条 本次拍卖标的的起拍价为楼面地价，起拍楼面地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土地储备服务中心负责解释。

地块交易说明

一、地块基本概况：

详见《拍卖地块情况说明表》。

二、拍卖时间和地点：

本次拍卖会定于 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。

三、拍卖文件取得：

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。

四、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，沈阳市自然资源局苏家屯分局不予受理。本次竞买不接受电话、邮寄、口头及传真竞买申请。

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 4 月 29 日 10 时前将竞买保证金人民币 14000 万元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。

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:

地块竞得人在 2021 年 5 月 20 日前支付首付款,即成交总价款的 50% (含竞买保证金,不低于 5000 万元),余款(含分期付款期间的利息)在 2021 年 7 月 29 日前全部付清。

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、土地交付:

竞得人交齐全部地价款之日后 3 个月内办理地块交接手续,具体详见《苏家屯区 SJT2021-03 号丁香街西沈抚灌渠北地块土地交付条件》,若遇有国家政策调整或其他不可抗力,交地时间顺延。

八、地块交易方式

SJT2021-03 号丁香街西沈抚灌渠北地块采取“限地价、竞地块内产权无偿移交政府政策性租赁住房”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 4940 元/建筑平方米,达到最高限价后,竞地块内产权无偿移交政府政策性租赁住房面积,起拍标准为 500 平方米建筑面积,竞价阶梯为 100 平方米建筑面积,不设上限,价高者得。

九、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)。

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)。

竞得的政府政策性租赁住房采取全装修,装修标准 800 元/建筑平方米。

地块涉及无偿代建学校要求，须与沈阳市苏家屯区人民政府签订《代建项目履约监管协议书》，详见《代建项目履约监管协议书》。

竞得人竞得该宗土地使用权后，须严格按照此宗地的规划条件进行开发建设，具体规划指标详见《规划条件》。

十、地块竞价顺序及竞价阶梯

SJT2021-03 号丁香街西沈抚灌渠北地块竞价顺序及竞价阶梯为：主持人宣布的地块起拍价、按增价幅度的应价、楼面地价最高限价、最高限价加 500 平方米产权无偿移交政府政策性租赁住房、最高限价加 600 平方米产权无偿移交政府政策性租赁住房、最高限价加 700 平方米产权无偿移交政府政策性租赁住房……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，且对竞地块内产权无偿移交政府政策性租赁住房面积无异议。

十一、成交原则

拍卖现场，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加应价产权无偿移交政府政策性租赁住房面积。

十二、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及竞地块内产权无偿移交政府政策性租赁住房面积的代称。

十三、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

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

经认真阅读贵局的《拍卖须知》等竞买文件，并现场实地勘察宗地编号_____号_____地块，我方愿意遵守拍卖文件中的规定，对拍卖地块现状及《拍卖成交确认书》等拍卖文件无异议。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，现我方特申请参加土地拍卖会并参与竞买。

我方愿意按《拍卖须知》的规定将竞买保证金(大写)_____汇入指定的银行账户。

我方将以举牌方式参加本次交易，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政策性租赁住房面积(计入规划容积率)等竞配建内容)。

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《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_____，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产权无偿移交政府政策性租赁住房面积及建设接收要求进行建设和移交。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，沈阳市自然资源局苏家屯分局有权解除《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，沈阳市自然资源局苏家屯分局有权解除与我方已签订的《国有建设用地使用权出让合同》，并撤消已为我方办理的土地规划审批相关手续。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，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、地块交易特别说明事项告知书；

11、代建项目履约监管协议书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

苏家屯区 SJT2021-03 号丁香街西沈抚灌渠北地块交易特别说明事项告知书

1. 该地块有无偿代建学校（异地）等要求。无偿代建部分不计入规划容积率。无偿代建部分开发建设费用，不计入商品房销售成本。

2. 该地块有限地价、竞地块内产权无偿移交政府政策性租赁住房等要求。无偿移交政府政策性租赁住房计入规划容积率。

核算商品住房销售价格时，配建设施、租赁住房、自持房屋等开发建设费用，不得计入销售部分的商品房开发建设成本，详见《沈阳市人民政府办公厅关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》（沈政办发[2018]106 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）。

