

# HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1 地块挂牌交易竞买文件

沈浑土网挂字（2023）1 号

沈阳市自然资源局浑南分局

二〇二三年一月



# 目 录

一、挂牌交易公告

二、挂牌交易须知

三、出让规则

四、竞买申请书

五、报价承诺书

六、挂牌交易成交确认书（样本）

七、新运河路南智慧三街东-1 地块土地交付条件、规划条件、宗地

图

八、新运河路南智慧三街东-1 地块项目用地建设监管协议书

九、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[2021]1 号

经沈阳市人民政府批准，沈阳市自然资源局（沈阳市土地储备中心承办）组织挂牌交易 HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1 等 3 宗地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2023 年 1 月 9 日（星期一）—2023 年 1 月 29 日（星期日）。

二、挂牌交易时间：

2023 年 1 月 30 日（星期一）—2023 年 2 月 10 日（星期五）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 2023 年 2 月 8 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2023年1月12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。

HN-22010号新运河路南智慧三街东-1地块、HN-22007号创新路北白塔街西-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：张佳宁 电话：（024）24230075

SJTG2022-04号苏家屯区四环路北桃李面包西地块：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、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](http://zrzyj.shenyang.gov.cn)）

中国土地市场网（[www.landchina.com](http://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](http://sy.sytdjy.cn)）

沈阳市自然资源局

2023年1月9日

沈士网挂[2023]1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<br>(平方米) | 用地性质           | 容积率    | 建筑密度   | 绿地率    | 投资强度<br>(万元/公顷) | 建筑高度              | 出让年限 | 起始价<br>(元/建筑平方米) | 起始价<br>(元/平方米) | 竞买保证金 | 增价幅度<br>(元/建筑平方米) | 增价幅度<br>(元/平方米) | 备注 |                                                      |
|----|-------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------|------|---------------|----------------|--------|--------|--------|-----------------|-------------------|------|------------------|----------------|-------|-------------------|-----------------|----|------------------------------------------------------|
| 1  | HN-22010    | 新运河路南智慧三街东-1    | 东至：18米规划路西側道路红线<br>南至：22米规划路北側道路红线<br>西至：智慧三街东側规划绿线<br>北至：新运河路南側规划绿线 | 浑南区  | 20607.95      | 科研用地<br>(A35)  | ≥2.0   | ——     | ——     | ——              | ≥40米<br>(应取得净空批复) | 50年  | 1200             | ——             | ——    | 1000万元人民币或等值外币    | 5               | —— | 1、该地块出让面积以实测为准；2、该地块有业态要求；3、该地块有自持要求；4、具体要求详见《竞买文件》。 |
| 2  | HN-22007    | 创新路北白塔街西-1      | 东至：白塔街西侧规划绿线<br>南至：规划绿线<br>西至：18米规划路东側道路红线<br>北至：18米规划路南側道路红线        | 浑南区  | 15897.56      | 商业用地<br>(B1)   | ≥1.6   | ——     | ——     | ——              | ≥50米<br>(应取得净空批复) | 40年  | 1700             | ——             | ——    | 900万元人民币或等值外币     | 8               | —— | 1、该地块出让面积以实测为准；2、该地块有业态要求；3、该地块有自持要求；4、具体要求详见《竞买文件》。 |
| 3  | SJTG2022-04 | 苏家屯区四环路北桃李面包西地块 | 东至：用地界线<br>南至：四环路北側规划绿线<br>西至：用地界线<br>北至：用地界线                        | 苏家屯区 | 37196.46      | 二类工业用地<br>(M2) | 不小于1.0 | 不小于35% | 不大于15% | 4839            | 不大于40米            | 50年  | ——               | 315            | ——    | 240万元人民币或等值外币     | 6               | —— | 1、该地块出让面积以实测为准；2、具体要求详见《竞买文件》。                       |

# 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《招标投标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投标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。

## 挂牌交易须知

根据中华人民共和国国土资源部令（第 39 号）《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《招标投标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）组织以挂牌方式出让宗地编号 HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1 地块。

### 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](http://zrzyj.shenyang.gov.cn)）

中国土地市场网（[www.landchina.com](http://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](http://sy.sytdjy.cn)）

### 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、交易时间及方式

#### （一）挂牌公告时间：

2023 年 1 月 9 日（星期一）—2023 年 1 月 29 日（星期日）。

#### （二）挂牌交易时间：

2023 年 1 月 30 日（星期一）—2023 年 2 月 10 日（星期五）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。（详见网上交易系统“服务中心”，自行进行下载申请流程及材料。）

#### 四、挂牌交易竞买文件取得：

有意向参与地块竞买的竞买人于2023年1月12日后到沈阳市自然资源局网站或网上交易系统自行下载《竞买文件》等相关材料。

#### 五、挂牌交易报名截止时间：

挂牌交易报名截止时间为2023年2月8日14时整。本次竞买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。竞买人需将竞买资格审查材料扫描并上传至网上交易系统办理报名手续。

#### 六、竞买保证金缴纳规定：

（一）有意向参与竞买的竞买人，应于2023年2月8日14时前（资金到达指定账户）将竞买保证金1000万元人民币或等值外币支付到网上交易系统生成的保证金账号。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）系统在确认竞买保证金按时足额到达指定账户后，确认竞买人的竞买资格。竞买人竞得土地后，竞买保证金将抵作成交价款，不再退还。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。

（三）向网上交易系统生成的保证金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）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。

