

和平区南京北街 192 号划拨土地
及地上建筑物挂牌交易竞买文件

沈土转让【2025】1 号



目 录

1. 《沈阳市国有建设用地使用权转让网上挂牌交易须知》（沈土转让[2025]1 号）
2. 《竞买申请书》
3. 《沈阳市土地二级市场网上挂牌成交确认书》（范本）
4. 《国有建设用地使用权转让合同》（范本）
5. 《和平区南京北街 192 号地块规划条件》。

沈阳市国有建设用地使用权转让网上挂牌交易须知

沈土转让[2025]1号

根据自然资源相关法律法规规定，经沈阳市人民政府批准，受土地使用权人委托，沈阳市自然资源局（沈阳市土地储备中心承办）组织挂牌交易和平区南京北街192号划拨土地及地上建筑物。

沈阳市土地储备中心为本次挂牌的交易管理机构，负责本次挂牌转让具体组织实施。

一、转让标的基本情况

地块位于和平区南京北街192号，产权单位为沈阳金融商贸开发区管理委员会，地上共三栋建筑，土地面积4591.5平方米，建筑物面积19078.28平方米。权利性质为划拨土地，土地用途为机关团体用地，现行规划为医疗卫生用地。

经土地使用权人申请，沈阳市人民政府批准，按土地用途为医疗卫生用地、地上建筑物为现状挂牌转让。竞买人应遵守用地要求。其他详见《和平区南京北街192号地块规划条件》。

参与竞买前，竞买人应对标的权属、现状、用地性质、规划条件、土地用途、抵押查封、已设定或已产生的债权债务等情况与挂牌委托人确认清晰。竞买人一旦缴纳保证金后，即视为已详细阅读并完全认可且自愿接受本次交易转让公告内容、竞买文件及标的的现状，已完成对本标的全部尽职

调查，依法履行交易程序，公开挂牌限时竞价结束后，所发生的一切相关问题均与交易管理机构无关。

二、竞买资格及要求

（一）符合自然资源部有关规定及本须知规定资质的中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可通过申请参加。本次竞买不接受联合竞买申请。

（二）本次国有建设用地使用权及地上建筑物转让采取在互联网上挂牌交易的方式进行，竞买人应持有数字证书通过“辽宁省土地二级市场交易服务平台 辽地通”（以下简称“辽地通”）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。

三、竞买保证金缴纳及规定

（一）竞买人在资格审查合格后，按时足额将竞买保证金缴纳到交易管理机构指定账户。限时竞价结束后，“辽地通”自动生成的《沈阳市土地二级市场网上挂牌成交确认书》（以下简称“《成交确认书》”）立即生效，该电子文件视为具备完全法律效力的正式文书，交易管理机构据此将竞买保证金转入挂牌委托人指定银行账号，不计利息。未竞得的竞买人的保证金将在挂牌交易结束后5个工作日内无息返还至竞买人原交款账户。

(二)向交易管理机构指定账户汇入竞买保证金的法人(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)每笔竞买保证金只对应一个标的,需竞买多个标的的,须分别交纳竞买保证金。

四、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,经交易管理机构审核,网上交易系统将确认竞买人的竞买资格。

五、价格构成

(一)挂牌起始价包括权利性质为划拨土地(医疗卫生用地)、地上建筑物为现状的总价。不包括本次挂牌转让应缴纳的价外税费。

(二)转让后,符合《划拨用地目录》的,可不补缴土地出让价款,履行相关手续后,直接办理转移登记;不符合《划拨用地目录》的,在符合国土空间规划和法律法规规定的前提下,由受让方办理土地使用权出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

(三)本次挂牌起始价为人民币壹亿贰仟万零柒拾柒万贰仟壹佰元整(大写)[¥120,772,100.00元]。竞买保证金为人民币贰仟肆佰贰拾万元整(大写)[¥24,200,000.00元]。

增价幅度为人民币壹佰贰拾万元整（大写）[¥1,200,000.00元]。

（四）本次挂牌转让应缴纳的价外税费由交易双方按相关规定各自承担。

（五）本次挂牌交易底价与挂牌交易起始价相同。

六、付款方式及相关事项

（一）地块成交后，交易管理机构将竞得人的竞买保证金转入挂牌委托人的指定账户，不计利息，其余价款及相关税费根据挂牌委托人与竞得人签订的《国有建设用地使用权转让合同》执行。

