

2022-002 号兴远东地块挂牌交易 竞买文件

沈土挂字（2022）1 号



目 录

一、挂牌交易公告

二、挂牌交易须知、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、兴远东地块土地交付条件、地块规划条件、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、《兴远东地块履约监管协议书》

九、《皇姑区兴远东地块 5A 级写字楼回购协议》

十、国有建设用地使用权出让合同（样本）

挂牌交易公告

沈土挂[2022]1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 2022-002 号兴远东地块等 8 宗地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2022 年 5 月 12 日（星期四）—2022 年 5 月 31 日（星期二）。

二、挂牌交易时间：

2022 年 6 月 1 日（星期三）—2022 年 6 月 15 日（星期三）9 时整。

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 2022 年 6 月 13 日 14 时整，将竞买保证金支付到指定账户的截止时间为 2022 年 6 月 13 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、参与竞买城市房地产用地的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門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，采取竞自持保障性租赁住房模式或摇号模式确定竞得人，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）。

关于保障性租赁住房具体要求详见《沈阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（沈政办发[2022]2号）。

十、有意向参与地块竞拍的竞买人于 2022 年 5 月 20 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：2022-002 号兴远东地块：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

JK2021-003 号沈阳机电装备工业集团地块、JK（G）2021-003 号沈西一东路-33 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

HN-21024 号全运路南智慧大街西地块、HN-21023 号全运三路北智慧大街西地块：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：于淼 电话：（024）24262712

HN-22002 号 202 国道北-1 地块：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：姜龙 电话：（024）24230075

沈北 2020-028 号原 47 所地块、：沈阳市自然资源局沈北分局（地址：沈阳辉山农业高新区明珠路 1 号） 联系人：周爽 电话：（024）88042055

SJTG2021-12 号桃李面包北地块：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

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

2022 年 5 月 12 日

沈土挂[2022]1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	建筑密度	绿地率	投资强度 (万元/公顷)	建筑高度	出让年限	供地状况	起始价 (元/建筑平方米)	起始价 (元/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)	增价幅度 (元/平方米)	备注
1	2022-002	兴远东地块	东至：50米规划道路 (塔湾街)西侧规划绿线 南至：12米规划道路 (塔湾街十二巷)北侧 西至：用地界线 北至：9米规划道路	皇姑区	49078.5	二类居住用地(R2)	≥2.0 >1.0	19%-20%	≥30%	≥35%	—	≥80米	住宅70年 商业40年	净地	6200	—	7130	13000万元人民币或等值外币	11	—	1、该地块出让面积以实测为准；2、该地块有业态及产权回购要求；3、该地块采取“限地价、竞自持保障性租赁住房”模式；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[2021]26号）。
2. 关于保障性租赁住房具体要求详见《沈阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（沈政办发[2022]2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)》、《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。

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[2018]28号）。

九、竞得人成立新公司的有关要求：

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。

十、竞买资格审查材料：

- （一）境内外法人和其他组织的有效身份证明文件；
- （二）法定代表人（负责人）证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件；
- （三）法定代表人（负责人）委托书；
- （四）委托代理人身份证及复印件；
- （五）董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；
- （六）公司章程（加盖注册地工商管理部门查档专用章）；
- （七）竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺；
- （八）商业金融机构出具的资信证明；
- （九）挡光补偿承诺书；
- （十）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，每次加价幅度不得小于挂牌主持人宣布的增价幅度；

（三）竞买人以填写《报价承诺书》方式报价，《报价承诺书》一经报出，不得撤回。

（四）在报价期间，竞买人可多次报价。

（五）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、挂牌交易成交原则：

挂牌交易摘牌仪式由土地招标采购挂牌主持人主持。挂牌期限届满，挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价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。

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、挂牌交易注意事项：

（一）本次挂牌起始价为土地单价，成交总价为成交土地单价与土地面积的乘积。

（二）竞买人因参与挂牌交易而发生的一切费用，不论是否竞得均由竞买人自行承担。

十六、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承担。

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、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、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。

