沈北2021-051号杭州路北-2地块

挂牌交易竞买文件

沈北土挂字（2021）7号

沈阳市自然资源局沈北分局

2021年12月7日

目　录

一、挂牌交易公告

二、挂牌交易须知

三、申请书

四、报价承诺书

五、挂牌交易成交确认书（样本）

六、土地交付时间及标准

七、地块规划指标

八、宗地图

九、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

时间：2021-11-25 来源：土地储备服务中心 浏览次数：2433 文字大小：大 中 小 打印：打 印

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

4号挂牌公告表...xls

返回列表

友情链接： ------中央政府和国务院部门------ ------省政府部门------ ------市政府部门------

主办：沈阳市自然资源局 技术支持单位：沈阳市信息中心（沈阳市信用中心）
地址：沈阳市和平区南四经街149号 邮编：110003 辽ICP备13009550号-3 政务公开电话：024-83860427
网站标识码：2101000022 辽公网安备：21010202000493 网站地图 网站维护电话：024-23291382
建议使用Micosoft Internet Explore并以1366*768或更高分辨率浏览

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	沈北2021-051	杭州路北-2地块	东：用地界线 南：18米规划路北侧道路红线西：太阳北街东侧规划绿线 北：用地界线	沈北新区	45870	二类居住用地（R2）	≥1.8 ＞1.0	不大于5%	不大于54米	商业40年 住宅70年	净地	778	894	1500万元人民币或等值外币	7	1.该地块出让面积以实测为准；2.规划条件详见《沈北新区杭州路北-2地块规划条件》；3.该地块全部用于保障性租赁住房建设；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》。

竞买文件二

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，沈阳市自然资源局授权沈阳市土地储备服务中心组织以挂牌方式出让宗地编号沈北2021-051号杭州路北-2地块。

一、挂牌交易地块基本概况：

详见《挂牌交易地块情况说明表》。

二、地块出让范围

出让土地的所有权属于中华人民共和国，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。

三、挂牌公告时间：

2021年11月25日（星期四）—2021年12月14日（星期二）。

四、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

五、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时止。逾期报名的，沈阳市自然资源局沈北分局不予受理。本次竞买不接受电话、邮寄、口头及传真竞买申请。

六、挂牌交易竞买文件取得：

申请人可于 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。

七、挂牌地点：沈阳市土地交易市场。

八、设定供地状况：

挂牌交易地块的供地状况设定为净地，该地块全部用于保障性租赁住房建设。

九、土地价格构成：

地块的竞得价为净地成交价款。

十、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 壹仟伍佰万元整人民币或等值外币支付到沈阳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。

（二）竞买人应于竞买保证金足额到达指定账户并资审合格后提交《报价承诺书》。竞得人的竞买保证金将抵作成交价款，不再退还。未竞得的竞买人在其提出退款申请并提供退款有效手续后，5个工作日内予以退还，不计利息。

（三）向沈阳市土地储备服务中心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）向沈阳市土地储备服务中心汇款的账号与该法人（或自然人）提供的“资信证明”文件中的账号必须一致。

十一、付款方式及相关事项：

地块竞得人在成交之日起(不含成交当日）一个月内支付首付款，即成交总价的50%(不得低于5000万，含竞买保证金）余款在成交之日起三个月内付清。

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全款的，竞得人需承担按约定的付款方式在成交之日起三个月到余款缴付截止日期间分期付款的利息，利率按成交之日起三个月截止日中国人民银行公布的贷款基准利率计。竞得人应在成交确认书规定的时限内自行前往外汇管理局、对外贸易经济合作局等相关部门办理的外币结汇业务，并承担相应责任。

十二、土地交付：

竞得人交齐全部地价款之日后30日内到沈阳市自然资源局沈北分局办理地块交接手续，具体详见《 沈北2021-051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。

十三、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）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书；

（八）商业金融机构出具的资信证明；

（九）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。

十四、报价规则：

（一）本次挂牌交易采用有低价增价方式，按照价高者得的原则确定竞得人：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.