（二）挂牌委托人未向交易管理机构申请除竞买保证金以外的合同价款进行资金监管的，除竞买保证金以外的任何款项与交易管理机构无关，相关法律风险由挂牌委托人与竞得人自行承担。

挂牌委托人向交易管理机构申请除竞买保证金以外的合同价款进行资金监管的，挂牌委托人与竞得人应遵照交易管理机构发布的资金监管规则进行交易。

（三）竞买人参与竞买时，必须以人民币竞价。若境外投资者竞买的，应当按中华人民共和国外汇管理局规定，将外汇兑换成人民币支付。

七、竞买资格审查材料

本次挂牌采取线下资格审查,资格审查合格后方可缴纳竞买保证金。

(一)竞买申请书;

(二)境内外自然人、法人和其他组织的有效身份证明文件;

(三)法定代表人(负责人)证明书、法定代表人(负责人)身份证及复印件;

(四)法定代表人(负责人)委托书;

(五)委托代理人身份证及复印件;

(六)董事会/股东会决定(或上级主管部门批准文件);公司章程(加盖注册地工商管理部门查档专用章);

(七)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;

(八)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。

八、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。网上转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。

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。

九、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 5 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 5 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 5 分钟倒计时为竞价时限,如在 5 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 5 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。5 分钟倒计时截止,网上交易系统将不再接受新的报价,确认当前最高报价者为本标的的最终报价,并按照“不低于底价且价高者得”的原则自动确定是否成交,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、签订成交确认书

限时竞价结束后,“辽地通”自动生成的《成交确认书》立即生效,该电子文件视为具备完全法律效力的正式文书,交易管理机构据此将竞买保证金转入挂牌委托人指定银行账号,不计利息。交易双方应按交易管理机构的要求签署书面《成交确认书》作为交易备份。

未竞得的竞买人的保证金将在挂牌交易结束后5个工作日内无息返还至竞买人原交款账户。

十一、不动产转移登记

挂牌委托人与竞得人应签订《国有建设用地使用权转让合同》，并至交易管理机构办理转让备案手续。

挂牌委托人与竞得人持《土地二级市场交易审核（备案）书》、完税凭证等材料，自行到不动产登记部门办理转移登记手续，应按照不动产登记有关规定执行。

因挂牌委托人或竞得人原因，未完成线下签署书面《成交确认书》、签订《国有建设用地使用权转让合同》并办理转让备案手续的，法律后果由双方自行承担，与交易管理机构无关。

十二、有下列情形之一的，交易管理机构在网上挂牌开始前和网上挂牌交易期间可发布公告中止或终止网上挂牌活动：

（一）司法、监察机关因办理案件需要依法中止或者终止转让活动的；

（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）因不可抗力、网络入侵、系统故障等因素，导致网挂系统不能正常运行的；

(四)交易土地及其地上建筑物、其他附着物出现被查封、行政限制交易或其他限制交易情况的,挂牌委托人应及时向交易管理机构申请撤销交易信息,中止或终止信息发布。挂牌委托人不及时申请的,交易管理机构应予以强制终止。因挂牌委托人不及时申请造成交易管理机构未发布公告中止或终止网上挂牌活动的,一切法律后果由挂牌委托人承担。

(五)依法应当中止或终止挂牌活动的其他情形。

“辽地通”正常运行中,竞买人计算机用户端不能正常参与“辽地通”交易活动的,后果由竞买人承担,网上挂牌转让活动不中止,也不终止。

十三、有下列情形之一的,交易管理机构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。

十四、竞得人有下列行为之一的,竞得结果无效,并承担由此产生的一切法律后果:

(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。

十五、交易管理机构无偿提供本次挂牌交易活动，不收取任何费用。竞买人为参与竞买所发生的任何费用，与交易管理机构无关。

十六、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《竞买申请书》，如有疑问可在挂牌交易截止日之前向交易管理机构咨询。竞买人应现场踏勘挂牌交易标的，对标的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、标的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。

