热闹路北-2 地块挂牌交易竞买文件

沈土挂字（2021）11 号

沈阳市自然资源局

2021 年 12 月

目　录

一、挂牌交易公告

二、竞买须知、地块交易说明

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、沈河区热闹路北-2 地块土地交付条件、规划条件、宗地图

七、新申办预售许可项目的商品住房价格指导规则

八、《参加摇号程序申请》

九、《沈阳市沈河区热闹路北-2 地块产业建设项目履约监管协议》

十、《热闹路北-2 地块挡光补偿承诺书》

十一、国有建设用地使用权出让合同（样本）

挂牌交易公告

沈土挂[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)组织挂牌交易2021-009号翰林路18号地块等27宗地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2021年11月25日（星期四）—2021年12月14日（星期二）。

二、挂牌交易时间：

2021年12月15日（星期三）—2021年12月24日（星期五）9时整（12月18日、19日不休）。

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 2021 年12月22日14时整，将竞买保证金支付到指定账户的截止时间为2021 年 12 月 22 日 10 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、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；设有最高限价的地块，达到最高限价后，采取摇号方式确定竞得人，具体详见《竞买文件》。

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）。

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）。

十、有意向参与地块竞拍的竞买人于2021年12月7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。

咨询方式：2021-009号翰林路18号地块、2021-010号高官台东街东-1地块、2021-011号热闹路北-2地块、2021-012号明堂街西地块、2021-013号丁香湖滨湖区1号地块、2021-014号市委党校地块、2021-015号小青03-A地块、2021-016号小青03-B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：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：王伟 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：赵红飞 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：张佳宁 电话：（024）24230075

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）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11月25日

沈土挂[2021]4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	商业比例	建筑限高	出让年限	供地状况	起始价（元/建筑平方米）	最高限价（元/建筑平方米）	竞买保证金	增价幅度（元/建筑平方米）	备注
1	2021-011	热闹路北-2地块	东：12米规划路西侧道路红线 南：北热闹路北侧道路红线、用地界线 西：青年大街东侧道路红线、用地界线 北：广昌路南侧道路红线	沈河区	30573.52	二类居住用地（R2），商业用地（B1）	≯3.0 ＞1.0	19%-20%	不大于100米	商业40年 住宅70年	净地	9600	11040	18000万元人民币或等值外币	11	1.该地块出让面积以实测为准；2.规划条件详见《热闹路北-2地块规划条件》；3.该地块有业态及自持要求；4.该地块采取“限地价，达到限价后通过摇号方式确定竞得人”模式；5.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[2021]26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）。

竞买须知

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于中华人民共和国，根据法律的授权本次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交易活动结束后 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门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。

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建设的，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原件及复印件；

（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）符合条件的竞买人提交《报价承诺书》；

（四）发放《竞买资格确认书》，确认当前报价，更新挂牌价格，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。

（七）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。

（八）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拍卖挂牌主持人主持。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、摇号：

现场竞价结束前，当竞买人报价达到地块最高限价，有竞买人要求继续报价，主持人宣布竞价停止，由现场竞价转入摇号程序。符合条件的竞买人应在主持人宣布现场竞价程序全部停止10分钟内提交《参加摇号程序申请》，并由工作人员主持安排摇号程序，摇号的具体时间和操作程序另行通知。

十五、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。

十六、签订《国有建设用地使用权出让合同》：

竞得人需在交易结束后，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合同签订部门领取。

注：本条款由合同签订部门负责解释。

十七、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负担。

十八、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（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‰向沈阳市土地储备服务中心缴纳违约金，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，沈阳市土地储备服务中心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，三年内不得参加我市土地市场公开竞买。

十九、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。

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《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土地储备服务中心咨询。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、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、本须知由沈阳市土地储备服务中心负责解释。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、资金审查等相关财务问题咨询电话：（024）22973766

2021-011号热闹路北-2地块交易说明

一、挂牌交易地块基本概况：

详见《沈土挂[2021]4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：

2021年11月25日（星期四）—2021年12月14日（星期二）。

（二）挂牌交易时间：

2021年12月15日（星期三）—2021年12月24日（星期五）9时整（12月18日、19日不休）。

（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2021年12月7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、挂牌交易报名截止时间：

挂牌交易报名截止时间为2021年12月22日14时整。逾期报名或申请的，沈阳市土地储备服务中心不予受理。本次竞买只接受现场报名，并提交《竞买申请书》《报价承诺书》及相关材料。