3. 竞地块内产权无偿移交政府政策性租赁住房需采取全装修，装修标准为 800 元/建筑平方米，装修费用计入销售部分的商品房销售成本。

注：关于土地出让配建（竞配建）部分是否计入新建商品住房开发建设成本，详见《沈阳市房产局关于土地出让配建部分是否计入新建商品住房开发建设成本的复函》。

竞买申请人已知悉上述事项，并承诺按照相关规定执行。

竞买人：（公章）

法定代表人（或授权委托人）签名：

年 月 日

苏家屯区 SJT2021-03 号丁香街西沈抚灌渠北地块 拍卖成交确认书

确认书号：沈土苏交字[2021]2 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 SJT2021-03 号丁香街西沈抚灌渠北地块的竞得人。

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：苏家屯区丁香街西沈抚灌渠北

(二) 具体四至范围以宗地图为准

(三) 规划用地面积：83905.7 平方米(以最终实测宗地图面积为准)

(四) 规划用途：二类居住用地(R2)

(五) 规划条件及要求：

容积率： ≥ 2.0 、 > 1.0

建筑密度： $\geq 25\%$

绿地率： $\leq 35\%$

商业比例：4%-5% 建筑限高：80 米

具体规划指标详见《苏家屯区丁香街西沈抚灌渠北地块规划条件》。

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）。

地块涉及无偿代建学校要求，须与沈阳市苏家屯区人民政府签订《代建项目履约监管协议书》，详见《代建项目履约监管协议书》。

（六）出让年限：住宅 70 年，商业 40 年

（七）竞买保证金数额：14000 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_____元整
（¥_____元/建筑m²），净地成交总价为人民币_____元整（¥_____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。

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

竞得的租赁住房与苏家屯区房产局办理交接手续，关于配建租赁住房要求详见《关于配建租赁住房的若干意见》（沈房发[2020]11号）。

竞得的政府政策性租赁住房采取全装修，装修标准 800 元/建筑平方米。

“采取限房价、竞地价、或限地价、竞配建、竞租赁住房、竞自持等

方式供地。核算商品住房销售价格时，配建设施、租赁住房、自持房屋等开发建设费用，不得计入销售部分的商品房开发建设成本”，具体详见《沈阳市人民政府办公厅关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》（沈政办发[2018]106号）。

五、付款方式：

地块竞得人在 2021 年 5 月 20 日前支付首付款，即成交总价款的 50%（含竞买保证金，不低于 5000 万元），余款（含分期付款期间的利息）在 2021 年 7 月 29 日前全部付清。

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之日后 3 个月内办理地块交接手续，具体详见《苏家屯区 SJT2021-03 号丁香街西沈抚灌渠北地块土地交付条件》，若遇有国家政策调整或其他不可抗力，交地时间顺延。

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土地成交价款的，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。

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：024-89827750

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《苏家屯区 SJT2021-03 号丁香街西沈抚灌渠北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（或授权委托人）：

地址：沈阳市苏家屯区雪松路 42 号

竞得人：

（盖章）

法定代表人（或授权委托人）：

地址：

拍卖师：

苏家屯区 SJT2021-03 号丁香街西沈抚灌渠 北地块土地交付条件

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

竞得人缴纳全部地价款后 3 个月内交付土地,若遇有国家政策调整或其他不可抗力,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。

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

苏家屯区丁香街西沈抚灌渠北地块规划条件

编号：沈规条SJT2021-002

地块名称	丁香街西沈抚灌渠北		审批部门	沈阳市自然资源局苏家屯分局	
控规单元	文成堡控规单元				
地块位置	东至：用地界线 西至：用地界线 南至：用地界线 北至：金柳路南侧道路红线				
用地性质		二类居住用地（R2）			
强度指标	建设用地面积	约83905.7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25			
	绿地率(%)	不小于35			
	商业比例(%)	4-5			
	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。 4.住宅建筑面积标准不低于60㎡/户			
住宅区户均面积按100㎡/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 (㎡)	用地面积 (㎡)		