十七、在挂牌交易报名截止日前，如标的物基本情况有变化，交易管理机构将通过沈阳市自然资源局、辽地通网站提前告知。竞买人应及时关注网站信息。具体事宜以交易管理机构的补充公告或通知内容为准。

十八、参加竞买的人员应遵守土地二级市场的纪律，服从管理人员的管理。

十九、本须知由交易管理机构负责解释。其他未尽事宜，按《辽宁省建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法（试行）》、《沈阳市完善国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施细则》、以及自然资源相关法律法规执行。

竞买申请书

沈阳市土地储备中心：

我方已详细阅读并完全认可且自愿接受本次交易转让公告、《沈阳市国有建设用地使用权转让网上挂牌交易须知》（沈土转让[2025]1号）（以下简称“《交易须知》”）、《沈阳市土地二级市场网上挂牌成交确认书》范本（以下简称“《成交确认书》”）、《国有建设用地使用权转让合同》范本（以下简称“《转让合同》”）等竞买文件内容，已完成对本标的全部尽职调查，我方对此无异议，将依法履行交易程序，特申请参与竞买。

我方保证提供的一切证照、文件材料真实有效，并承担相应法律责任。

挂牌交易、转移登记、开发利用中产生的纠纷，我方承诺按照《转让合同》约定与挂牌委托人自行解决，并遵守国家相关法律法规，与贵中心无关。

附：

（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);
公司章程(加盖注册地工商管理部门查档专用章);

(六) 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;

(七) 其它需要提交的资料。

竞买人:(公章)

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

沈阳市土地二级市场网上挂牌成交确认书

沈土转让[2025]XX 号

标的名称：

网上成交时间：

网上交易平台：辽宁省土地二级市场交易服务平台

委托方 （甲方）：

竞得人 （乙方）：

交易管理机构（丙方）：沈阳市土地储备中心

根据《中华人民共和国土地管理法》《辽宁省建设用土地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法（试行）》及有关法律、法规的规定，竞得人通过辽宁省土地二级市场交易服务平台网上挂牌转让交易方式竞得沈土转让[2025]XX 号标的，现交易管理机构组织甲乙双方在平等、自愿、公平的基础上，就该标的转让事宜签订成交确认书，约定如下：

一、成交标的基本信息

1、标的名称：

2、权利性质：

3 土地用途：

4、土地面积：

建筑物面积：

具体规划条件详见《XX 地块规划条件》

二、成交价格

成交标的成交总价：人民币_____元（大写：_____元整），该价格为权利性质为 XX 土地（XX 用地）、地上建筑物为现状的总价。

三、本电子文件视为具备完全法律效力的正式文书，甲乙双方已通过《沈阳市国有建设用地使用权转让网上挂牌交易须知》（沈土转让[2025]XX 号）充分理解本成交确认书的条款，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。

四、本《成交确认书》一式五份，甲乙双方各执两份，交易机构留存一份。

甲方（委托方）：

名称：_____（盖章）

法定代表人/授权委托人：_____（签字）

地址：_____

联系方式：_____

乙方（竞得方）：

名称：_____（盖章）

法定代表人/授权委托人：_____（签字）

地址：_____

联系方式：_____

丙方（挂牌交易机构）：

名称：_____（盖章）

地址：_____

附件 1:

合同编号: _____

国有建设用地使用权转让合同

辽宁省自然资源厅 制定

国有建设用地使用权转让合同

本合同双方当事人：

转让人：_____；

通讯地址：_____；

邮编编码：_____；

电话：_____；

传真：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

受让人：_____；

通讯地址：_____；

邮编编码：_____；

电话：_____；

传真：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

第一章 总 则

第一条【目的依据】根据《中华人民共和国民法典》《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、有关行政法规及国有建设用地相关政策规定，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【权能】转让人对转让宗地及地上建筑物和其他附着物享有的全部权利和义务依法转移至受让人。

受让人对依法取得的国有建设用地，在本合同约定的使用期限内享有占有、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 土地位置和面积

