

2022-001 号玫瑰家园地块 网上挂牌交易竞买文件

沈土网挂字（2022）1 号



目 录

- 一、网上挂牌交易公告
- 二、网上挂牌交易须知、交易说明
- 三、沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则（试行）
- 四、竞买申请书
- 五、报价承诺书
- 六、成交确认书（样本）
- 七、玫瑰家园地块土地交付条件、规划条件、宗地图
- 八、国有建设用地使用权出让合同（样本）

沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易公告

沈土网挂[2022]5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 2022-001 号玫瑰家园等 2 宗地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2022 年 5 月 10 日（星期二）—2022 年 5 月 29 日（星期日）。

二、挂牌交易时间：

2022 年 5 月 30 日（星期一）—2022 年 6 月 13 日（星期一）14 时。

三、本次国有建设用地使用权出让采取在互联网上挂牌出让的方式进行，竞买人应持有数字证书通过沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统（以下简称“网上交易系统”）参与竞买。竞买人需取得辽宁省数字证书认证中心颁发的数字证书后，方可凭数字证书参与竞买。

四、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。

五、竞买人需准备有效身份证明文件、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扫描并上传至网上交易系统办理报名手续。

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。

六、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 2022 年 6 月 9 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。

七、竞买人通过资格审查并按要求足额缴纳竞买保证金后获得竞买资格，本次网上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，竞买人可进行网上报价，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。网上出让系统允许多次报价，报价一经提交后，不得变更或者撤销。挂牌期限届满，仍有竞买人按照系统提示愿意继续竞价，系统将自动转入限时竞价，通过限时竞价最终确定竞得人。

八、竞得人须持《成交通知书》等竞买文件规定的相关材料在 5 个工作日内接受审查并办理相关手续。逾期视为放弃竞得人资格，竞买保证金不予返还，需依法承担相应的法律责任。

九、有意向参与地块竞买的竞买人于 2022 年 5 月 19 日后到沈阳

市自然资源局网站或沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统自行下载《竞买文件》等相关材料。

2022-001 号玫瑰家园地块：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

JK2021-027 号 J14-2 地块：沈阳市自然资源局经济技术开发区分局（地址：沈阳经济技术开发区中央大街十四号路 25-38 号）联系人：赵红飞 电话：（024）25373551

十、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）

中国土地市场网（www.landchina.com）

沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统地址：（sy.sytdjy.cn）

沈阳市自然资源局

2022 年 5 月 10 日

沈士网挂[2022]5号地块情况说明表

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	建筑高度	出让年限	起始价 (元/建筑平方米)	竞买保证金	增价幅度 (元/建筑平方米)	备注
1	2022-001	玫瑰家园	东: 用地界线 南: 用地界线 西: 用地界线 北: 用地界线	沈河区	3804.84	科研用地 (A35)	≥2.7	—	—	不大于50米	50年	4150	900万元人民币或等值外币	20	1、该地块出让面积以实测为准; 2、具体要求详见《竞买文件》。

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)组织网上挂牌交易活动。

本次国有建设用地使用权出让采取在互联网上挂牌出让的方式进行,竞买人应持有数字证书通过沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称“网上交易系统”)参与竞买。竞买人需取得辽宁省数字证书认证中心颁发的数字证书后,方可凭数字证书参与竞买。

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)竞买人在资格审查合格后,根据网上交易系统生成的保证金账号按时足额将竞买保证金缴纳到指定账户。地块成交后,竞得人的竞买保证金将抵作成交价款,不予返还。未竞得的竞买人的保证金将在挂牌交易活动结束后 5 个工作日内无息退还。

(二)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)。

(三)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。

三、竞买资格确认：

竞买人在资格审查合格且竞买保证金按时足额到达指定账户后，经系统确认，自动确认竞买人的竞买资格。

四、设定供地状况：

挂牌交易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竞配建部分。

六、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。

七、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)。

八、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。

九、竞买资格审查材料:

- (一) 竞买申请书、报价承诺书;
- (二) 营业执照副本原件及复印件;
- (三) 法定代表人(负责人)证明书;
- (四) 法定代表人身份证复印件(本人签字、加盖公章);
- (五) 法定代表人(负责人)委托书;
- (六) 委托代理人身份证原件及复印件;
- (七) 董事会/股东会决定(或上级主管部门批准文件);
- (八) 公司章程(竞买人需在公告发布后到公司注册地工商局办理查档手续,加盖查档专用章,注明查档日期);
- (九) 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原件;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) 自然人参与竞买只需提交身份证、户口簿原件及复印件,复印件加盖个人名章,及上述第十项内容。

(十二) 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、网上挂牌交易流程:

信息发布、竞买申请、交纳竞买保证金、竞买人资格确认、网上报价及限时竞价、网上成交确认及成交结果公示。具体详见《沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则》(试行)。

十一、报价规则及成交原则:

本次网上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,竞买人可进行网上报价,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。网上出让系统允许多次报价,报价一经提交后,不得变更或者撤销。

挂牌期限届满,仍有竞买人(至少有过一次有效报价)按照系统提示愿意继续竞价,系统将自动转入限时竞价,通过限时竞价最终确定竞得人。挂牌期限届满,按照系统提示,无竞买人参加网上限时竞价的,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，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

(二) 在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，网上交易系统显示的出价最高者为竞得人，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的，挂牌不成交。

在挂牌期限截止前，竞买人应当进行至少一次有效报价，才有资格参加该宗地的网上限时竞价。

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。

十二：限时竞价

本规则所称网上限时竞价，是指在规定的挂牌期限截止时，经系统提示经过等待期 4 分钟后，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，以高于挂牌期限截止时最高报价一个增价幅度的价格为网上限时竞价程序中的起始价，并按价高者得、且最高报价不低于底价的原则确定竞得人。

挂牌期限截止、经过等待期 4 分钟后，进入网上限时竞价阶段。

网上限时竞价程序：网上交易系统以 4 分钟倒计时为竞价时限，如在 4 分钟倒计时内有新的报价，系统即从接受新的报价开始重新计时。

每次 4 分钟倒计时的最后 1 分钟内，系统会三次提示竞买人网上限时竞价即将截止。4 分钟倒计时截止，网上交易系统将不再接受新的报价，确认当前最高报价为宗地的最终报价，并按照“不低于底价且价高者得”的原则自动确认是否成交，显示网上交易竞价结果。

网上限时竞价中无人报价的，以挂牌期限内网上报价最高者为竞得人，但报价低于底价者除外。

十三、签订成交确认书

网上挂牌交易活动结束后，竞得人须持《成交通知书》等竞买文件规定的相关材料在5个工作日内到指定地点接受资格审查并办理相关手续，并按规定支付土地成交价款、签订《国有建设用地使用权出让合同》等。逾期或竞得人拒绝签订《成交确认书》视为放弃竞得人资格，竞买保证金不予返还，竞得人需依法承担相应的法律责任。

十四、有下列情形之一的，沈阳市土地储备服务中心有权终止挂牌交易活动，对因此而受影响的竞买人不承担任何责任，也没有义务向受影响的竞买人解释采取这一行动的理由：

- （一）竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；
- （二）工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌交易公正性的；
- （三）应当终止挂牌交易活动的其他情形。

十五、签订《国有建设用地使用权出让合同》：

签订《成交确认书》后，竞得人须按规定签订《国有建设用地使用权出让合同》。

竞买人须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》）。

竞买人须准备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）。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》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。

十六、竞买人因参与网上挂牌交易而发生的一切费用，不论是否竞得均由竞买人自行承担。

十七、违约责任：

竞得人不能按本成交确认书约定支付土地成交价款及分期付款期间的利息的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 1% 向沈阳市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。

十八、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。

十九、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、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。

竞买保证金及相关财务问题咨询电话：(024) 22973766

2022-001 号玫瑰家园地块交易说明

一、挂牌交易地块基本概况：

详见《沈土挂[2022]5号挂牌交易地块情况说明表》。

二、交易时间和方式

（一）挂牌公告时间：

2022年5月10日（星期二）—2022年5月29日（星期日）。

（二）挂牌交易时间：

2022年5月30日（星期一）—2022年6月13日（星期一）14时。

（三）挂牌交易方式：沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统（sy.sytdjy.cn）。

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2022年5月19日后沈阳市自然资源局网站或沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统自行下载《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2022年6月9日14时整。逾期报名或申请的，网上交易系统将不予受理。本次竞买只接受在网上交易系统提出的竞买申请，并提交《竞买申请书》等相关材料。