配套公共服务设施	社区综合服务	社区公共服务用房	≥600	——	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	≥630	——	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	≥300	——	——	卫生部门
		婴幼儿照护服务设施	≥200	——	可与配套幼儿园合并设置。	
		室内社区体育设施	≥1000	——	——	体育部门
		室外社区体育设施	——	≥1500	——	
		文化服务中心	≥200	——	——	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	9班幼儿园	≥3150	≥3780	1、沿金柳路设置在地块北侧。 2.应在首期建设和交付使用。	教育部门
	市政用途	公厕	≥60	——	——	城管执法部门
		小型压缩站	≥130	——	宜临街建设，有独立出入口。	
		环卫工人休息室	——	——	——	
		其他市政设施	——	——	——	

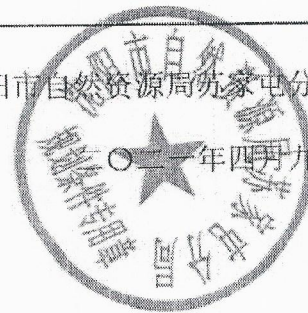
	商业服务	菜市场	——	——	——	商务部门
		其他商服	——	——	——	
	集中绿地		——	≥2500	1.每处不得小于1000 m ² 。 2.宜布置在地块中部。 3.可结合室外体育用地、儿童活动场地设置。	
	其他要求		1.宜沿金柳路设置配套公共服务设施，且与住宅分离，包括社区公共服务用房、居家养老服务设施、社区卫生服务设施、室内社区体育设施、文化服务中心、公厕等社区配套、商业服务及停车功能；2.无偿移交给承接部门的非营利性居住配套公共服务设施应与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付。			
城市建设及建筑设计要求	空间布局		1.商业建筑应集中、独立布置，且与住宅分离，不得以裙房形式设置，宜沿地块北侧布置。 2.用地内居住建筑整体布局形式应采取多层、高层布局组合，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，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.应沿地块西侧设置一条9米道路。			
	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.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		——			
	停车配建		1.地面与地下机动车车位比例不超过10%，且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应100%建设充电设施或预留建设安装条件。			

交通组织	出入口控制	<p>1. 在地块北侧规划路上设置2处机动车出入口，距北侧交叉口不小于70米。机动车出入口最小间距不应小于150米。</p> <p>2. 人行出入口与机动车出入口在保证安全条件下可联合设置。</p> <p>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。</p>
	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。
市政规划	配套设施	<p>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。</p> <p>2. 污水应经过化粪池处理后排入市政污水管网。</p> <p>3. 地块内宜设置雨水渗蓄设施，减少雨水径流外排量。</p> <p>4. 应为地块内管线预留足够的敷设空间。</p> <p>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。</p>
	市政接驳	<p>给水：水源引自苏西给水厂，经丁香街现状给水管线进入地块。</p> <p>污水：经金柳路现状污水管线，排入苏家屯污水处理厂。</p> <p>雨水：经地块南侧秀匠排干。</p> <p>电力：电源引自66kV苏南变电所，经丁香街现状10kV电力管线进入地块。</p> <p>电信：引自周边现状电信局，经丁香街现状管线进入地块。</p> <p>供热：引自圣达南部热源厂，经桂花街现状供热管线进入地块。</p> <p>燃气：引自丁香街现状中压燃气管线。</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	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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>14.绿色建筑要求按照现行的《沈阳市住宅建筑绿色设计标准》《沈阳市公共建筑</p>	

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
其他	<p>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。</p> <p>2.户型比例应符合国家相关要求。</p> <p>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》。</p>
备注	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

沈阳市自然资源局苏家屯分局



〇二一年四月九日

苏家屯区丁香街西沈抚灌渠北地块规划条件附图 (编号: 沈规条SJT2021-002)