第三条【面积位置】本合同项下转让宗地的面积大写_____平方米（小写_____平方米）。

本合同项下的转让宗地坐落于_____。

本合同项下转让宗地的平面界址为_____；转让宗地的平面界址图见附件一。

本合同项下转让宗地的竖向界限以_____为上界限，以_____为下界限，高差为_____米。转让宗地竖向界限见附件二。

本合同项下转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。

第四条【权利证明】本合同项下转让宗地的国有建设用地使用权出让合同（国有建设用地使用权划拨决定书或其他使用合同）编号为_____；

本合同项下转让宗地的不动产权属证号为_____
_____,不动产权利类型为_____,不动产单元号为_____。

第五条【建筑物面积】本合同项下转让宗地的地上建筑物、构筑物等随本宗地一并转让,转让建筑物总面积为大写_____平方米（小写_____平方米）。其中:

1.住宅面积大写_____平方米（小写_____平方米）；

2.商业面积大写_____平方米（小写_____平方米）；

3.办公面积大写_____平方米（小写_____平方米）；

4.车库面积大写_____平方米（小写_____平方米）；

5.设备房面积大写_____平方米（小写_____平方米）；

6.配套用房面积大写_____平方米（小写_____平方米）

__平方米)；

7.其他_____。

第三章 土地用途、使用年限和价款

第六条【土地用途】本合同项下转让宗地的国有建设用地使用权的土地用途为_____。

第七条【使用期限】本合同项下转让宗地的国有建设用地使用权的使用年限为_____年，至_____年_____月_____日止。

第八条【转让价款】本合同项下转让宗地的国有建设用地使用权及地上建筑物、附着物总价款为人民币大写_____元(小写_____元)，每平方米人民币大写_____元(小写_____元)。其中：

1.转让建设用地使用权总价款为人民币大写_____元(小写_____元)，每平方米人民币大写_____元(小写_____元)；

2.转让地上建筑物、附着物总价款为人民币大写_____元(小写_____元)，每平方米人民币大写_____元(小写_____元)。

第九条【定金】本合同项下宗地的定金为人民币大写_____元(小写_____元)，定金抵作国有建设用地使用权转让价款。

第十条【支付方式】受让人同意按照本条第一款第_____项的约定

向转让人支付国有建设用地使用权转让价款。

(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转让价款;

(二) 按以下时间和金额分_____期向转让人支付国有建设用地使用权转让价款。

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转让价款的, 受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权转让价款时, 同意按照支付第一期土地转让价款之日中国人民银行公布的贷款利率, 向转让人支付利息。

第四章 土地权利和义务

第十一条【权利义务转移】 转让人转让本合同项下的国有建设用地使用权时, 《国有建设用地使用权出让合同》(《划拨决定书》) 及登记文件中所载明的权利、义务随之转让给受让人。

受让人受让本合同项下的国有建设用地使用权时, 同意继续履行《国

有建设用地使用权出让合同》（《划拨决定书》）及登记文件所载明的权利、义务。

第十二条【变更登记】受让人应在按本合同约定付清全部转让价款后，转让人和受让人持原《国有建设用地使用权出让合同》（国有建设用地使用权划拨决定书或其他使用合同）、本转让合同、不动产权证、国有土地使用证等相关证明材料，到不动产登记部门办理变更登记。

第十三条【宗地资料移交】转让人将取得本合同项下转让宗地及项目开发权的资料原件移交给受让人。

第十四条【再转让出租抵押】在土地使用年限内，受让人可将本合同项下的国有建设用地使用权转让、出租和设定抵押。

第五章 土地开发与利用

第十五条【符合规划】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）政府自然资源管理部门确定的宗地规划条件。

第十六条【规划调整权】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。

第十七条【变更用地条件】受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率等土地使用条件利用土地。在本合同约定的使用期限内，需要改变本合同约定的土地用途和容积率的，应当经土地所在地的市、县人民政府

自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。

批准变更土地用途和容积率等土地使用条件的，受让人与自然资源主管部门签订国有建设用地使用权转让合同变更协议，由受让人按照批准改变时新土地用途、容积率下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途、容积率下建设用地使用权评估市场价格的差额，向土地出让人补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第六章 期限届满

第十八条【续期申请】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入提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让入应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让入同意续期的，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。

第十九条【申请续期未批准】土地使用年限届满，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不动产权证，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入无偿收回。出让入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，按国有建设用地使用权出让合同（或划拨决定书）等土地使用合同的约定或决定履行。

第二十条【未申请续期收回土地】土地使用期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回不动产权证，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。