二十一、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。

二十二、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

2022-002 号兴远东地块地块交易说明

一、挂牌交易地块基本概况：

详见《沈土挂[2022]1 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：

2022 年 5 月 12 日（星期四）—2022 年 5 月 31 日（星期二）。

（二）挂牌交易时间：

2021 年 4 月 12 日（星期一）—2021 年 4 月 23 日（星期五）14 时。

（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 2022 年 5 月 20 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 2022 年 6 月 13 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》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 2022 年 6 月 13 日 10 时前将竞买保证金 13000 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 7 月 15 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 15 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，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，具体详见《兴远东地块土地交付条件》，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：

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、竞自持保障性租赁住房”模式，关于保障性租赁住房具体要求详见《沈阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（沈政办发[2022]2 号）。

该地块有业态及产权回购要求，竞得人应沿塔湾街建设 5A 级写字楼一处，用于发展文化商办产业，引入文化创意和数字科创产业，建筑面积不小于 15000 平方米，于 2023 年 5 月 1 日前建设完成并交付，皇姑区政府以 9000 元/建筑平方米的价格进行回购，须与皇姑区

政府签订《兴远东地块履约监管协议书》《皇姑区兴远东地块 5A 级写字楼回购协议》，详见《兴远东地块履约监管协议书》《皇姑区兴远东地块 5A 级写字楼回购协议》。

九、增价幅度：

宗地编号 2022-002 号兴远东地块的报价增价幅度为 11 元/建筑平方米。

十、地块交易方式：

2022-002 号兴远东地块采取“限地价、竞自持保障性租赁住房”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 7130 元/建筑平方米，达到最高限价后，竞自持保障性租赁住房，起始标准为 500 平方米，竞价阶梯为 100 平方米，不设上限，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。竞买人以举牌方式应价，一经应价即视为认可当前报价，且对报出的应价无异议。

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。

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 2022-002 号兴远东地块。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《挂牌交易竞买文件》的规定将竞买金_____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（含竞自持保障性租赁住房）。

若能竞得，我方保证按《挂牌交易须知》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；严格按照我方投报的自持保障性租赁住房及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；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、《兴远东地块履约监管协议书》；
- 12、《皇姑区兴远东地块 5A 级写字楼回购协议》
- 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

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 2022-002 号兴远东地块竞买，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）、竞自持租赁住房面积不低于（ ）

建筑平方米，参加宗地编号 2022-002 号兴远东地块竞买。

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的利息。

4、承诺已交的竞买保证金和竞得后的成交价款及分期付款期间的利息在规定的期限全部兑现。若在有效期内不能全部兑现的，竞买保证金可不予返还我方。

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：

提交时间： 年 月 日 时 分

2022-002 号兴远东地块挂牌交易
成交确认书

2022-002 号兴远东地块挂牌交易

成交确认书

确认书号：沈土交字[2022] 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 《2022-002 号兴远东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 2022-002 号兴远东地块的竞得人。

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：皇姑区

(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)

(四) 土地面积：49078.5 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： $\geq 2.0 > 1.0$ 绿地率： $\leq 35\%$ 商业比例：19%-20%

建筑高度： ≥ 80 米

具体规划条件详见《皇姑区兴远东地块规划条件》。

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）。

该地块有业态及产权回购要求，竞得人应沿塔湾街建设 5A 级写字楼一处，用于发展文化商办产业，引入文化创意和数字科创产业，建筑面积不小于 15000 平方米，于 2023 年 5 月 1 日前建设完成并交付，皇姑区政府以 9000 元/建筑平方米的价格进行回购，须与皇姑区政府签订《兴远东地块履约监管协议书》《皇姑区兴远东地块 5A 级写字楼回购协议》，详见《兴远东地块履约监管协议书》《皇姑区兴远东地块 5A 级写字楼回购协议》。

（六）出让年限：住宅 70 年 商业 40 年。

（七）竞买保证金数额：13000 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。

竞自持保障性租赁住房面积：不低于_____平方米。

关于保障性租赁住房具体要求详见《沈阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（沈政办发[2022]2号）。

“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2022年7月15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15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，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，具体详见《兴远东地块土地交付条件》，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：024-22973106

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《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：

兴远东地块土地交付条件

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。



(联系人：董梅，联系电话：22973107)