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12月22日10时前将竞买保证金 18000 万元人民币或等值外币支付到市土地储备服务中心指定账户。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。

六、付款方式及相关事项：

地块竞得人在 2022 年 1 月 24 日前支付首付款，即成交总价的 50%（含竞买保证金），余款及分期付款期间的利息在 2022 年 6 月 24 日前全部付清。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《热闹路北-2 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、相关要求：

该地块有产业业态及自持要求，竞得人须在约定地块内建设金融科技产业园，其中项目产业部分建筑面积不低于 1 万平方米，并全部自持，自持年限不低于 10 年，需与沈河区政府签订《沈阳市沈河区热闹路北-2 地块产业建设项目履约监管协议》，具体详见《沈阳市沈河区热闹路北-2 地块产业建设项目履约监管协议》。

竞买人竞得土地后，按照购买、换住、经济补偿的顺序解决住宅挡光问题，竞买人须签署《热闹路北-2 地块挡光补偿承诺书》，具体详见《热闹路北-2 地块挡光补偿承诺书》。

该地块采取“限地价，达到限价后通过摇号方式确定竞得人”模式，达到最高限价后，采取摇号方式确定竞得人。

九、增价幅度：

宗地编号2021-011号热闹路北-2地块的报价增价幅度为11元/建筑平方米。

十、地块交易方式：

2021-011号热闹路北-2地块采取“限地价，达到限价后通过摇号方式确定竞得人”模式，地块楼面地价最高限价为11040元/建筑平方米。竞买人最高报价未达到最高限价的，按照价高者得的原则确定竞得人；竞买人报价达到最高限价后，进入摇号程序，通过摇号结果确定竞得人。

十一、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

沈阳市土地储备服务中心：

经认真阅读贵中心的《挂牌交易须知》等竞买文件，并经过现场实地勘察宗地编号_____号_____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_____整汇入指定的账号。

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及摇号结果。

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土地储备服务中心签署《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，沈阳市土地储备服务中心有权解除《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》

规定的期限支付成交价款及分期付款期间利息的，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，沈阳市土地储备服务中心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、营业执照、房地产开发资质证书原件及复印件

3、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；

4、法定代表人（负责人）委托书；

5、委托代理人身份证及复印件；

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（加盖注册地工商局查档章）；

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、《沈阳市沈河区热闹路北-2 地块产业建设项目履约监管协议》；

12、《热闹路北-2 地块挡光补偿承诺书》；

13、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

竞买文件四

报价承诺书

沈阳市土地储备服务中心：

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）》等有关规定的前提下，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 2021-011 号热闹路北-2 地块竞买，接受竞买文件的全部条款及要求。我方承诺：

1、以净地竞买价每建筑平方米计人民币（大写）_____整（￥_____元/建筑㎡）参加宗地编号 2021-011 号热闹路北-2 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）_____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及分期付款期间利息。

4、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。

5、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金额的 1‰向沈阳市土地储备服务中心缴纳违约金，延期付款超过 60 日，沈阳市土地储备服务中心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经济法律责任。

6、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，本承诺书和沈阳市土地储备服务中心签发的其它文件，为具有法律约束力的文件。在挂牌交易截止日，接受贵中心做出的竞得决定。

竞买人（公章）：

法定代表人/授权委托人（签名）：

法定地址：

电话：

报价承诺书填写日期：　　年　　月　　日　　时　　分

2021-011 号热闹路北-2 地块

挂牌交易成交确认书

竞买文件五

2021-011 号热闹路北-2 地块

挂牌交易成交确认书

确认书号：沈土交字[2021] 号

签署时间：2021 年 12 月 24 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 《热闹路北-2 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 2021-011 号热闹路北-2 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：沈河区

（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），商业用地（B1）

（四）土地面积：30573.52 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：≯3.0＞1.0　　商业比例：19%-20%

建筑高度：不大于 100 米

具体内容详见《沈河区热闹路北-2 地块地块规划条件》。

该地块有产业业态及自持要求，竞得人须在约定地块内建设金融科技产业园，其中项目产业部分建筑面积不低于 1 万平方米，并全部自持，自持年限不低于 10 年，需与沈河区政府签订《沈阳市沈河区热闹路北-2 地块产业建设项目履约监管协议》，具体详见《沈阳市沈河区热闹路北-2 地块产业建设项目履约监管协议》。