第七章 不可抗力

第二十一条【免责】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。

第二十二条【告知】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、微信、电邮等形式通知另一方，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。

第八章 违约责任

第二十三条【价款支付违约】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转让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权

转让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的_____‰向转让人缴纳违约金，延期付款超过_____日，经转让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权转让价款的，转让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，转让人并可请求受让人赔偿因违约造成的损失。

第二十四条【土地交付违约】受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权转让价款的，转让人必须按照本合同约定按时交付土地。由于转让人未按时提供土地致使受让人对本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，转让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权转让价款的_____‰向受让人给付违约金，土地使用年期自转让人实际交付土地之日起算。转让人延期交付土地超过_____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，转让人应当双倍返还定金，退还已经支付国有建设用地使用权转让价款，受让人并可请求转让人赔偿因违约造成的损失。

第二十五条【延期竣工违约】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，应向转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。

第二十六条【隐瞒真相违约】转让人隐瞒事实真相，在转让后出现第三人对该地块主张权利，并对抗受让人权利情形的，转让人应承担因此产生的法律责任。受让人有权要求退还全部已转交的成交价款，并要求转让人赔偿因此造成的损失。

第二十七条【手续办理违约】在办理国有建设用地使用权变更登记中，因转让人原因，该宗地转让不符合变更登记条件而不能登记的，或在登记过程中该宗地被司法机关、行政机关查封或以其他方式限制权利的，受让