（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）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。

（六）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。

（七）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。

十五、增价幅度：

宗地编号沈北2021-051杭州路北-2地块的报价增价幅度为7元/建筑平方米。

十六、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）符合条件的竞买人填写《报价承诺书》；

（四）确认该报价后，发放《回执单》，更新显示挂牌价格，继续接受

新的报价；

（五）价审委确定挂牌底价；

（六）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》；

（七）凭《挂牌交易成交确认书》及其他相关资料交纳费用，并履行审批手续。

挂牌交易摘牌仪式由土地招标拍卖挂牌主持人主持。

十七、挂牌交易成交原则：

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拍卖挂牌价格评审委员会（简称“价审委” ）确定。

十八、有下列情形之一的，沈阳市自然资源局沈北分局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。

十九、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。

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）到市规划和国土资源局沈北分局土地利用部门领取。

注：本条款由土地利用部门负责解释。

二十、挂牌交易注意事项：

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。

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。

二十一、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‰向沈阳市土地出让金专户缴纳违约金，延期付款超过60日，经催交后仍不能支付土地价款的，沈阳市自然资源局沈北分局有权解除地块成交确认书，竞得人无权要求返还竞买保证金。

二十二、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自然资源局沈北分局咨询。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、地块现状及规划情况无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

二十三、在挂牌交易报名截止日前，如标的物基本情况有变化，沈阳市自然资源局沈北分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沈北分局的补充公告或通知内容为准。

二十四、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。

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

二十六、竞买保证金及除保证金之外土地款缴纳

（一）保证金

开户银行：盛京银行沈阳市金厦支行

保证金开户户名：沈阳市土地储备服务中心-沈北

账号：033451019600721000007

开户银行：盛京银行沈阳市金厦支行

咨询电话： 024-88042055

交款备注：×××地块竞买保证金

（二）除保证金之外土地款

财政机关：沈阳市财政局

预算级次：市级

收款国库：国家金库沈阳市中心之库（1903）

咨询电话：88042987

竞买文件三

申 请 书

沈阳市自然资源局沈北分局：

经认真阅读贵局的《挂牌交易须知》等竞买文件，并经过现场实地勘察宗地编号沈北2021-051号杭州路北-2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，特申请竞买此地块。

我方愿意按《沈北2021-051号杭州路北-2地块挂牌交易竞买文件》的规定将宗地编号沈北2021-051号杭州路北-2地块竞买保证金壹仟伍佰万元整汇入指定的账号。

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自然资源局沈北分局签署《挂牌交易成交确认书》，并保证按规定的付款方式如期支付土地价款（含利息），按规定与沈阳市自然资源局沈北分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，按规定的开竣工时间按时开竣工建设，并保证不提供虚假文件或隐瞒事实。若我方违反上述承诺任何情形之一的，沈阳市自然资源局沈北分局有权解除《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，沈阳市自然资源局沈北分局可凭取消我方竞得人资格的相关文件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》规定的期限支付土地成交价款（含利息）的，自滞纳之日起，每日按

延迟支付款项金额的1‰交纳违约金；若延期付款超过60日，沈阳市自然资源局沈北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、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

沈阳市自然资源局沈北分局：

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沈北2021-051号杭州路北-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）　　元整（￥　　元/建筑㎡），参加宗地编号沈北2021-051号杭州路北-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。宗地编号沈北2021-051号杭州路北-2地块竞买保证金金额（大写）壹仟伍佰万元整。

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（含利息）。

4、承诺已交的竞买保证金和竞得后的成交价款（含利息）在规定的期限全部兑现。若在有效期内不能全部兑现的，本承诺书视为无效承诺书，竞买保证金可不予返还我方。

5、若不按期付款（含利息），我方愿意自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的1‰向沈阳市沈北新区人民政府缴纳违约金，延期付款超过60日，沈阳市自然资源局沈北分局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，本承诺书和沈阳市自然资源局沈北分局签发的其它文件，为具有法律约束力的文件。在挂牌交易截止日，接受贵局做出的竞得决定。

竞买人（公章）：　　编号：

法定代表人/授权委托人（签名）：

法定地址：

电话：

传真：

报价承诺书填写日期：　　年　　月　　日　　时　　分

沈北2021-051号杭州路北-2地块

挂牌交易成交确认书

沈北2021-051号杭州路北-2地块

挂牌交易成交确认书

确认书号：沈北交字[2021]44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）》、《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《沈北2021-051号杭州路北-2地块挂牌交易竞买文件》的有关规定，本次挂牌交易结束，贵单位为宗地编号沈北2021-051号杭州路北-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）位置：沈北新区