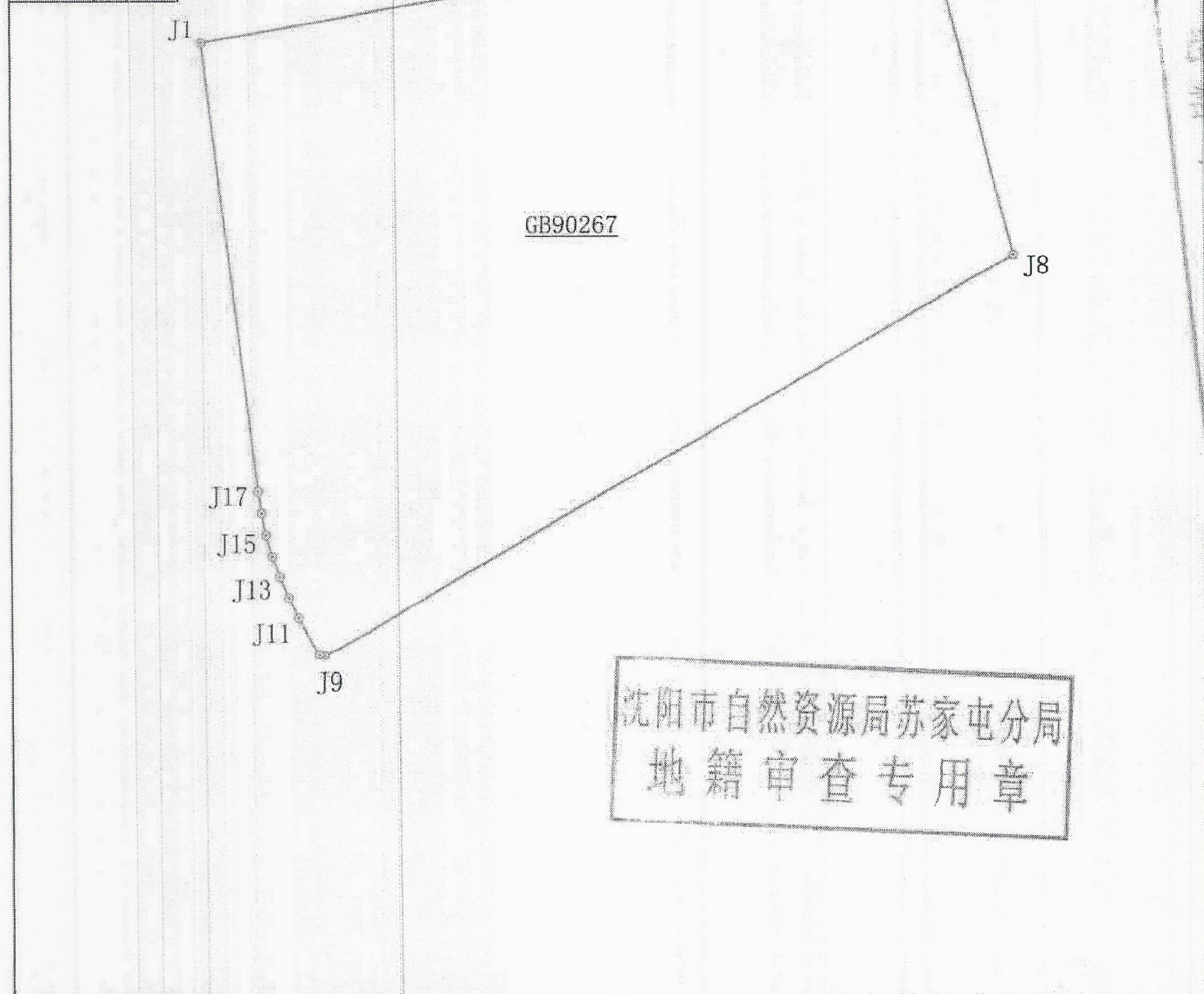


宗地图

单位: m, m²

宗地代码:	210111003001GB90267	权利人名称:	
所在图幅号:		宗地面积:	83905.70

J1	131.35
J2	19.68
J3	19.68
J4	19.68
J5	160.16
J6	1.14
J7	156.69
J8	378.59
J9	2.56
J10	20.21
J11	10.28
J12	10.28
J13	10.28
J14	10.28
J15	10.28
J16	10.28
J17	10.28
J1	214.04



CGCS2000国家大地坐标系

1:3000

制图日期: 2021年3月16日

土地权属界址点坐标表(210111003001GB90267)