人有权解除合同，要求退还已交的转让价款，并要求转让人赔偿因此造成的损失。

第九章 争议解决

第二十八条【适用法律】 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。

第二十九条【解决方式】 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。

第十章 附则

第三十条【合同信息】 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。

第三十一条【文本要求】 本合同和附件共_____页，以中文书写为准。

第三十二条【书写要求】 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。

第三十三条【合同附件】 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。

第三十四条【签订与生效】本合同于_____年_____月_____日在_____签订。

本合同经双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位印章或合同专用章之日起生效。

第三十五条【份数】本合同正本一式_____份，转让人执_____份，受让人执_____份，具有同等法律效力。

转让人（章）：

受让人（章）：

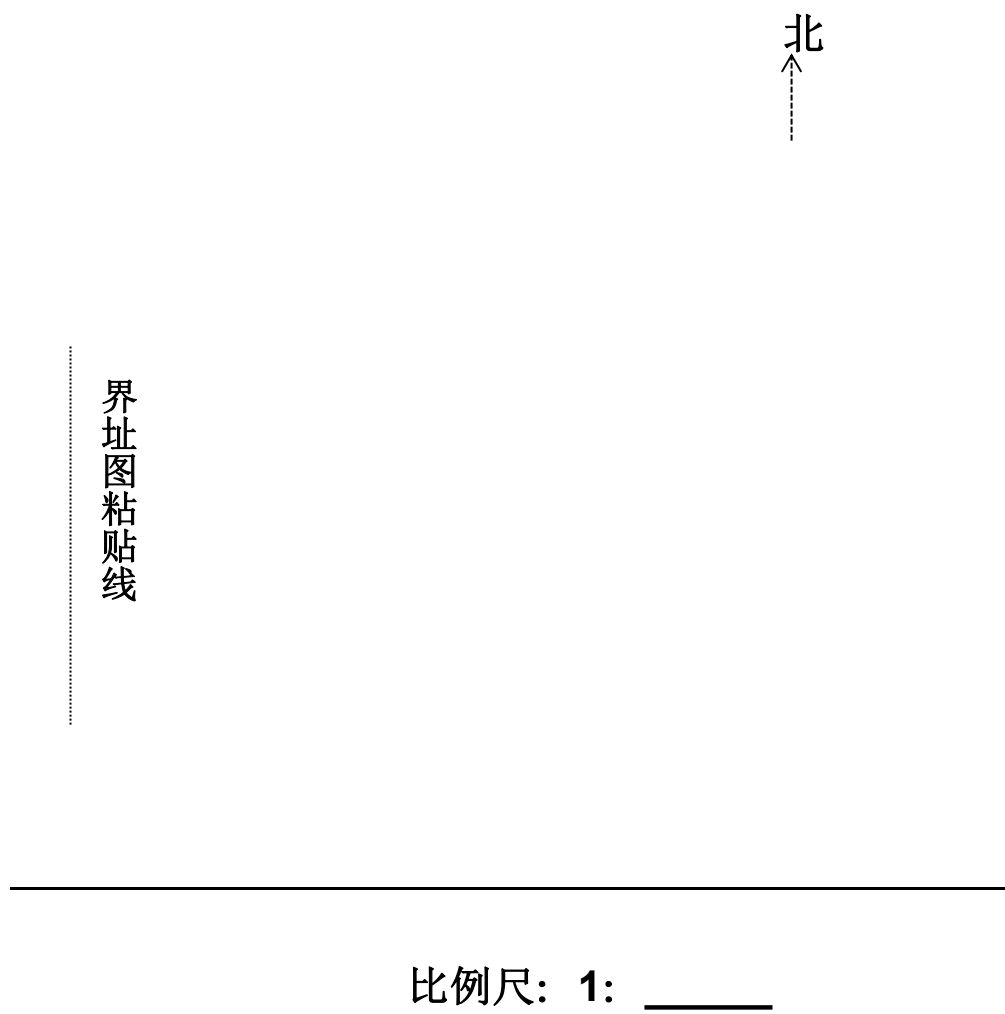
法定代表人（委托代理人）
（签字）：

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

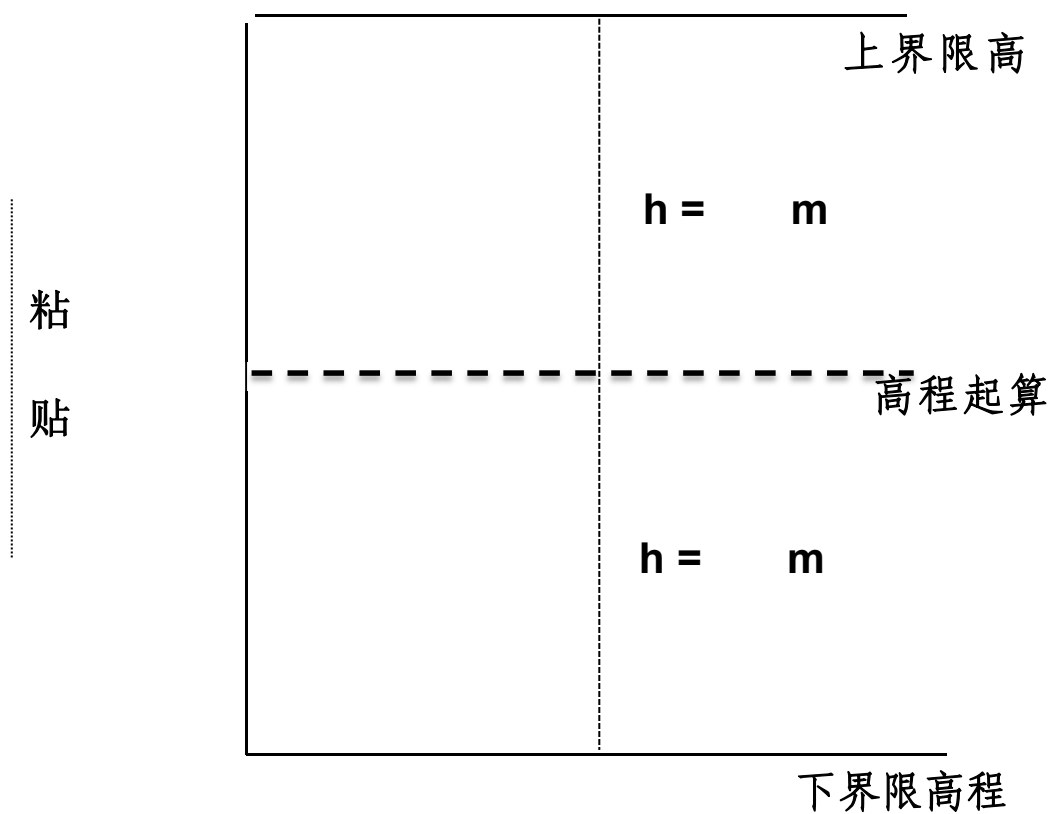
年 月 日

国有建设用地使用权转让合同附件

附件一： 转让宗地平面界址图



附件二：转让宗地竖向界限



采用的高程系： _____

比例尺： 1: _____

附件三：国有建设用地使用权出让合同（国有建设用地使用权划拨决定书或其他使用合同）

附件四：国有土地使用权证书

附件五：转让宗地涉及的其他证明材料

和平区南京北街192号地块规划条件

编号：沈规条HP2025-013

地块名称		南京北街192号	审批部门	沈阳市自然资源局和平分局
控规单元		太原街控规单元		
地块位置		东至：南京北街西侧道路红线 南至：用地界线 西至：平安巷东侧道路红线 北至：北五马路南侧道路红线		
用地性质		医疗卫生用地（A5）		
强度指标	建设用地面积	约4591.50平方米 以实测宗地图范围为准		
	容积率	不大于4.81		
	建筑密度(%)	不大于55		
	绿地率(%)	不小于20		
	建筑高度	——		
	备注	容积率指标含地下建筑面积，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。		
城市建设及建筑设计要求	空间布局	建筑改造应维持现状空间格局。		
	建筑形态与风格	1. 整体风格：应打造形式简约现代、色彩淡雅明亮、具有标识性的医院门诊综合楼，总体呈现出设计感与精致感。 2. 建筑材料：采用虚、实材料相结合营造建筑外观；鼓励使用BIPV等绿色节能建筑材料；可考虑造型灵活的金属铝板材料；避免高反射率、高彩度的建筑材料。 3. 建筑色彩：宜使用浅灰色、浅暖色的淡雅明亮色彩，不得使用过于艳丽的色彩。 4. 标识牌匾：标识的大小、形式、位置应精致美观，严禁超大、简陋、无序的标识牌匾。 5. 沿南京北街、北五马路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。		