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）。

该地块采取“限地价，达到限价后通过摇号方式确定竞得人”模式，达到最高限价后，采取摇号方式确定竞得人。

（六）出让年限： 住宅 70 年 商业 40 年

（七）竞买保证金数额：18000 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。

五、付款方式：

地块竞得人在 2022 年 1 月 24 日前支付首付款，即成交总价的 50%（含竞买保证金），余款及分期付款期间的利息在 2022 年 6 月 24 日前全部付清。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《热闹路北-2 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‰向沈阳市土地储备服务中心缴纳违约金，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利息的，沈阳市土地储备服务中心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，三年内不得参加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

电话：　22973106

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《国有建设用地使用权出让合同》执行。

十四、本《2021-011 号热闹路北-2 地块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。

（本页无正文）

签发人：沈阳市土地储备服务中心 （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市沈河区大西路187号金厦广场

竞得人： （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

挂牌主持人：

热闹路北-2 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

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

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。

阜阳市土地储备服务中心

2021 年 11 月 24 日

（联系人：赵茜 ，联系电话：22973236）

沈河区热闹路北-2地块地块规划条件

编号： 沈规条SH2021-004

地块名称	热闹路北-2地块	审批部门	沈阳市自然资源局
控规单元	彩塔控规单元		
地块位置	东至：12米规划路西侧道路红线 西至：青年大街东侧道路红线及用地界线 南至：北热闹路北侧道路红线及用地界线 北至：广昌路南侧道路红线		

用地性质		商业用地（B1）,二类居住用地（R2）
强度指标	建设用地面积	约30573.52平方米 注：以实测宗地图范围为准。
	容积率	不大于3.0
	建筑密度(%)	不大于35
	绿地率(%)	不小于30
	商业比例(%)	19-20
	建筑高度	不大于 100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.住宅最小户型建筑面积不小于90㎡。

1.住宅区户均面积按100㎡/户计算，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。

2. 配套公共服务设施应与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付，并按照有关规划和合同约定移交产权。

	类别	项目名称	规模 建设面积（㎡）	规模 用地面积（㎡）	建设说明	移交承接部门
配套公共服务设施	基本公共服务设施	社区服务中心	≥1300		应结合邻里中心设置。	民政部门
		居家养老中心	≥1500		应结合邻里中心设置。	
		社区卫生服务设施			——	卫生部门
		托儿所	≥200		应结合邻里中心设置。	
		室内社区体育设施	≥400		应结合邻里中心设置。	体育部门
		室外社区体育设施		≥1200	——	
		文化活动中心	≥3000		应结合邻里中心设置。	文旅部门
	幼儿园				——	教育部门
	市政用途	公厕	≥60/处		共2处。	城管执法部门
		小型压缩站	≥130		1.宜沿12米规划路设置。 2.建筑物内净高度应不小于5米，进深不小于10米。	
		环卫工人休息室			按行业主管部门标准配置。	
		其他市政设施			——	
	便民	菜市场			——	

商业服务设施	邮件和快递服务设施				
	其他商服			——	
公共活动空间	集中绿地	——	≥3200	1.应在地块东侧布置口袋公园1处，面积不少于1000㎡，并对公众开放。 2.园区内集中绿地每处不得小于500㎡，宽度不应小于8米。 3.宜布置在地块中部。 4.可结合室外体育用地、儿童活动场地设置。	
物业管理用房		按照相关文件执行		分期开发建设的，首期配置建筑面积不得少于150㎡，且集中建设。	业主大会
其他要求		在地块内设置1处邻里中心，且与住宅分离，并设置无障碍设施。建筑面积≥6000㎡，占地面积≥3000㎡，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、物业用房、菜市场等社区配套及商业服务功能，宜沿东侧12米规划路设置。			

空间布局	1.青年大街沿线布局商业，形成连续、协调的沿街公建景观。 2.规划高层建筑应采用西高东低的布局形式，沿青年大街形成建筑群组的节奏和韵律。 3.商业建筑应采用低层布局，并充分考虑青年大街沿线界面的连续性。 4.沿青年大街商业不低于3层，连续长度不大于60米。
建筑形态与风格	1.沿青年大街住宅建筑西侧山墙宽度不应小于20米，且建筑立面应采用公建化风格。 2.外墙设计应选用自洁性高的材料，体现现代、简洁、时尚的特点。 3.空调机位、阳台、消防连廊及雨水管应做隐蔽式处理。