皇姑区兴远东地块地块规划条件

编号： 沈规条HG2022-001

地块名称	兴远东地块	审批部门	沈阳市自然资源局皇姑分局
控规单元	勾连屯控规单元		
地块位置	东至：50米规划道路（塔湾街）西侧规划绿线 西至：用地界线 南至：12米规划道路（塔湾街十二巷）北侧道路红线 北至：9米规划道路		
用地性质	二类居住用地（R2）		
强度指标	建设用地面积	49078.5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30	
	绿地率（%）	不小于35	
	商业比例（%）	19-20	
	建筑高度	不大于 80米 （应取得净空批复）	
	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.地块开发需对地块东南角现状居住建筑进行一体化粉刷，保证风貌协调,同时建议进行统一物业管理。	
1.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。 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，并按照规定和合同约定移交产权。			

类别	项目名称	规模		建设说明	移交承接 部门
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
	社区综合服务设施	≥600	——	1.宜在地块北侧设置。应与医疗卫生、居家养老等配套公共服务设施相邻建设。 2.原则上设置在建筑物一层,有独立的进出通道。 3.至少有一处使用面积不低于200平方米的单体房间。 4.公摊面积不得超过30%。	
基本公共服务设施	社区居家养老服务设施	≥300	——	1.宜在地块北侧设置。与集中绿地、医疗卫生等配套公共服务设施相邻建设,保持相对独立。 2.宜设置在建筑物一层,不应设置在地下室及四层以上,二层、三层的养老服务设施应设置担架电梯或无障碍通道。 3.应在住宅总规模完成50%前同步建设完成。	民政部门
	社区卫生服务设施		——	——	卫生部门
	托儿所		——	——	
	室内社区体育设施	≥200	——	——	

配套公共服务设施	室外社区体育设施	≥600	可结合集中绿地设置。	体育部门
	文化活动中心	——	——	文旅部门
	——	——	——	
	幼儿园	——	——	教育部门
	——	——	——	
	公厕	——	——	
市政用途	小型压缩站	≥130	1.宜在地块南侧设置。 2.应相对独立,设置在小区边缘,门前设有车辆通道,垃圾运输车运行、停车作业区长度不小于 14m,宽度大于 5m。其外墙与相邻建筑物的间距应当大于 5 米。 3.建筑物内的净高度应不小于 5 m,进深不小于 10m。	城管执法部门
	环卫工人休息室	——	——	
	其他市政设施	——	——	
	菜市场	——	——	
	便民商业服务设施	——	——	
	邮件和快递服务设施	——	——	
	其他商服	——	——	

公共 活动 空间	集中绿地	——	≥2300	1.应集中设置1处，宽度不应小于8米。 2.宜布置在地块北侧。	
	物业管理用房	按照相关文件执行	——	物业管理用房建筑面积≥300平方米。分期开发的，首期配置建筑面积不得少于150平方米，且于地块南侧集中建设。	业主大会
	其他要求	——			
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。宜在地块北侧布局。 2.住宅建筑不应设置低层住宅，最高住宅建筑和最低住宅建筑层差不超过15层。 3.地块东侧布置一处办公建筑，承担一定的商务功能。	
	建筑形态与风格			1.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，与周边环境相呼应。 2.沿塔湾街新建建筑立面应对空调设置进行一体化设计，统一遮挡；建筑其余方向由建设单位在建筑设计和施工时设置空调机位或确定空调安装位置，并对空调遮罩进行统一设计。空调机位安装位置、高度、遮罩形式要求应纳入房屋销售合同，指导物业管理及房屋使用人安装。	
	建筑退让			1.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			1.小区应采用通透式围墙，不应采取封闭式围墙。 2.临塔湾街退线空间内不得设置机动车停车位，可安排临时落客区，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。	

交通组织	停车配建 1.地面机动车停车位数量不超过总机动车位数量的10%，且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。 出入口控制 1.在地块北侧规划路上设置1处机动车出入口，距东侧、西侧交叉口不小于70米；在地块南侧塔湾街十二巷上设置1处机动车出入口，距东侧、西侧交叉口不小于70米。机动车出入口最小间距不应小于150米。 2.人行出入口与机动车出入口不宜联合设置。 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口联合设置的，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 1.地块北侧临近运营地铁10号线地铁站点，地块内地上建筑物应与车站风亭保持15米以上的距离，地下空间宜与地铁站点地下通道相接驳。 2.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。
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：水源引自二水厂，管线引自塔湾街现状DN500给水管线，经塔湾街横过路接入地块内。 污水：经塔湾街现状D800污水管线，排入北部污水处理厂。 雨水：经塔湾街规划雨水管线，接入昆山路现状D2800雨水管线，排入新开河。 电力：电源引自66kv昆山变电站，经塔湾街十二巷现状电力管线进入地块。 电信：经塔湾街现状电信管线进入地块。 供热：热源引自沈阳热电厂，管线引自昆山西路现状2×DN300供热管线，经塔湾街新建管线进入地块。（以供热协议为准） 燃气：经塔湾街现状DN500中压燃气管线进入地块。 室外地坪标高 满足地块建设和污水、雨水排放要求。