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。

五、竞买保证金缴纳规定：

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 2022 年 6 月 9 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、付款方式及相关事项：

地块竞得人在 2022 年 7 月 13 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 2023 年 6 月 13 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。

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：

地块成交后，竞得人缴齐全部地价款后 3 个月内交付土地，具体详见《玫瑰家园地块土地交付条件》，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、增价幅度：

宗地编号 2022-001 号玫瑰家园地块的报价增价幅度为 20 元/建筑平方米。

以上说明与竞买文件中有冲突之处的，以本说明为准。

沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则

(试 行)

第一章 总 则

第一条 为加强国有建设用地使用权出让管理,保证沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易工作顺利实施,根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部第39号令),《国土资源部关于印发招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)的通知》(国土资发〔2006〕114号)、辽宁省国土资源厅、辽宁省监察厅《关于实行国有建设用地使用权网上交易的通知》(辽国土资发〔2010〕164号)和有关法律、法规的规定,结合我市实际,制定本规则。

第二条 以在互联网上挂牌交易方式出让沈阳市城市规划区范围内的地表、地上或者地下国有建设用地使用权的,适用本规则。

第三条 本规则所称沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易(以下简称网上挂牌交易),是指沈阳市自然资源管理部门通过沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称网上交易系统)发布挂牌公告,并将拟出让宗地的交易条件在网上交易系统上发布,通过互联网利用网上交易系统接受自然人、法人或其他组织的网上竞买申请、报价并更新挂牌价格,根据挂牌期限截止时的网上报价或竞价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

第四条 沈阳市自然资源管理部门负责网上挂牌交易的管理、组织实施及网上交易系统和硬件设备的管理维护工作。

第五条 中华人民共和国境内外的自然人、法人或其他组织，除法律、法规和国家相关政策另有规定外，均可通过网上交易系统并按照本规则规定申请参加本市网上挂牌交易活动。

第六条 网上挂牌交易交易程序为：信息发布、竞买申请、交纳竞买保证金、竞买人资格确认、网上报价及限时竞价、网上成交确认及成交结果公示。

第七条 竞买人参加网上挂牌交易活动必须严格遵守法律、法规、规章和本规则的规定。

第二章 信息发布

第八条 沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易公告应由沈阳市自然资源管理部门按照批准的出让方案制定，通过中国土地市场网、沈阳市自然资源局网站、网上交易系统和报刊等媒体发布。

第九条 沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易公告应当至少在挂牌开始日前 20 日发布。挂牌时间不得少于 10 日。

公告期间，公告内容发生变化的，由沈阳市自然资源管理部门按原公告发布渠道及时发布补充公告。涉及土地使用条件变更等影响土地价格的重大变动，补充公告发布时间距网上挂牌活动开始时间少于 20 日的，网上挂牌交易活动相应顺延。

第十条 法人、自然人和其他组织均可在网上浏览出让国有建设用地使用权相关信息，亦可现场踏勘网上挂牌交易宗地。

第三章 竞买申请

第十一条 网上挂牌交易不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外（如电话、邮寄、书面、口头等形式）其他形式的申请。

竞买人必须先行取得有效的数字证书才能登录系统参与申请和竞买国有建设用地使用权。

沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统采用辽宁省数字证书认证中心颁发的数字认证证书，办理数字证书时应按系统操作说明填写表格，提供真实、有效的信息。竞买人对其提供的信息承担经济、法律责任。

遗失密码、数字证书的，应当及时到原办理机构挂失并重新申领。

第十二条 申请竞买前，申请人应当详细阅读沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易公告、竞买须知等竞买文件相关材料。申请人对网上挂牌交易相关文件有疑问的，可向沈阳市自然资源管理部门咨询，竞买人可自行组织踏勘现场。