城市建设及建筑设计要求	建筑退让	1.建筑退让西侧青年大街不得少于15米，商业建筑退让其他用地红线不得小于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	1.临青年大街退线空间内不得设置机动车停车位，可安排临时落客区。 2.建筑前区应与规划绿化用地、城市道路慢行空间进行一体化设计，统一实施；应以大尺度绿化景观为主，宜采用竖向变化、园路一体化设计及口袋公园建设。
	停车配建	1.地面机动车停车位数量不宜超过总机动车位数量的10%，住宅地面停车位数量不宜超过住宅总套数的10%。 2.住宅配建停车位要100%建设充电设施或预留建设安装条件，与项目同步交付车位中，配建充电设施的不少于车位总数的10%。新建商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑物配建停车场和社会停车场，按照不低于车位数量15%比例配建充电设施。
交通组织	出入口控制	1.青年大街沿线不得开设机动车出入口。在北侧广昌路、东侧12米规划路各设置机动车出入口1处。 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. 出入口宽度双向行驶时不应小于7米，单向行驶时不应小于4米。人行出入口与机动车出入联合设置的，宽度宜为8米（其中机动车出入口6米，人行出入口2米）。人行出入口单独设置的，宽度宜为5米。
	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，并为地铁建设预留空间与条件。
	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：水源引自三水厂，经广昌路现状给水管线进入地块。 污水：经广昌路现状污水管线，排入沈水湾污水处理厂。 雨水：经十二纬路、南一经街规划雨水管线，经龙王庙泵站排入浑河。 电力：电源引自怀远变，经顺通路、北热闹路规划管线进入地块。 电信：引自广昌路现状电信管线。 供热：热源引自兴盛热源厂，经青年大街西滨河预留管线或广昌路

		青年大街预留现状管线进入地块。 燃气：气源引自青年大街现状燃气管线进入地块。
市政规划	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.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，应配套调蓄容积不小于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	地块内新建5G基站1处，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	宜与地铁一二号线换乘站及北侧地下空间连通整合或预留接口，通道及接口宽度应不小于6米。
	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。

1.用地性质符合《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）要求。
2.容积率按照《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）要求执行。
3.绿地率按照《辽宁省城镇绿化条例》《沈阳市绿化条例》（沈阳市人民代表大会常务委员会公告第17号）、《城市绿地规划标准》（GB/T51346-2019）。
4.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）、《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）要求执行，同时执行下列文件要求。
社区综合服务设施：《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）；
社区居家养老服务设施：《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）；
托儿所：《沈阳市人民政府办公室关于印发促进3岁以下婴幼儿照护服务发展实施方案的通知》（沈政办发（2020）39号）；
幼儿园：《市教育局等七部门关于印发<沈阳市城镇居住小区配套幼儿园规划建设管理办法>的通知》（沈教发（2020）30号）、《辽宁省幼儿园办园标准（试行）》（辽教发〔2011〕5号）；