（二）具体四至以地块宗地图为准

（三）规划用途：二类居住用地（R2）

（四）规划用地面积：45870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：不大于1.8　建筑密度：不大于25%　绿地率：不小于35%

商业比：5%

限高（地上）：不大于54米

备注：建设用地面积数值及范围以实测宗地图确定的出让面积及范围为准。

详细规划条件详见沈北新区规划局《沈北新区 沈北2021-051地块规划设计要点》。

（六）出让年限：居住70年　商业40年

（七）竞买保证金数额：壹仟伍佰万元整人民币或等值外币

四、成交价格：

地块净地成交单价为每建筑平方米人民币　　元整（￥　　元/建筑㎡），净地成交总价款为　　元整　（￥　　元）

五、付款方式：

地块竞得人在成交之日起(不含成交当日）一个月内支付首付款，即成交总价的50%(不得低于5000万，含竞买保证金）余款在成交之日起三个月内付清。

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指定账号宽限时限为成交之日起三个月)，在此期限内不收取利息；若付款方式约定三个月以上付清全款的，竞得人需承担按约定的付款方式在成交之日起三个月到余款缴付截止日期间分期付款的利息，利率按成交之日起三个月截止日中国人民银行公布的贷款基准利率计。竞得人应在成交确认书规定的时限内自行前往外汇管理局、对外贸易经济合作局等相关部门办理的外币结汇业务，并承担相应责任。

六、签订《国有建设用地使用权出让合同》：

地块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：详见《土地交付时间及标准》。

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（含利息）的,自滞纳之日起,每日按延迟支付款项金额的1‰缴纳违约金至沈阳市土地出让金专户,延期付款超过60日,经催交后仍不能支付土地价款的，沈阳市自然资源局沈北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：沈阳市自然资源局沈北分局

地址：沈阳辉山农业高新区明珠路1号　　邮编：　110164

经办人：　　电话：024-88042055　　传真：024-88047076

竞得人：

地址：　　邮编：

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《沈北2021-051号杭州路北-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。

签发人：沈阳市自然资源局沈北分局（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳辉山农业高新区明珠路1号

竞得人：　　（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

挂牌主持人：

附件3

沈北2021-050号杭州路北-1地块土地交付条件

一、土地交付范围

沈北新区28957平方米土地。（详见附图）

二、土地交付及手续办理

地上建筑物拆迁完毕。地上地下若存在需要排迁的构筑物、市政管网设备、电力设施和障碍物及树木等。由竞得人负责办理相关手续、承担相关费用、负责相关工程的实施。

三、土地交付时间

竞得人交齐全部土地成交价款之日后30日内交付，若遇有国家政策调整或其他不可抗力，交地时间顺延。

四、该地块在2021年12月24日前成交，本交付条件有效。

五、本宗地已公示的土地交付条件如与本土地交付条件冲突，以本土地交付条件为准。

沈北新区杭州路北-2地块规划条件

编号： 沈规条沈北2021-021

地块名称	杭州路北-2	审批部门	沈阳市自然资源局沈北分局
控规单元			
地块位置	东至：用地界线 西至：太阳北街东侧规划绿线 南至：18米规划路北侧道路红线 北至：用地界线		

用地性质		二类居住用地（R2）
强度指标	建设用地面积	45870平方米 注：以实测宗地图范围为准。
	容积率	不大于1.8
	建筑密度(%)	不大于25
	绿地率(%)	不小于35
	商业比例(%)	不大于5
	建筑高度	不大于 54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.地块内住宅建筑全部作为保障性租赁住房，每户建筑面积不大于70平方米。

1.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。

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，并按照有关规定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
基本公共服务设施	社区综合服务设施	——	——	——	民政部门
	社区居家养老服务设施	——	——	——	
	社区卫生服务设施	——	——	——	卫生部门
	托儿所	——	——	——	
	室内社区体育设施	——	——	——	体育部门
	室外社区体育设施	——	≥950	——	
	社区综合文化服务中心	——	——	——	文旅部门
幼儿园		——	——	——	教育部门
		——	——		
配套公共服务设施	公厕	≥60	——	1.宜沿太阳北街在地块西侧设置，有独立出入口。 2.与其他建筑物的间距不低于5米。	
市政用途	垃圾容器间	≥80	——	1.宜沿太阳北街在地块西侧设置。 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	城管执法部门