地下空间	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水量。 2.建设项目透水铺装率不宜低于75%。 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。 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1处5G基站,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	地下宜以停车功能为主。
		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。 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)、《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); 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。

执行文件 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。

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.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》《地块室外管线综合规划》《地块室外竖向规划》《交通影响评价报告》。
- 4.该项目规划建筑设计方案应提报市规土委会议审定。

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,其他未尽事宜以竞买文件为准。

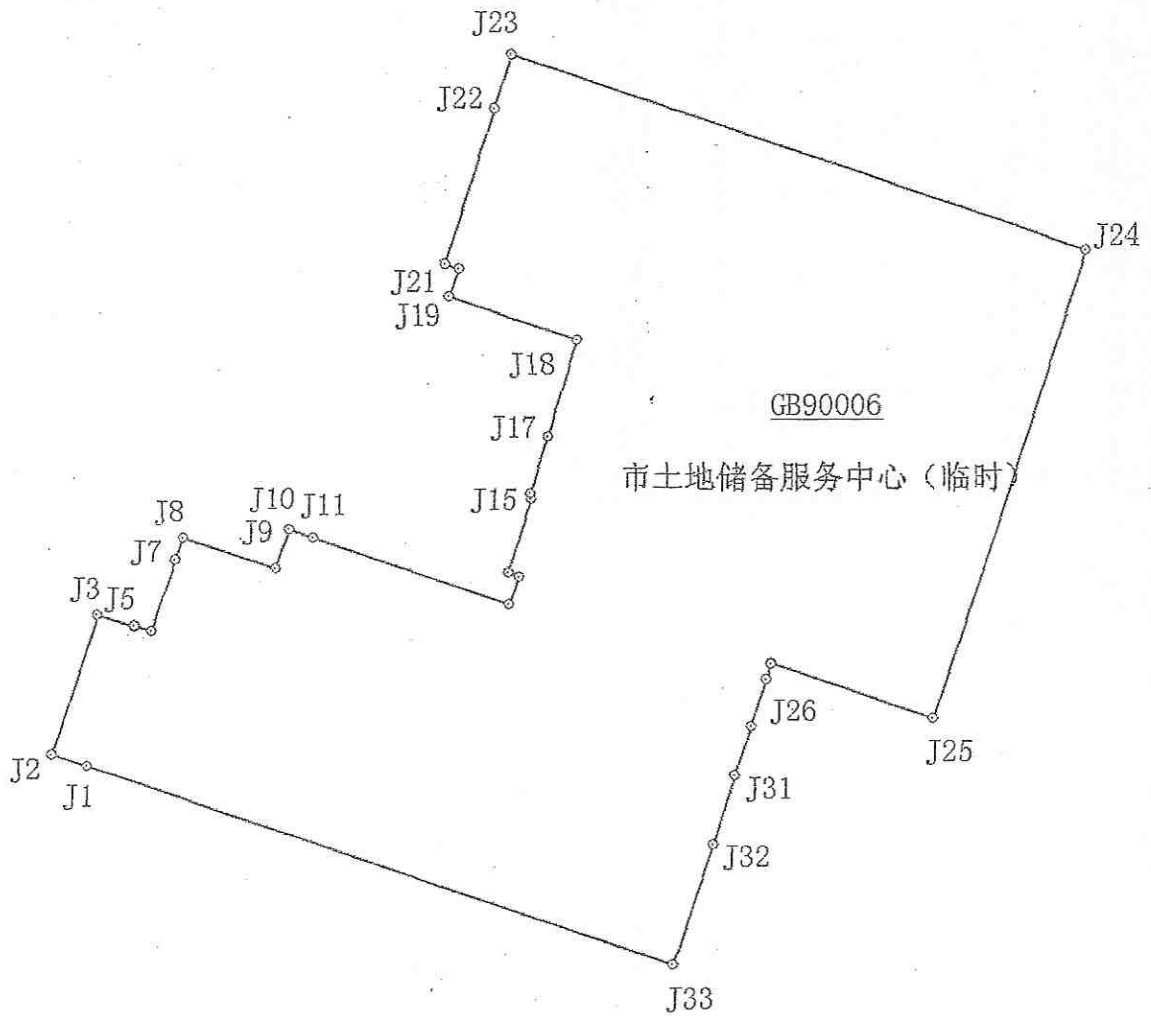
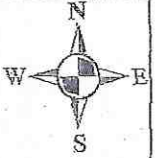
沈阳市自然资源局皇姑分局