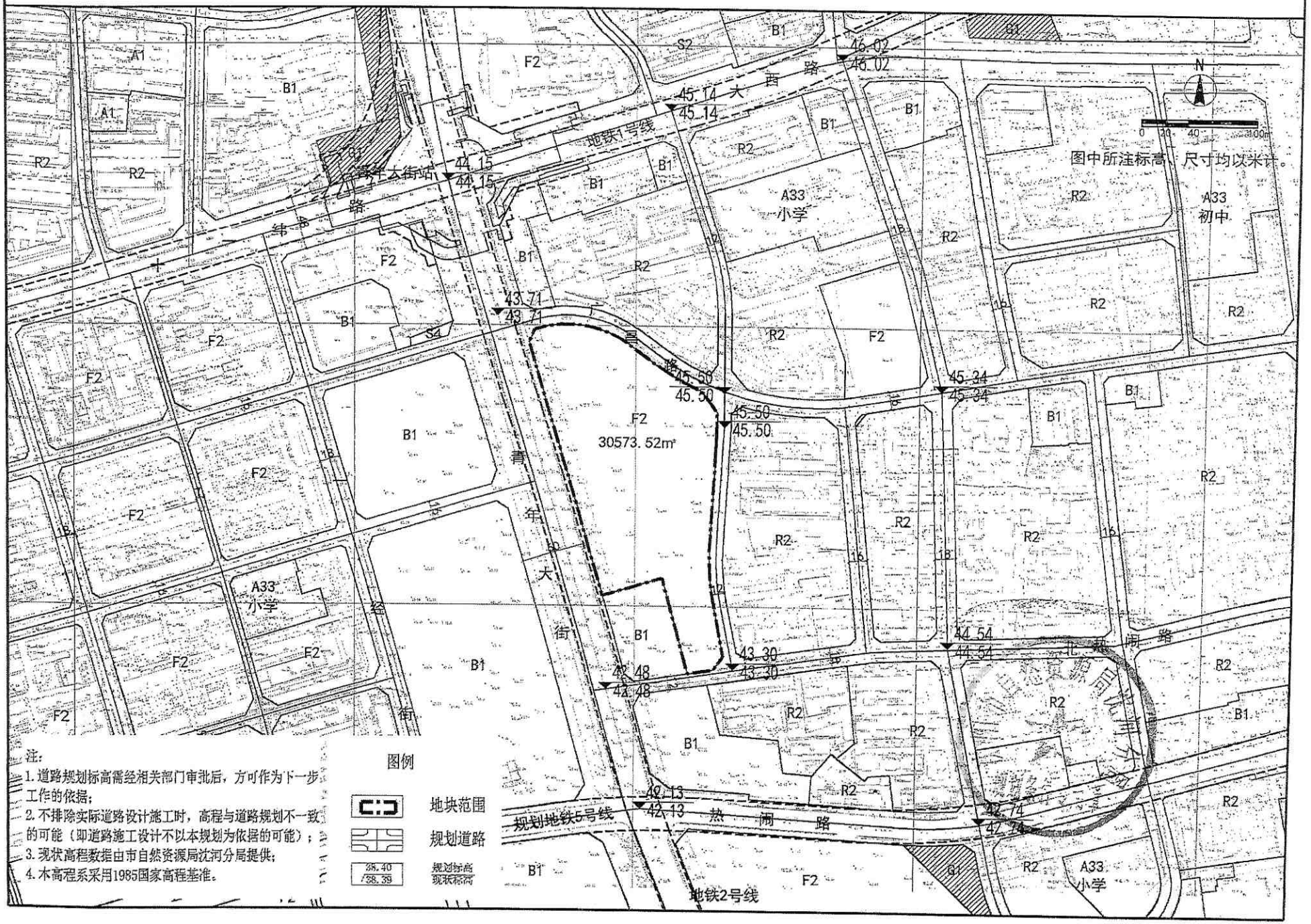
执行文件	社区体育设施：《城市社区体育设施建设用地指标》（GB-WBH007 -2005）； 社区综合文化服务中心：《中共沈阳市委办公厅沈阳市人民政府办公厅关于加快构建现代化公共文化服务体系的实施意见》（沈委办发〔2017〕45号）； 物业管理用房：《辽宁省物业管理条例》； 公厕、垃圾收集设施：《沈阳市环境卫生设施配套建设规范》（沈城建发〔2012〕78号）。 5.建筑退让按照国家相关法律法规及《沈阳市建筑工程退让规定(试行)》（沈规国土发〔2015〕99号）要求执行。 6.建筑间距与日照按照《沈阳市居住建筑间距和住宅日照管理规定》（沈阳市人民政府令第64号）要求执行。 7.停车配建不低于《沈阳市建筑工程配建停车设施标准(试行)》(沈规国土发〔2017〕161号)、《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）文件要求。 8.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室关于印发沈阳市加快新能源汽车产业发展及推广应用实施方案的通知》（沈政办发〔2021〕12号）要求执行。 9.出入口控制按照《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《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)、《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）要求执行。 10.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）要求执行。 11.海绵城市按照《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）要求执行。 12.中水设施按照《辽宁省节约用水条例》《沈阳市城市供水用水管理条例》《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）、《建筑中水设计标准》（GB50336-2018）要求执行。 13.市容按照《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）等相关规定要求执行。 14.景观照明按照《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）要求执行。 15.户外广告、牌匾标识按照《沈阳市牌匾标识设置管理规定》（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）要求执行。 16.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）、《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）要求执行。 17.绿色建筑按照《沈阳市住宅建筑绿色设计标准》《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）要求执行。 18.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）要求执行；人防工程布局按照《人民防空地下室设计规范》（GB 50038-2005）要求执行；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》要求执行；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）等文件要求执行。
其他	1.建设项目应满足地铁、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