				作业区长度不小于14m，宽度大于5m。其他外墙与相邻建筑物的间距应当大于5m。	
	环卫工人休息室	——	——	——	
	其他市政设施	——	——	——	
便民商业服务设施	菜市场	——	——	——	
	邮件和快递服务设施	——	——	——	
	其他商服	——	——	——	
公共活动空间	集中绿地	——	≥1570	1.每处不得小于700㎡，宽度不应小于8m。 2.宜布置在地块中部。	
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平方米，且集中建设。	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。 2.地块内部不应设置低层住宅建筑，最高住宅建筑和最低住宅建筑层差不超过15层。
	建筑形态与风格	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。
	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	1.小区应采用通透式围墙，不应采取封闭式围墙。 2. 临太阳北街、18米规划路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为数量的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%。
	出入口控制	1.在地块西侧太阳北街设置1处机动车出入口，距南北两侧交叉口距离不小于50米，在地块南侧18米规划路上设置1处机动车出入口，距东西两侧交叉口距离不小于50米，机动车出入口最小间距不应小于15米。 2.人行出入口与机动车出入口可联合设置。 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9米（其中机动车出入口7米，人行出入口2米）。人行出入口单独设置的，宽度宜为4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：水源引自新城子水厂，接引杭州路现状DN500mm给水管线，经太阳北街规划给水管线进入地块。 污水：经杭州路现状DN600mm污水管线，排入新城子污水厂处理。 雨水：经太阳北街规划雨水管线，排入长河。 电力：电源引自66KV新城子变电站，经太阳北街现状电力管线进入地块。 电信：信源引自新城子电信局，经杭州路现状电信管线进入地块。 供热：热源引自清水热源厂，接引杭州路现状DN350mm供热管线，经太阳北街规划供热管线进入地块。 燃气：气源引自杭州路现状DN300mm中压燃气管线，经太阳北街规划中压燃气管线进入地块。

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.规划用地2万平方米以上的新建建筑物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	地块内规划的5G通信基础设施，应配合运营商及铁塔公司为通信基础设施提供建设空间并预留380V电力接引条件。
	其他要求	——
地下空间	地下限制深度	以规划设计方案审定或建设工程规划许可证审定为准。
	功能要求	地下1层宜以停车、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。

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。
社区综合公共服务设施：《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先代化的实施意见》（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）；

执行文件	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和的通知》（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）执行；人防工程布局按照《人民防空地下室设计规范》（GB50038-2005）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