二〇二〇年规划条件专用章七日

宗地图

单位: m, m²

宗地代码:	210105008008GB90006	权利人名称:	市土地储备服务中心(临时)
所在图幅号:		宗地面积:	49078.50



用地界线

沈阳市自然资源局皇姑分局

XXXX年X月解析法测绘界址点

1:2500

制图日期: 制图日期

审核日期: 审核日期

制图者: 制图者名称

审核者: 审核者名称

土地权属界址点坐标表(210105008008GB90006)

单位名称:	市土地储备服务中心(临时)		第1页 共2页
界址点 编号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J1	41530257.114	4632107.247	12.4
J2	41530245.342	4632111.171	48.5
J3	41530260.581	4632157.200	12.4
J4	41530272.334	4632153.214	0.5
J5	41530272.497	4632153.702	6.0
J6	41530278.189	4632151.804	24.9
J7	41530286.068	4632175.442	8.0
J8	41530288.593	4632183.016	33.0
J9	41530319.952	4632172.633	13.6
J10	41530324.298	4632185.520	8.8
J11	41530332.615	4632182.748	69.8
J12	41530398.829	4632160.677	9.6
J13	41530401.922	4632169.791	3.6
J14	41530398.546	4632171.092	26.0
J15	41530406.268	4632195.874	1.9
J16	41530405.757	4632197.666	19.7
J17	41530411.598	4632216.486	33.5
J18	41530421.539	4632248.513	45.0
J19	41530378.758	4632262.574	9.8
J20	41530381.780	4632271.937	4.6
J21	41530377.405	4632273.304	53.4

土地权属界址点坐标表(210105008008GB90006)

单位名称:	市土地储备服务中心(临时)		第2页 共2页
界址点 编号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J21	41530377.405	4632273.304	53.4
J22	41530394.022	4632324.043	
J23	41530399.937	4632342.106	19.0
J24	41530591.087	4632277.681	201.7
J25	41530539.758	4632123.742	162.3
J26	41530486.096	4632141.735	56.6
J27	41530485.932	4632141.227	0.5
J28	41530484.356	4632136.402	5.1
J29	41530479.396	4632120.866	16.3
J30	41530479.375	4632120.799	0.1
J31	41530474.126	4632104.357	17.3
J32	41530466.882	4632081.669	23.8
J33	41530454.003	4632041.619	42.1
J1	41530257.114	4632107.247	207.5
面积	49078.50平方米(合73.62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

兴远东地块履约监管协议书

甲方： 沈阳市皇姑区人民政府

乙方：

一、出让地块基本信息

出让地块坐落于皇姑区塔湾街西侧，四至范围：东至塔湾街西侧道路绿线，西至用地界线，南至塔湾街十二巷北侧道路红线，北至9米规划路南侧道路红线，用地性质为二类居住用地，用地面积约4.9万平方米。供地程序按国家相关法律法规规定公开进行，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。

三、履约内容

（一）如该地块竞拍时达到最高限价，再有出价者，采取“竞自持保障性租赁住房”模式。具体要求按照《关于配建租赁住房的若干意见》（沈房发[2020]11号）、《沈阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（沈政办发[2022]2号）、沈阳市住房租赁试点工作领导小组办公室关于印发《沈阳市利用中央财政资金支持住房租赁市场发展实施方案（2020-2022年）》的通知（沈租赁试点办发[2020]1号）及《中央财政支持住房租赁市场发展专项资金2022年度支持标准》的通知（沈租赁试点办发[2022]1号）等相关文件执行。