二〇二一年十二月七日

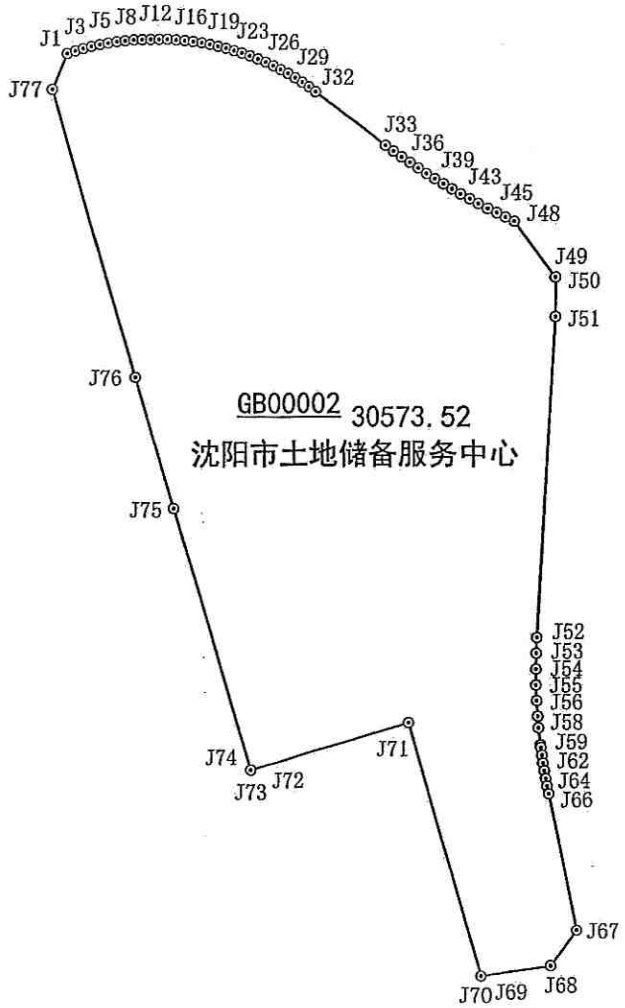
沈河区热闹路北-2地块规划条件附图（编号：沈规条SH2021-004）



宗地图

单位：m.m²

宗地代码：		权利人名称：	沈阳市土地储备服务中心
所在图幅号：		宗地面积：	30573.52



沈阳市自然资源局沈河分局

沈阳市自然资源局沈河分局 地籍审查专用章

2021年7月解析法测绘界址点

制图日期：2021年7月28日

审核日期：2021年7月28日

1:2500

制图者：黄耀华

审核者：贾大维

土地权属界址点坐标表			
单位名称:	沈阳市土地储备服务中心		第1页　共4页
界　址　点 编　号	坐　　标		相邻界址点 距离（米）
	X	Y	
J1	41535528.643	4628238.633	2.9
J2	41535531.384	4628239.466	2.8
J3	41535534.100	4628240.246	2.8
J4	41535536.839	4628240.942	2.8
J5	41535539.598	4628241.553	2.8
J6	41535542.374	4628242.080	2.8
J7	41535545.165	4628242.521	2.8
J8	41535547.968	4628242.876	2.8
J9	41535550.781	4628243.145	2.8
J10	41535553.601	4628243.327	2.8
J11	41535556.425	4628243.423	2.8
J12	41535559.251	4628243.432	2.8
J13	41535562.075	4628243.354	2.8
J14	41535564.896	4628243.189	2.8
J15	41535567.711	4628242.938	2.8
J16	41535570.516	4628242.600	2.8
J17	41535573.310	4628242.177	2.8
J18	41535576.089	4628241.668	2.8
J19	41535578.852	4628241.074	2.8
J20	41535581.595	4628240.395	2.8
J21	41535584.316	4628239.632	2.8

土地权属界址点坐标表			
单位名称:	沈阳市土地储备服务中心		第2页　共4页
界　址　点 编　号	坐　　标		相邻界址点 距离（米）
	X	Y	
J21	41535584.316	4628239.632	2.8
J22	41535587.012	4628238.786	2.8
J23	41535589.681	4628237.858	2.8
J24	41535592.320	4628236.848	2.8
J25	41535594.926	4628235.758	2.8
J26	41535597.499	4628234.588	2.8
J27	41535600.034	4628233.339	2.8
J28	41535602.529	4628232.014	2.8
J29	41535604.983	4628230.612	2.8
J30	41535607.392	4628229.136	2.8
J31	41535609.755	4628227.586	2.8
J32	41535612.036	4628225.989	29.4
J33	41535635.668	4628208.507	3.3
J34	41535638.327	4628206.568	3.3
J35	41535641.013	4628204.667	3.3
J36	41535643.724	4628202.802	3.3
J37	41535646.462	4628200.975	3.3
J38	41535649.224	4628199.187	3.3
J39	41535652.010	4628197.436	3.3
J40	41535654.821	4628195.724	3.3
J41	41535657.655	4628194.052	3.3