竞买申请一经提交，即视为对竞买文件及宗地现状无异议。

第十三条 申请人应按网上交易系统要求准确填写真实有效的申请人身份等相关信息并向网上交易系统提交申请书。

申请人竞买多宗土地，应当分别申请。

第十四条 申请人应根据网上交易系统生成的保证金账号按时足额交纳竞买保证金。竞买保证金以宗地为单位逐宗交纳。系统在确认竞买保证金按时足额到账后，确认竞买人的竞买资格。没有按时足额向指定账户交纳竞买保证金的，不具备竞买资格。由于申请人的原

因造成保证金到账后网上交易系统无法识别其身份未确认竞买资格的，所造成的损失和经济、法律责任由该申请人自行承担。

第四章 网上报价

第十五条 网上挂牌期间系统全天 24 小时开通，网上挂牌交易起止时间以网上挂牌交易公告中公布的时间为准。

第十六条 网上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，竞买人可进行网上报价，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，网上出让系统允许多次报价。

第十七条 竞买人应当谨慎报价，有效报价一经提交即被系统记录，不得变更或者撤销。

第十八条 在挂牌期限截止前，竞买人应当进行至少一次有效报价，才有资格参加该宗地的网上限时竞价。

第十九条 挂牌期限届满，按照系统提示，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，系统将自动进入限时竞价程序，通过限时竞价确定竞得人。挂牌期限届满，按照系统提示，无竞买人参加网上限时竞价的，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，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

（二）在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，网上交易系统显示的出价最高者为竞得人，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的，挂牌不成交。

第五章 网上限时竞价

第二十条 本规则所称网上限时竞价，是指在规定的挂牌期限截止时，经系统提示经过等待期 4 分钟后，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，以高于挂牌期限截止时最高报价一个增价幅度的价格为网上限时竞价程序中的起始价，并按价高者得、且最高报价不低于底价的原则确定竞得人。

第二十一条 挂牌期限截止、经过等待期 4 分钟后，进入网上限时竞价阶段。

第二十二条 网上限时竞价程序：网上交易系统以 4 分钟倒计时为竞价时限，如在 4 分钟倒计时内有新的报价，系统即从接受新的报价开始重新计时。

每次 4 分钟倒计时的最后 1 分钟内，系统会三次提示竞买人网上限时竞价即将截止。4 分钟倒计时截止，网上交易系统将不再接受新的报价，确认当前最高报价为宗地的最终报价，并按照“不低于底价且价高者得”的原则自动确认是否成交，显示网上交易竞价结果。

第二十三条 网上限时竞价中无人报价的，以挂牌期限内网上报价最高者为竞得人，但报价低于底价者除外。

第六章 成交确认

第二十四条 网上挂牌交易活动结束后，竞得人须持《成交通知书》等竞买文件规定的相关材料在 5 个工作日内到指定地点接受资格审查并办理相关手续，并按规定支付土地成交价款、签订《国有建设用地使用权出让合同》等。

第二十五条 沈阳市自然资源管理部门于网上挂牌交易活动结束后 10 个工作日内,通过中国土地市场网、沈阳市自然资源局网站、网上交易系统公开发布网上挂牌交易成交结果。

第二十六条 竞得人支付的竞买保证金,在网上挂牌交易活动结束后抵作土地出让价款。

其他竞买人缴纳的竞买保证金在网上挂牌交易活动结束后 5 个工作日内予以退还,不计利息。

第七章 网络管理

第二十七条 沈阳市自然资源管理部门根据系统设置权限要求指定专人担任系统管理员,负责系统的维护、数据录入、发布与管理工作。

第二十八条 网上挂牌交易期间的数据服务器、应用服务器实行封闭管理。

第二十九条 申请人、竞买人、竞得人在网上挂牌交易活动中的所有行为系统将自动记录并保存。网上挂牌中止、终止或者结束后,管理员应将宗地信息、申请人、竞买人、竞得人的网上交易系统记录的信息下载打印成纸质文档并存档。