单位名称:	坐 标		第1页 共1页
界 址 点 编 号	X	Y	相邻界址点 距离(米)
J1	41526600.941	4611699.427	131.4
J2	41526730.111	4611723.269	19.7
J3	41526749.495	4611726.647	19.7
J4	41526768.943	4611729.637	19.7
J5	41526788.446	4611732.238	160.2
J6	41526947.407	4611751.824	1.1
J7	41526947.964	4611750.833	156.7
J8	41526986.767	4611599.028	378.6
J9	41526658.390	4611410.622	2.6
J10	41526655.859	4611410.993	20.2
J11	41526646.066	4611428.673	10.3
J12	41526641.375	4611437.821	10.3
J13	41526637.277	4611447.250	10.3
J14	41526633.789	4611456.921	10.3
J15	41526630.926	4611466.795	10.3
J16	41526628.698	4611476.831	10.3
J17	41526627.116	4611486.990	214.0
J1	41526600.941	4611699.427	
面积	83905.70平方米(合125.86亩)		

土地权属界址点坐标表(210111003001GB90267)

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，建设土地使用权出让价款支付方式按双方实际约定选择和填写。双方约定建设土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

工作联系单

宗地编号 SJT2021-03 号地块，2021 年 4 月 10 日公示，拟于 2021 年 4 月 30 日在沈阳市土地交易市场公开交易。

_____公司（自然人）拟参加竞买。按市局工作要求，参加报名竞买的竞买人在领取竞买文件时须同时到土地利用部门申请办理《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人须在地块交易结束后，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。请地籍科见此工作联系单后，请予签字确认并返还储备分中心。

地籍科：

年 月 日

竞买人（公章）：

年 月 日

沈阳市土地储备服务中心苏家屯分中心

竞买文件注意事项:

1. 竞买保证金打款账户必须和资信证明上的账户一致, 打款时间须在资信证明所列时间的一周之内;
2. 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);
3. 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);
4. 请完整看一遍竞买文件, 有不懂的地方可以随时打电话咨询 89827750;
5. 请在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;
6. 提交竞买申请时和拍卖会议上, 法定代表人或者授权委托人需要本人到场;
7. 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;

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。

竞买申请提交材料

申请竞买者在交易前需提交以下材料进行资格审查

- (1) 竞买申请书；（一份）
- (2) 营业执照副本及复印件；（一份）
- (3) 法定代表人资格证明书；（一份）
- (4) 法定代表人身份证及复印件；（一份）
- (5) 法人代表授权委托书；（一份）
- (6) 委托代理人身份证及复印件；（一份）
- (7) 董事会/股东会决定或上级主管部门批准文件；（一份）
- (8) 公司章程；（加盖注册地工商管理部门查档专用章）（一份）
- (9) 承诺书；（一份）
- (10) 资信证明；（一份）
- (11) 挡光补偿承诺书；（一份）
- (13) 工作联系单；（一份）
- (14) 地块交易特别说明事项告知书（一份）、代建项目履约监管协议书（一份）等其它需要提交的资料。

注：一、所有材料均需要加盖公章，多页文件加盖骑缝章

二、每项资料请用 A4 纸

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	
<p>本人授权 (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]出让活动全过程 (包括提交竞买申请材料, 现场竞价, 现场竞报配建产权无偿移交政府租赁住房等内容), 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 style="text-align: right;">委托人 (签名):</p>			
备注	<p style="text-align: center;">兹证明本委托书确系本单位法定代表人 亲自签署。</p> <p style="text-align: center;">(单位公章)</p> <p style="text-align: center;">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

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
《拍卖须知》、《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

资信证明

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

XXXXXXXXX 公司在 XXXXXXXX 银行开立 XXXX 账户，账号 XXXXXXXX，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

XXXXXXXXXX 银行
(公章)

XXXXXXXXX 公司
(公章)

20XX 年 XX 月 XX 日

以自然人报名的竞买文件注意事项：

1. 竞买保证金打款账户必须和资信证明上的账户一致，打款时间须在资信证明所列时间的一周之内；
2. 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）；
3. 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）；
4. 请完整看一遍竞买文件，有不懂的地方可以随时打电话咨询 89827750；
5. 请在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；
6. 提交竞买申请时和拍卖会议上，需要竞买人本人到场；
7. 提交竞买申请材料给工作人员审核时须出示竞买人身份证、户口簿原件。