（二）产业要求：

竞得人应沿塔湾街建设5A级写字楼一处，用于发展文化商办产业，

引入文化创意和数字科创产业，发展新兴产业。建筑面积不小于 15000 平方米，于 2023 年 5 月 1 日前建设完成并交付，皇姑区政府以 9000 元/建筑平方米的价格进行回购。

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。

皇姑区政府对产业条件执行情况进行监督管理。项目整体竣工验收后，除不可抗力或政策性因素外，若未按要求进行业态布局，或未达到产业发展条件的，竞得人应向皇姑区政府支付 2000 万元违约金，且乙方所建设的商业面积产权无偿移交给甲方，由甲方引入上述企业。

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:

法定代表人或委托人:

签署日期:

年 月 日

(盖章)

乙方:

法定代表人或委托人:

签署日期:

年 月 日

(盖章)

(联系人:刘莉)

联系电话:86430705)

皇姑区兴远东地块 5A 级写字楼回购协议

甲方：沈阳市皇姑区人民政府

地址：沈阳市皇姑区松花江街 3 号

乙方：

地址：

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》等相关法律法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则。根据区域总体规划，兴远东地块整体规划，考虑到该地块周边规划等现实情况，结合近期皇姑区区域内具体需求，拟在地块内建设 5A 级写字楼一处，甲方进行回购。双方就 5A 级写字楼建设以及回购有关事项协商一致，订立本协议。

一、建设依据

1. 国家有关法律、法规、规章。
2. 国家、辽宁省和沈阳市关于本建设项目的其他文件。
3. 其他：无

二、建设方式

根据区政府工作安排，此项目为“交钥匙工程”由乙方负责项目自设计方案确定（设计方案需报甲方同意）后至项目建设完成交付使用全过程的管理。甲方配合乙方做好项目相关手续办理

工作。

三、建设规模和内容

1. 项目名称：兴远东地块建设 5A 级写字楼项目
2. 建设地址：兴远东地块出让范围内。
3. 建设规模：建设的 5A 级写字楼建筑面积不低于 15000 平方米，位置应位于地块出让范围内，临塔湾街。按商业（5A 级写字楼）设计要求达到使用标准。

4. 建设内容：乙方负责 5A 级写字楼项目的建设审批全过程以及建设施工的全部内容。具体包含：

前期手续办理、项目管理、地勘、土地规划手续、可行性研究报告编制、设计、造价、审计、监理、土建工程、装饰装修工程、弱电工程（有线无线覆盖、监控、广播等）、水电气、中央空调系统等配套工程（以设计方案为准）、人防配套工程、地下停车场、绿化景观、管网配套设施。

以上建设项目和内容以甲方书面认定的规划方案图、施工图以及其他有效确认的相关文件为准。

5. 5A 级写字楼回购单价为 9000 元/平方米，回购金额为人民币 13500 万元（大写：壹亿叁仟伍佰万元整），回购房屋建设费用不足部分由乙方承担。

四、项目建成后的产权归属

5A 级写字楼项目建设完成后，产权归甲方所有。

五、建设工作要求

1. 工程质量。严格遵守国家法律、法规的相关规定，工程质量符合国家、行业有关标准、规范及设计文件要求，达到合格标准。工程保修及缺陷责任期执行国家、行业有关规定。

2. 建设安全。严格执行国家相关法律、法规和工程建设强制性标准，建立健全安全生产管理制度和保障体系，落实安全生产责任制，监督检查施工单位落实安全生产措施，杜绝生产安全事故发生。