第三十条 与网上交易系统相关联的有关银行和数字证书服务机构应当按照法律、法规的规定,建立严格的系统管理制度,保证信息系统的安全稳定运行,并保守有关秘密。

第八章 应急处置

第三十一条 有下列情形之一的,应发布中止或终止网上挂牌交易公告,中止或终止网上挂牌交易活动:

(一) 网上交易系统因不可抗力、网络入侵等非可控因素, 导致网上交易系统不能正常运行的;

(二) 涉及宗地使用条件变更等影响宗地价格的重要变动需要重新报批的;

(三) 司法机关、纪检监察等部门依法要求中止或者终止出让活动的;

(四) 依法应当中止或终止挂牌活动的其他情形。

第三十二条 出现本规则第三十一条第(一)项规定情形的, 沈阳市自然资源管理部门可中止挂牌活动, 封存相关数据及信息, 待问题排查、清除后恢复交易。出现本规则第三十二条第(二)、(三)、(四)项规定情形的, 沈阳市自然资源管理部门应及时做出中止或终止网上挂牌交易活动的决定并通过原公告渠道发布中止或终止公告, 并关闭系统竞价通道, 中止或终止网上挂牌交易活动。

第三十三条 中止事项消除后, 出让人在原渠道发布恢复出让公告, 出让活动时间相应顺延。

第三十四条 因竞买人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等不能正常登录网上交易系统申请、报价、竞价的, 后果由竞买人承担, 网上挂牌交易活动不中止, 也不终止。

第九章 法律责任

第三十五条 竞买人在网上挂牌交易活动中实施的行为所产生的经济、法律后果, 由竞买人承担。

竞买人应当防范网络风险, 保护个人电脑操作系统的安全和不受侵犯, 并妥善保管密码和数字证书。竞买人因电脑操作系统被侵入

或数字证书损坏、丢失或被他人冒用、盗用及密码泄露所产生的经济、法律后果，由竞买人承担。

竞买人在系统实施的所有行为，均被系统服务器自动记录，视为竞买人自身真实或经合法授权的行为，该行为所引起的经济、法律责任由竞买人承担。

第三十六条 出让人篡改竞得结果，或者竞得人放弃竞得人资格的，应当依法承担责任。

第三十七条 竞得人有下列行为之一，竞得结果无效，竞买保证金不予返还，竞得人应依法承担相应的经济、法律责任：

（一）提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；

（二）采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

第三十八条 竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》或不按时支付土地成交价款的，取消竞得人资格，竞买保证金不予返还，并由竞得人承担相应的经济、法律责任。

第三十九条 因申请人、竞买人提供的注册信息不真实、不准确、不完整或不可抗力等原因，造成竞买保证金不能按时返还的，产生的后果由申请人、竞买人自行承担。

第四十条 网上挂牌交易活动中工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，泄露与申请人、竞买人和系统有关信息的，应依法承担经济、法律责任。

第十章 附 则

第四十一条 本规则规定的时间以网上交易系统服务器的时间为准,有关数据记录的时间以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为准。

第四十二条 本规则由沈阳市自然资源局负责解释。

沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易

竞买申请书

经认真阅读《沈阳市国有建设用地使用权网上交易规则（试行）》、《网上挂牌交易须知》等竞买文件，并对宗地编号_____号_____地块进行现场实地踏勘，我方对挂牌地块现状及《挂牌交易竞买文件》中的相关规定无异议。

我方愿意遵守《挂牌交易竞买文件》的各项相关规定，特申请参加沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易活动。

我方愿意按《挂牌交易竞买文件》的相关规定，将竞买保证金_____元整汇入指定账号。

若能竞得，我方保证按《网上挂牌交易须知》等竞买文件的规定履行全部义务，并保证按规定的付款方式如期支付土地价款，按规定与自然资源管理部门签订《国有建设用地使用权出让合同》，并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，成交确认书签发人有权解除《国有建设用地使用权网上挂牌交易成交确认书》，并取消我的竞得人资格，竞买保证金不予返还。同时，土地规划相关部门可凭成交确认书签发人出具的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《国有建设用地使用权网上挂牌交易成交确认书》规定的期限支付土地价款的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项的1%交纳违约金；若延期付款超过60日，成交确认书签发人有权取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返还。