个人报名需提交材料

1. 身份证复印件（1 份）
2. 户口本首页复印件（1 份）
3. 竞买人户口本所在页复印件（1 份）
4. 申请书（1 份）
5. 资信证明（1 份）
6. 承诺书（1 份）
7. 挡光补偿协议（1 份）
8. 工作联系单（1 份）
9. 地块交易特别说明事项告知书（1 份）、代建项目履约监管协议书（1 份）等其它需要提交的资料

注：一、所有材料均需要加盖公章，多页文件加盖骑缝章

二、每项资料请用 A4 纸

(自然人版本)

资信证明

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

XXXXXXXX (身份证号：) 在
XXXXXXXX 银行开立 XXXX 账户 (卡号：XXXXXXXXXX)，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

XXXXXXXXXX 银行

(公章)

自然人签名

(手印)

20XX 年 XX 月 XX 日

(自然人版本)

承诺书

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

自然人---- “ ”（身份证号： ），
自愿参加 20 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，现本
人自愿作出如下承诺：

本人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。

本人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，由本人自行承担，与贵局无关。

签名（手印）：

身份证号码：

年 月 日

挡光补偿承诺书

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

本人自愿参与宗地编号 号 地
块竞买活动，在提交竞买申请书前，本人已认真阅读贵局《拍
卖须知》、《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，本人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
本人自行承担。

签名（手印）：

身份证号码：

年 月 日

代建项目履约监管协议书

甲方： 沈阳市苏家屯区人民政府

乙方：

一、出让地块基本信息

出让地块坐落于苏家屯区丁香街西沈抚灌渠北 SJT2021-03 号，四至范围：东至用地界线，西至用地界线，南至用地界线，北至金柳路，用地性质为二类居住用地(R2)，出让面积约 83905.7 平方米，容积率不大于 2.0，建筑密度不大于 25%，绿地率不小于 35%，商业比例 4-5%，建筑限高 80 米。。供地程序按国家相关法律规定公开进行，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。

二、履约原则

甲方负责监督和管理乙方履行相关义务。乙方同意履行出让地块房地产主体项目建设与代建内容的同步设计、同步审批、同步施工、同步验收、同步交付等义务，房地产主体项目分期建设的，代建内容须与项目一期同步完成。

代建内容为出让地块竞得人实施出资的无偿代建要求，按照约定建设完成后无偿移交教育局。

乙方应当依本协议约定及《沈阳市房地产开发项目代建条件监管办法》规定全面如约履行代建条件义务。

三、代建内容



乙方同意按照《代建条件》（附件1）履行如下义务，并由甲方负责监督和管理。

1. 乙方同意代建内容在取得《国有建设用地使用权出让合同》5个月之内开工，在取得《国有建设用地使用权出让合同》24个月之内竣工。

2. 代建内容总投资额不得低于6912万元，建筑成本每建筑平方米不得低于4000元。（以甲方委托的第三方审核结果为准）

3. 代建建筑面积不低于17280平方米。

4. 乙方须按批准的规划设计方案、建设标准、主管部门要求等内容进行代建内容的开发建设，并经验收合格后将土地及所有地上物、设备设施产权无偿交付教育局。

5. 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1‰向甲方支付违约金。

6. 若因甲方原因导致乙方动工开发延迟的，甲方无需承担违约金，且甲方有权要求乙方延长动工开发期限，签订补充协议，重新约定开工、竣工时间。

7. 若代建内容总投资额未达到要求金额的，乙方需向甲方退补差额，且甲方有权提请相关部门不予办理乙方后续审批手续；若代建内容总投资额超过要求金额的，超额部分由乙方自行承担。

四、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。甲方委托第三方进行监管，并根据建设进度出具认定文件，协助乙方办理项目审批。

（一）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。代建设施尚未开工前，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，经甲方认定待代建设施开工后继续核发限制办理部分施工许可手续。

（二）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。经甲方认定待代建设施达标后核发限制销售部分住宅预（销）售手续。

五、附则

1. 本协议经双方签字盖章后成立，自乙方竞得项目地块土地使用权之日起生效；至本协议各项义务全部履行完毕之日终止。

2. 本协议未尽事宜，各方可就相关事宜达成补充协议，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【8】份，甲乙双方各执【2】份，自然资源部门、城乡建设部门、房产部门和监管部门各留存【1】份。每份