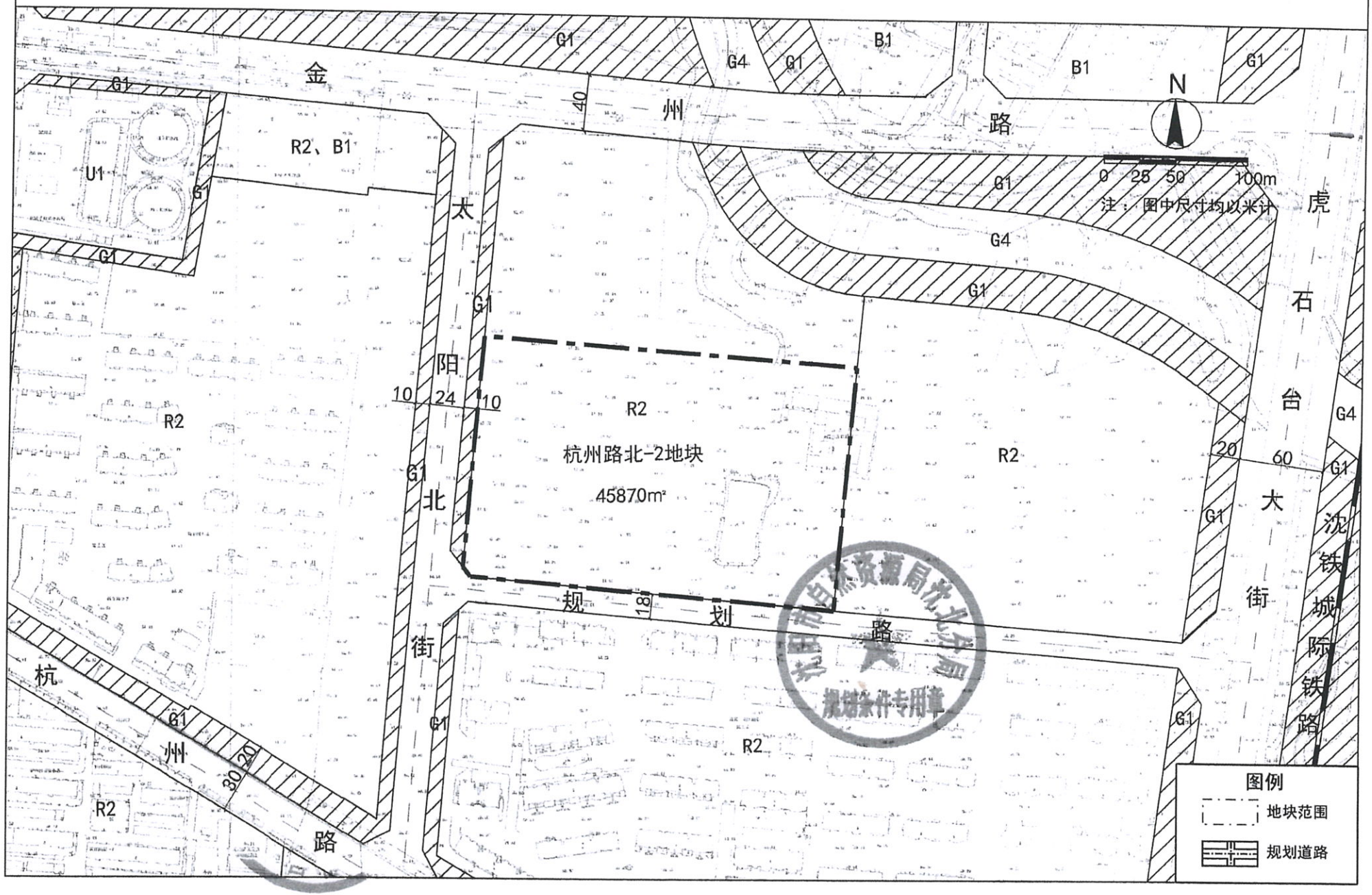
	办法》（国人防办字[2001]第210号）等文件规定执行。
其他	1.建设项目应满足人防、消防、安全、文物、卫生防疫等有关技术规定的要求。 2.户型比例应符合国家相关要求。 3.报建前，应根据项目实际情况，委托具有相应资质的设计机构编制《建筑日照影响分析报告》《交通影响评价报告》《地块室外管线综合规划》《地块室外竖向规划》。
备注	1.本规划条件内的规划路名以沈阳市地名办批准路名为准。 2.本规划条件作为建设单位进行规划（建筑）设计和土地审批的必备条件，未经原批准机关同意，不得改变各项要求和指标。如需调整，必须重新向原批准机关申报。 3.本规划条件包括文本、规划条件附图，图文一体为有效文件。 4.凡本规划条件未作具体规定的，应按现行有关法规和规范执行，其它未尽事宜以竞买文件为准。

沈阳市自然资源局沈北分局

二〇二一年十一月二十五日

沈阳市自然资源局沈北分局 规划条件专用章

沈北新区杭州路北-2地块规划条件附图（编号：沈规条沈北2021-021）



宗地图

单位：（m.m²）

权利人：

沈阳市自然资源局沈北分局
地籍审查专用章

北

沈阳市勘察测绘研究院有限公司
Shenyang Geotechnical Investigation & Surveying Research Institute co. LTD
报告专用

界址点坐标表

界址点号	X	Y	距离
1	4657948.189	41543559.489	
			265.48
2	4657967.458	41543294.707	
			165.06
3	4657802.948	41543281.226	
			8.76
4	4657796.094	41543286.684	
			259.45
5	4657774.476	41543545.231	
			174.30
1	4657948.189	41543559.489	
S=45870平方米 合68.805亩			

沈阳市勘察测绘研究院有限公司

CGCS2000国家大地坐标系

2021年9月14日

1:4000

绘图员:花彬

审核员:郭英琦

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 土地开发建设与利用

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，建设用地使用权出让价款支付方式按双方实际约定选择和填写。双方约定建设用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

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