竞买人（加盖公章）：

竞买申请人所属公司/集团（按所属国内最高一级填写）：

法定代表人（或授权委托人）签名：

联系人：

地址：

电话：

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）》等有关规定的情况下，经过实地勘查和测算，认真审阅竞买文件后，我方愿意按照竞买文件的规定参加宗地编号 2022-001 号玫瑰家园地块竞买，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m²）参加宗地编号 2022-001 号玫瑰家园地块竞买。

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

2022-001 号玫瑰家园地块挂牌交易
成交确认书

2022-001 号玫瑰家园地块挂牌交易

成交确认书

确认书号：沈土交字[2022]1 号

签署时间：2022 年 月 日

签署地点：沈阳市土地交易市场

致：

依照中华人民共和国国土资源部令(第 39 号)《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》、《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、根据 《2022-001 号玫瑰家园地块网上挂牌交易竞买文件》的有关规定，本次挂牌交易结束，贵单位为宗地编号 2022-001 号玫瑰家园地块的竞得人。

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：科研用地(A35)

(四) 土地面积：3804.84 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： ≥ 2.7 绿地率： $\leq 20\%$

建筑高度： ≥ 50 米

具体规划条件详见《沈河区玫瑰家园地块规划条件》。

(六) 出让年限: 50 年

(七) 竞买保证金数额: 900 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), 净地成交总价款为
整(¥ 元)。土地成交总价=土
地出让面积*本成交确认书约定的容积率上限*成交楼面单价。

五、付款方式:

地块竞得人在 2022 年 7 月 13 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 2023 年 6 月 13 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后 3 个月内交付土地，具体详见《玫瑰家园地块土地交付条件》，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交地时间顺延。

八、违约责任：

竞得人不能按本成交确认书约定支付土地成交价款及分期付款期间的利息的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 1%向沈阳市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。

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：024-22973106

竞得人：

地址：

邮编：

收件人：

电话：

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《玫瑰家园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：

玫瑰家园地块土地交付条件

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，竞得人缴齐全部地价款后 3 个月内交付土地，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交地时间顺延。



(联系人：赵茜，联系电话：22973107)

沈河区玫瑰家园地块规划条件

编号： 沈规条SH2022-001

地块名称	玫瑰家园	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：用地界线 西至：用地界线 南至：用地界线 北至：用地界线		
用地性质	科研用地（A35）		
建设用地面积	约3804.84平方米 注：以实测宗地图范围为准。		
容积率	不大于2.7		
建筑密度（%）	不大于30		
强度指标	绿地率（%）	不小于20	
	建筑高度	不大于 50米	
	备注	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。	
空间布局	地块内集中布置一栋科研功能建筑。		
建筑形态与风格	建筑风格、材质和色彩与周边办公建筑协调一致，内部公共空间与原庭院一体化设计。		
城市建设及建筑设计要求	建筑退让	1.应满足消防、安全、地铁、卫生防疫等有关技术规定的要求。 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.按照相关文件执行，同时统筹考虑现状停车泊位缺口。 2.新建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。
	出入口控制	1.沿省民政厅用地边界规划增设12米规划通道，形成“彩塔街-12米规划通道-青年大街-文艺路”微循环系统，方便沿线地块交通进出。 2.将现状青年大街开口作为玫瑰家园地块、宝能地块共用出入口。 3.规划通道与青年大街采取“顺进顺出”的交通组织方式，减少青年大街沿线开口，减轻对青年大街的交通干扰。
	其他要求	——
	配套设施	——
市政规划	市政接驳	给水：引自三水厂，规划规模为24万m³/d，现状规模为24万m³/d。 污水：排入沈水湾污水厂和南部污水厂，沈水湾现状规模为20万m³/d，规划规模20万m³/d；南部污水厂现状规模80万m³/d，规划规模130万m³/d。 电力：引自66KV展览变电站，规划规模为2×63MW，现状规模为2×63MW。 供热：引自泉园热源厂，规划规模为280MW，现状规模为280MW。
	室外地坪标高	——
	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	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。
地下空间	其他要求	——
	地下限制深度	——
	功能要求	——
	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. 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。
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）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《关于深入贯彻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《沈阳市人防管理规定》（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》要求执行。