均具有同等法律效力。

甲方：

(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

附件1:

苏家屯区丁香街西沈抚灌渠北地块代建条件

*代建项目名称		苏家屯区丁香街小学	
*出让地块名称		苏家屯区丁香街西沈抚灌渠北	
*代建项目位置		苏家屯区丁香街西金柳路南	
*建设规模		新建1所18班小学，建筑面积不低于17280平方米	
*征为国有及净地情况		已征为国有建设用地，达到净地条件	
*符合规划情况		符合规划	
*是否具备开工条件		是	
*限制主体项目建设规模施工许可手续比例		<u>10</u> % 注：待收到区政府代（竞）建项目开工通知后，解除限制施工许可，核发施工许可手续	
*限售住宅部分的比例		<u>10</u> % 注：待收到区政府书面达标通知后解除限售，核发预售许可手续。	
*限制联合验收比例		<u>10</u> % 注：待代（竞）建项目验收后解除限制验收，对房地产开发主体项目联合验收。	
代建项目具体要求、方案	教育设施	*建设内容	主体工程为教学楼及地下停车场、食堂和体育馆、报告厅和艺术中心。配套工程为校园围墙、校园大门、门卫室、消防水池、校园绿化、校园硬覆盖、校园道路、篮排球场（塑胶球场）、田径场（新标准塑胶操场）、升旗台和水、电、电采暖、燃气配套的连接及地下管网沟等（包括校园文化、三星数字校园及办学的设备、设施、）
		*建设规模	新建1所18班小学，建筑面积不低于17280平方米
		*建设标准	执行国家相关规定
		规划设计条件或设计方案	教育主管部门确定并反馈的结果为准
		*投资额度	不低于0.6912亿元
		*建设单价	4000元/建筑平方米
		开竣工时间	与主体工程同步实施
		建设时序	土建工程、配套工程
代建项目具体要求、方案	教育设施	建设质量	执行国家相关规定
		验收要求	合格
		*验收部门	执行沈阳市政务一体化服务平台联合验收
		*移交主体	苏家屯区政府
		交付要求	交钥匙工程
		...	—
附件			



苏家屯区人民政府
2021年3月18日

竞建项目履约监管协议书

甲方： 沈阳市苏家屯区人民政府

乙方：

一、出让地块基本信息

出让地块坐落于苏家屯区丁香街西沈抚灌渠北，四至范围：东至用地界线，南至用地界线，西至用地界线，北至金柳路南侧道路红线，用地性质为二类居住用地(R2)，出让面积约 83905.7 平方米。供地程序按国家相关法律规定公开进行，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。

二、履约原则

甲方负责监督和管理乙方履行相关义务。乙方同意履行出让地块房地产主体项目建设与竞建内容的同步设计、同步审批、同步施工、同步验收、同步交付等义务，房地产主体项目分期建设的，竞建内容须与项目一期同步完成。

乙方应当依本协议约定及《沈阳市房地产开发项目代（竞）建条件监管办法》规定全面如约履行竞建条件义务。

三、竞建内容

乙方同意按照地块内产权无偿移交政府政策性租赁住房面积出让竞拍结果履行如下义务，并由甲方负责监督和管理。

1. 乙方根据土地出让竞拍结果，需建设地块内产权无偿移交政府政策性租赁住房面积（计入规划容积率）：不低于____平方米。

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），并与甲方签订《租赁住房配建协议》。

四、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。

（一）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。竞建设施尚未开工前，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，经甲方认定待竞建设施开工后继续核发限制办理部分施工许可手续。

（二）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。经甲方认定待竞建设施达标后核发限制销售部分住宅预（销）售手续。

（三）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。经甲方认定竞建项目完成规划核实或区政府组织行业主管部门出具意见，竞建设施达标后对限制办理部分联合验收。

五、附则

1. 本协议经双方签字盖章后成立，自乙方竞得项目地块土地使用权之日起生效；至本协议各项义务全部履行完毕之日终止。

2. 本协议未尽事宜，各方可就相关事宜达成补充协议，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【8】份，甲乙双方各执【2】份，自然资源部门、城乡建设部门、房产部门和监管部门各留存【1】份。每份均具有同等法律效力。

甲方： (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