土地权属界址点坐标表			
单位名称:	沈阳市土地储备服务中心		第3页　共4页
界　址　点 编　号	坐　　标		相邻界址点 距离（米）
	X	Y	
J41	41535657.655	4628194.052	3.3
J42	41535660.512	4628192.418	3.3
J43	41535663.391	4628190.825	3.3
J44	41535666.292	4628189.271	3.3
J45	41535669.214	4628187.757	3.3
J46	41535672.157	4628186.284	3.3
J47	41535675.120	4628184.852	3.3
J48	41535678.102	4628183.461	22.8
J49	41535691.497	4628164.999	0.1
J50	41535691.569	4628164.900	13.1
J51	41535691.585	4628151.814	106.9
J52	41535685.383	4628045.103	5.2
J53	41535685.147	4628039.903	5.2
J54	41535685.042	4628034.698	5.2
J55	41535685.069	4628029.492	5.2
J56	41535685.227	4628024.288	5.2
J57	41535685.517	4628019.090	3.9
J58	41535685.815	4628015.249	5.7
J59	41535686.385	4628009.614	0.9
J60	41535686.489	4628008.725	2.6
J61	41535686.814	4628006.142	2.6

土地权属界址点坐标表			
单位名称:	沈阳市土地储备服务中心		第4页　共4页
界　址　点 编　号	坐　　标		相邻界址点 距离（米）
	X	Y	
J61	41535686.814	4628006.142	2.6
J62	41535687.172	4628003.564	2.6
J63	41535687.562	4628000.990	2.6
J64	41535687.985	4627998.422	2.6
J65	41535688.440	4627995.859	2.6
J66	41535688.927	4627993.302	46.4
J67	41535697.897	4627947.809	14.7
J68	41535689.177	4627935.953	23.1
J69	41535666.369	4627932.546	0.0
J70	41535666.362	4627932.545	87.5
J71	41535643.122	4628016.923	55.6
J72	41535589.799	4628001.326	0.0
J73	41535589.751	4628001.312	0.0
J74	41535589.747	4628001.328	90.6
J75	41535564.257	4628088.316	45.3
J76	41535551.514	4628131.802	99.1
J77	41535523.656	4628226.872	12.8
J1	41535528.643	4628238.633	
面积	30573.52平方米（合45.86亩）		

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

参加摇号程序申请

沈阳市自然资源局：

根据挂牌文件的规定，现我公司同意以该宗地最高限价，即每建筑平方米人民币（大写）_____元整（小写￥_____元/建筑平方米）作为成交价格的基础上,申请参加贵单位于____年___月___日进行的宗地编号_____号_____地块国有建设用地使用权挂牌出让的摇号程序。

如我公司竞得，我们将继续履行我公司已递交《竞买申请书》中的所有承诺。

竞买人盖章（单位）：_____

法定代表人签名（或委托代理人）：_____

申请书填写日期：年月日

热闹路北-2地块挡光补偿承诺书

沈阳市土地储备服务中心：

我公司（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，我公司（本人）已认真阅读贵中心《拍卖/挂牌须知》、《规划设计要点》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）竞得土地后，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（本人）负责妥善解决挡光等补偿事宜，按照购买、换住、经济补偿的顺序解决住宅挡光问题，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（公章及签字）：

年　　月　　日

沈阳市沈河区热闹路北-2 地块产业建设项目履约监管协议

甲方：沈阳市沈河区人民政府

乙方：

为推进沈阳市委、市政府规划的沈河区产业发展布局，大力发展科技金融、供应链金融等重点产业，依据沈河区整体规划，甲、乙双方就沈河区热闹路北地块产业建设、运营等事宜达成一致共识，订立本协议，以资信守。