	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. 建筑改造外立面不得突出现状建筑本体，不得减少现状退让道路红线距离。		
	建筑间距与日照	按照相关文件执行。		
	其他要求	无		
交通组织	停车配建	根据《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（2025 年修订）》进行停车配建，建议在项目园区内增设立体停车设施，满足就诊车辆停车需求。		
	出入口控制	现状地块设置2处出入口，其中地块北侧北五马路设一处地库出入口，地块西侧北五马路平安巷设一处园区出入口。建议利用2处现状出入口组织车辆进出交通。		
	其他要求	地块临近地铁4号线，规划中涉及地铁的一切事宜应根据地铁部门相关意见开展工作。		
		1. 根据地块负荷要求，需配建化粪池、污水处理站、泵房、开闭站、换热站、电信设施用房等设施；可利用原址相关基础设施，满足各专业部门要求。 2. 应为地块内管线预留足够的敷设空间。		

市政规划	配套设施	3. 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: 引自四水厂(砂山), 管线引自北五马路现状D250mm给水管线, 新建给水管线接入地块。 污水: 新建污水管线排入北五马路现状D600mm污水管线, 最终排入沈水湾污水厂, 超量污水转输至南部污水厂。 雨水: 近期排入北五马路现状D600mm合流管线; 远期新建雨水管线排入和平大街D3500mm干线, 经龙王庙泵站提升后, 排入浑河。 电力: 电源引自66kV广州变电站, 管线引自北五马路现状4孔 10kV管线, 新建电力管线接入地块。 电信: 引自北五马路现状6孔通信管线, 新建电信管线接入地块。 供热: 热源引自珠江热源厂(沈阳市第三供热有限公司), 管线引自供北五马路现状2×D800mm供热管线, 新建供热管线接入地块。 燃气: 引自北五马路现状D250mm低压燃气管线, 新建燃气管线接入地块。
	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	按照《沈阳市海绵城市规划设计导则》要求进行控制。
	5G设施	地块内无规划5G通信基站。
	其他要求	地块污水须经处理合格后方可排放。
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	主要为停车、人防及设备等功能。
	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》《沈阳市城市绿化条例》(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)、《市自然资源局关于加强和规范电动自行车停放场所规划管理工作的通知(试行)》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》(GB50038-2005)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. 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》。
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。

沈阳市自然资源局和平分局
二〇二五年十一月七号

规划条件专用章