《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。

19.安全事项按照《辽宁省涉及国家安全事项建设项目管理规定》（辽宁省人民政府令335号）文件要求执行。

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.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

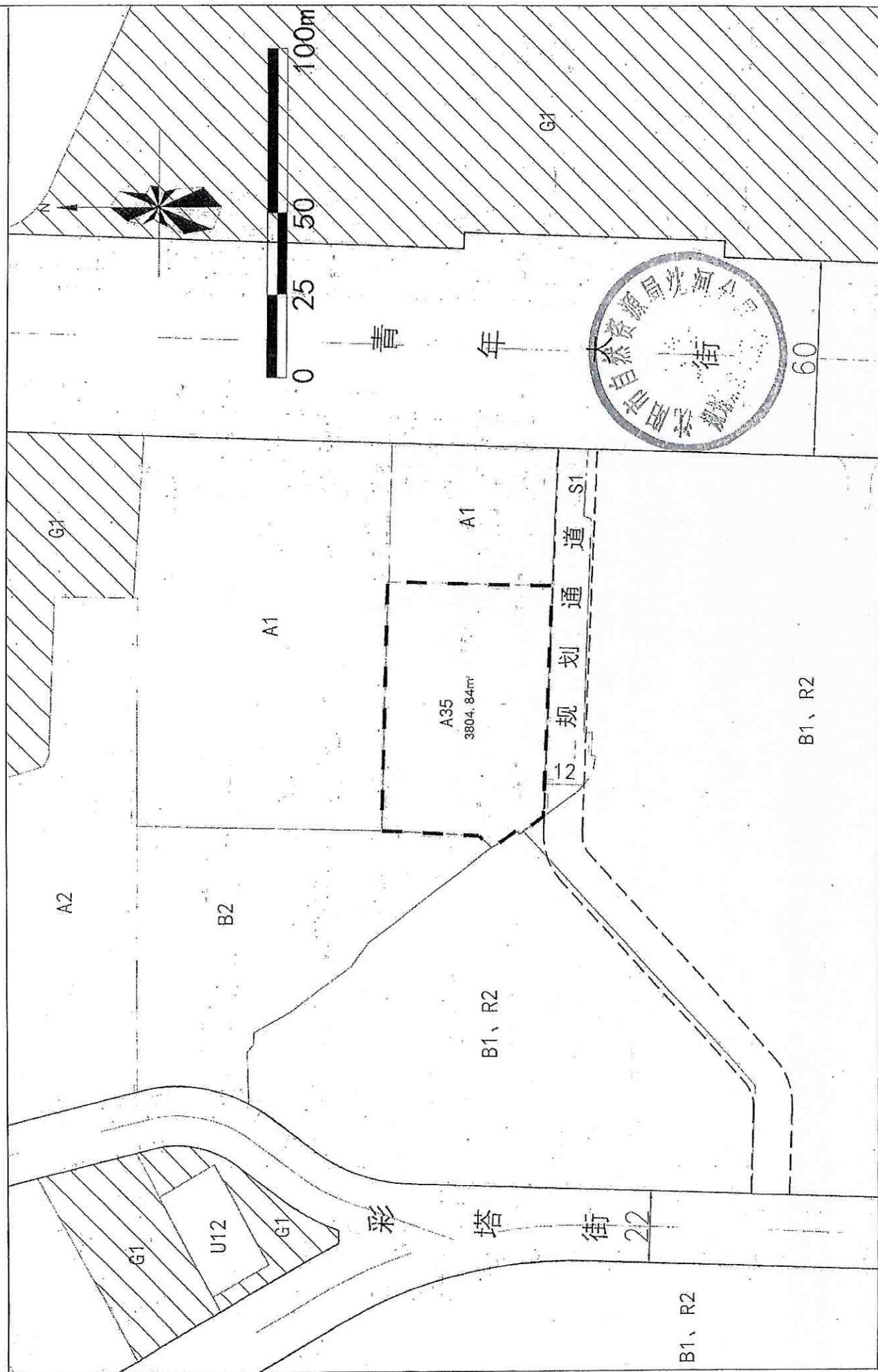
1.本条件内的规划路名以沈阳市地名办批准路名为准。
2.本规划条件作为建设单位进行规划（建筑）设计和土地审批的必备条件，未经原批准机关同意，不得改变各项要求和指标。如需调整，必须重新向原批准机关申报。
3.本规划条件包括文本、附图，图文一体为有效文件。
4.凡本规划条件未作具体规定的，应按现行有关法规和规范执行，其它未尽事宜以竞买文件为准。