一、出让地块基本信息

宗地编号：2021-011

地块名称：热闹路北-2 地块

土地位置：地块位于沈河区风雨坛街道，青年大街以东、北热闹路以北；

用地性质：二类居住、商业用地；

地块面积：总用地面积约 3.06 公顷；

四至范围：东：12 米规划路西侧道路红线；南：北热闹路北侧道路红线、用地界线；西：青年大街东侧道路红线、用地界线；北：广昌路南侧道路红线

规划指标要求：容积率不大于 3.0，商业比 19%-20%，绿地率不小于 30%，建筑密度不大于 35%，住宅限高 100 米，商业限高 120 米；

引进产业类型：科技金融（供应链金融）产业；

地块功能定位：东北总部基地、金融科技园区、智慧社区。

二、商业、产业建设内容

1、用途要求

由乙方负责在协议约定地块内建设金融科技产业园，其中项目产业部分建筑面积不低于1万平方米，并全部自持，自持年限不低于10年。

2、开发建设要求

该地块的商业、产业部分建设进度必须与住宅部分等同时建设，同步设计、同时开工、同步审批、同步施工、同步验收、同步交付。在开工后30个月内竣工并交付，在交付后6个月投入运营，否则有权责令整改、追究其相应法律责任。

3、运营公司要求

乙方应在取得土地使用权登记后，在沈河区注册、设立产业园项目运营公司。

依托上述运营公司，乙方应成立东北区总部，充分利用供应链金融IT产品、金融机构总行资源、供应链金融服务平台运营经验，立足沈阳、面向东北，打造“信用沈阳”的综合供应链及产业金融服务平台。通过区域总部落地，带动一批供应链管理及金融服务企业入驻，形成供应链产业中心，发挥试点示范作用，推动沈阳市乃至辽宁省供应链产业创新发展。

4、运营成果要求

（1）项目运营期第一年：项目实际入驻率不低于70%；

（2）项目运营期第二年：项目实际入驻率不低于85%；

（3）项目运营期第三年：项目实际入驻率不低于90%。

三、开发建设监管

乙方应于摘得项目用地后立即办理项目施工相关手续。乙方承诺自土地交付之日起3个月内开工，开工之日起 30个月内完成合同项下整个产业园地块竣工验收并交付，在交付后6个月内投入运营，否则甲方有权责令整改、追究其相应法律责任。

甲方有权依本协议约定的标准及开发建设监管要求，对与本项目有关的各项工作，包括但不限于项目设计、质量、安全、工期等进行监督、检查、指导与协调，乙方应保证建设内容达到甲方产业规划和建设要求。

四、违约责任

1、若因国家、省、市、区政策或其他不可归责于甲乙各方的事由影响本协议的履行，各方可另行协商解决。

2、如乙方未按协议约定将地块内产业园区与住宅部分等同比例建设、同步设计、同时开工、同步审批、同步施工、同步验收、同步交付及未按期投入运营，每逾期一日，乙方应向甲方支付违约金9万元。

3、如乙方未按约定设立公司运营、或产业园区不符合本协议约定的产业，乙方需将本项目用地产业园区部分登记备案至甲方指定部门名下，甲方有权另行委托其他方运营。

六、特别约定

本项目商业、产业是基于热闹路北-2 地块而取得，二者相辅相成，不得分开，乙方不得单独以商业、产业部分对外宣传、融资、借款、担保等。否则，应赔偿由此给甲方造成的全部损失。

七、协议生效及其他

1、本协议经各方签字并盖章后成立，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法律效力。

3、如在本协议履行过程中发生争议，各方应友好协商解决；如协商不成，任何一方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。补充协议与本协议具有同等效力。

4、本协议一式捌份，甲、乙方各执肆份，具有同等法律效力。

（以下无正文，为协议签署页）

甲方：（盖章）

法定代表人或委托代理人（签字）：

签署日期：　　年　　月　　日

乙方：（盖章）

法定代表人或委托代理人（签字）：

签署日期：　　年　　月　　日

（联系人：李欣　　联系电话：13998119300）

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

参加摇号程序申请

沈阳市自然资源局：

根据挂牌文件的规定，现我公司同意以该宗地最高限价，即每建筑平方米人民币（大写）_____元整（小写￥_____元/建筑平方米）作为成交价格的基础上,申请参加贵单位于____年___月___日进行的宗地编号_____号_____地块国有建设用地使用权挂牌出让的摇号程序。

如我公司竞得，我们将继续履行我公司已递交《竞买申请书》中的所有承诺。

竞买人盖章（单位）：_____

法定代表人签名（或委托代理人）：_____

申请书填写日期：年月日