3. 财务管理。严格执行国家、地方的基本建设财务制度，规范使用建设资金，对建设资金流向进行监督，保证建设资金安全。

4. 竣工验收。竣工验收执行国家、行业相关规定。

六、回购款项的监管及拨付

1. 5A 级写字楼回购资金转入沈阳市皇姑区城市更新局专用帐户进行监管专户存储，专款专用。

2. 皇姑区城市更新局在乙方将 5A 级写字楼建设完成，通过竣工验收并交付给甲方后将全部回购资金一次性拨付给乙方。

七、权利和义务

1、甲方的权利与义务

(1) 甲方负责指派专人对乙方的设计方案及交付标准进行审核。

(2) 该项目施工图纸由乙方负责设计，著作权归甲方所有，未经甲方同意乙方不得将施工图纸交给第三方。由于乙方原因造成图纸泄密所产生的一切后果由乙方负责。

(3) 按照有关规定组织对工程进行审计。

(4) 会同乙方落实《保障农民工工资支付条例》有关工作。

(5) 项目竣工后会同乙方共同组织竣工验收工作，乙方应配合进行综合验收。建设项目验收合格后，甲方负责项目接收、组固定资产。

(6) 项目建成后，负责接收工程，乙方负责配合移交工程。

2、乙方的权利与义务

(1) 严格执行国家法律法规规章，按照批准的建设规模、技术标准、投资和建设工期组织建设，对工程质量、安全、投资、工期、文明施工等与代建有关事项负责。

(2) 组织编制指导性施工组织设计文件，审查施工单位组织的实施性施工组织设计。负责组织施工图审核及优化；督促设计单位按照审核（查）意见修改完善施工图后，组织现场设计交底。

(3) 乙方需监督按照甲方书面认定的项目规划设计、施工图设计进行施工建设。已确认的设计方案，在施工中未经甲方书面同意，乙方无权进行变更。

(4) 建立质量管理机构和工程质量保证体系，健全质量管理制度，有效控制工程质量。按规定与施工承包单位签订工程质量保修协议（合同），工程初步验收时移交甲方。

(5) 建立安全管理机构和工程安全保证体系，健全安全管理制度，制定安全事故应急预案，由乙方负责该项目建设过程中的安全管理，由于安全问题引发的相关问题由乙方负责并承担相应的赔偿及法律责任。

(6) 严格执行国家、地方政府有关财务管理制度，加强建设

资金管理，合理使用资金，监管建设项目资金流向，依法接受审计和监督检查，并负责整改落实。

(7) 按规定实施工程验工计价，及时办理工程价款的拨付和结算。按时向甲方报送验工计价汇总表、统计报表，报告工程进度。按甲方要求及时向甲方报送财务决算和其他财务报表。

(8) 负责监督参建单位落实地方政府关于农民工工资支付、实名制管理等相关规定。

(9) 建立突发事件应急处理机制，发生生产安全事故、工程质量事故以及重大突发事件时，按规定向有关部门及甲方报告，并及时处理。乙方负责由于该项目建设引发的环保、信访等相关社会及审批问题，并负责妥善处置，避免引发次生问题。

(10) 协助甲方办理代建范围预算核定和组织编制竣工财务决算。

(11) 工程竣工验收后，及时向甲方移交资产和所有相关资料。严格执行国家有关档案管理相关规定，确保技术资料及时移交，工程项目文件按期组卷、归档、移交。

(12) 乙方应于 2023 年 5 月 1 日前将建设完成并通过竣工验收的 5A 级写字楼交付给甲方(含相关手续及完整的工程档案)。乙方须协助甲方办理房屋产权等相关手续。

(13) 乙方在完成项目建设后，需要在 3 个月内无条件配合甲方完成项目的移交手续，并按照项目办理相关证件所需要件的要求提供相关材料。

八、违约条款

1. 本协议一经签订，受国家相关法律保护，任何一方不得违约，如违约应承担法律责任。

2. 若因国家和省、市，以及各级民政部门出台政策或其他不可归责于甲乙双方的事由影响本协议履行，甲乙双方另行签定补充协议商定解决办法。

3. 工程项目质保期内出现质量问题，由乙方监督施工方负责修缮、维保。

4. 未能如期完成建设项目结决算、项目移交手续办理或固定资产登记等工作的，逾期期间出现的质量问题由乙方监督施工方负责修缮、维保。

5. 因未能按时、按进度支付项目相关费用的，由甲、乙双方分别按资金来源渠道分别自行解决。

6. 因甲方原因逾期交付工程的，由此产生的后果由甲方负责。

7. 因乙方原因逾期交付工程的，由此产生的后果由乙方负责。

九、其他

本协议未尽事宜，经双方友好协商，在不与本协议目的相冲突的前提下，可签订补充协议予以完善，补充协议与本协议具有同等法律效力。

十、管辖法院

甲乙双方因履行本协议发生争议的，应友好协商解决。协商不成的，由协议签订地人民法院诉讼解决。

本协议一式 4 份，甲方执 2 份，乙方执 2 份，自双方签字盖章之日起生效，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）：



法定代表人

或委托代理人：

（签字）

[Handwritten signature]

年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人

或委托代理人：

（签字）

年 月 日

联系人：

联系电话：

联系人：

联系电话：