沈阳市自然资源局沈河分局

二〇二〇年五月十二日



沈河区玫瑰家园地块规划条件附图 (编号: SH2022-001)



宗地图

单位: m, m²

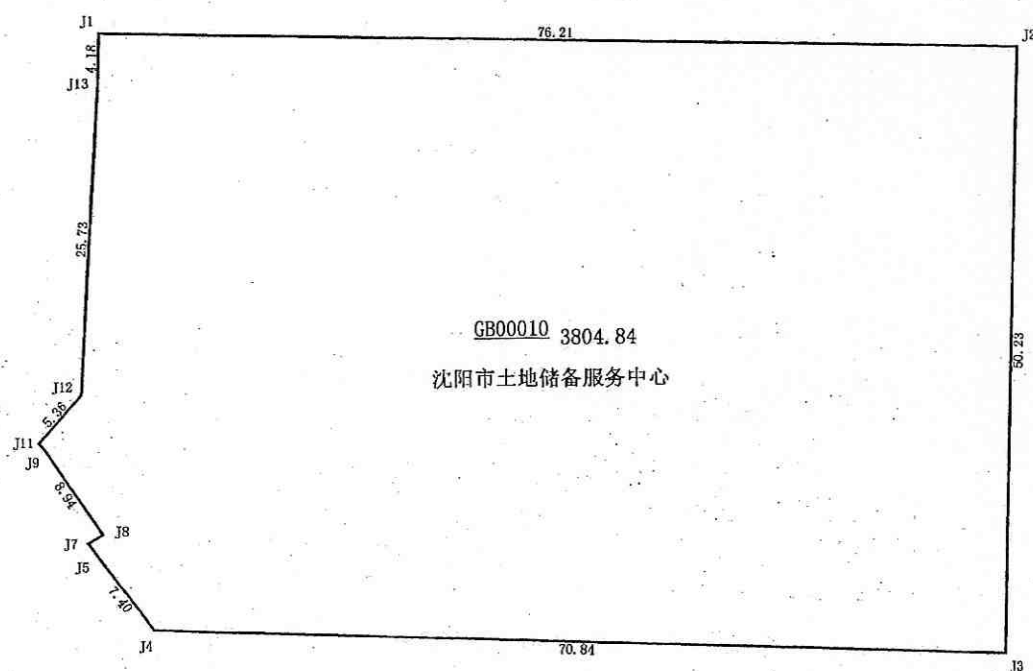
宗地代码: 210103003022GB00010

权利人名称: 沈阳市土地储备服务中心

所在图幅号: 27.00-35.50

宗地面积: 3804.84

北



沈阳市自然资源局沈河分局

1:600

制图日期: 2022年5月9日

审核日期: 2022年5月9日



土地权属界址点坐标表(210103003022GB00010)

单位名称:	沈阳市土地储备服务中心		第1页 共1页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J1	41535579.618	4627198.753	76.2
J2	41535655.811	4627196.930	50.2
J3	41535654.436	4627146.719	70.8
J4	41535583.645	4627149.345	7.4
J5	41535579.284	4627155.323	0.7
J6	41535578.891	4627155.866	0.9
J7	41535578.342	4627156.618	1.4
J8	41535579.593	4627157.318	8.9
J9	41535574.542	4627164.695	0.0
J10	41535574.519	4627164.676	0.3
J11	41535574.336	4627164.917	5.4
J12	41535577.942	4627168.888	25.7
J13	41535579.489	4627194.574	4.2
J1	41535579.618	4627198.753	
面积	3804.84平方米(合5.71亩)		