七、竞买资格确认：竞买人应于资审合格且系统在确认竞买保证金按时足额到账后，获得竞买资格。截止时间为 2023 年 2 月 8 日 14 时。

八、设定供地状况：

挂牌交易地块的供地状况设定为净地。

九、成交价格构成：

竞得价为地块的净地成交价格。

十、付款方式及相关事项：

地块竞得人在 2023 年 3 月 10 日前一次性付清全部土地成交总价款。

竞买文件规定成交价币种为人民币，竞得人若以外币支付，应征得沈阳市自然资源局浑南分局同意，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自然资源局浑南分局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。

十一、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。

## 十二、土地交付:

地块成交后, 竞得人缴齐全部地价款后 30 日内办理地块交接手续, 具体详见《HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1 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。

## 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) 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、网上提报的竞买资格审查材料需与成交后向沈阳市自然资源局浑南分局提交的竞买资格审查材料纸质材料一致，最终以网上提报的竞买资格审查材料为准。如存在弄虚作假，所报材料不实，由竞买人承担由此产生的一切法律责任。

十五、网上挂牌交易程序：

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。

十六、报价规则：

（一）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。

（二）本次挂牌以价高者得为原则确定竞得人；

（三）本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度应当在当前最高报价基础上加上增价幅度的整数倍；

（四）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。

（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) 竞价结束后，竞买人按照系统提示，自行打印《成交通知书》，并在5个工作日内携带竞得企业公章、法人章（自然人参与竞买的，携带个人名章）及上传网上交易系统的竞买资格审查材料原件，到沈阳市自然资源局浑南分局签署《挂牌交易成交确认书》。竞买人若在竞价结束后不签署《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。

#### 十七、增价幅度：

宗地编号 HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1 地块的报价增价幅度为 5 元/建筑平方米。

#### 十八、挂牌交易成交原则：

本次网上挂牌交易采用有底价增加方式，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，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。

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浑南区工业类用地土地价格评审委员会（简称“价审委”）确定。

十九、有下列情形之一的，沈阳市自然资源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。

二十、挂牌交易注意事项：

（一）本次挂牌起始价为地面单价，成交总价为成交地面单价与出让面积的乘积。

（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。

二十一、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、《沈阳市工程建设项目立项用地规划许可阶段审批申请表》；
- 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；



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。用地单位委托代理人需在成交之日起 10 个工作日内，提交出让合同的申请资料，待《国有建设用地使用权出让合同》履行规定审批程序后，携带身份证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。

## 二十二、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% 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的，沈阳市自然资源局浑南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。

## 二十三、其他要求

1、竞买人报名前需与自贸区管委会签订《沈阳市浑南区新运河路南智慧三街东-1 地块项目用地建设监管协议书》，成交后由自贸区管委会监管。联系人：朱旭，电话：18624137773。

2、该地块开发建设面积 100% 自持，自持年限 50 年。

二十四、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浑南分局咨询。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、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。



二十五、在挂牌交易报名截止日前，如标的物基本情况有变化，沈阳市自然资源局浑南分局将通过报纸、网上交易系统或其他形式提前告知。具体事宜以沈阳市自然资源局浑南分局的补充公告或通知内容为准。

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

竞买保证金及相关财务问题咨询电话：（024）22973766 22973230

## 竞买申请书

沈阳市自然资源局浑南分局：

经认真阅读贵局的《挂牌交易须知》、《沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则》等竞买文件，并经过现场实地勘察宗地编号 HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1 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《HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1 地块挂牌交易竞买文件》的规定将宗地编号 HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1 地块竞买保证金（大写）：（¥： ）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。

若能竞得，我方保证按《挂牌交易须知》、《沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则》等竞买文件的规定履行全部义务，并承诺：在竞得后 5 个工作日内到指定地点与沈阳市自然资源局浑南分局签署《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，按规定与沈阳市自然资源局浑南分局签订《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。若我方违反上述承诺任何情形之一的，沈阳市自然资源局浑南分局有权解除《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

阳市自然资源局浑南分局可凭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《挂牌交易成交确认书》规定的期限支付成交价款的，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，沈阳市自然资源局浑南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、挡光补偿承诺书；
- 10、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





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浑南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）：

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

HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1

地块挂牌交易成交确认书



# HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1

## 地块挂牌交易成交确认书

确认书号：沈浑土交字[2023] 号

签署时间：2023 年 2 月 10 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《HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1 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 HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1 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：沈阳市浑南区

(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：20607.95 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 2.0 绿地率：不小于 35%

建筑密度：不大于 40%

建筑限高：不大于 40 米（应取得净空批复）

该地块出让面积以实测为准

具体规划条件详见《浑南区新运河路南智慧三街东-1 地块规划条件》

（六）出让年限：50 年（该地块开发建设面积 100%自持，自持年限 50 年）

（七）竞买保证金数额 1000 万元人民币或等值外币

#### 四、成交价格：

地块净地成交楼面单价为每建筑平方米人民币                      整  
（¥              元/建筑m<sup>2</sup>），净地成交总价款为

整（¥              元）。净地成交总价=土地出让面积\*本成交确认书约定的容积率上限\*净地成交楼面单价。

#### 五、付款方式：

地块竞得人在 2023 年 3 月 10 日前一次性付清全部土地成交总价款。

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自然资源局浑南分局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 30 日内办理地块交接手续，具体详见《HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1 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，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付成交价款的，沈阳市自然资源局浑南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、其他要求：

竞得人已签订《沈阳市浑南区新运河路南智慧三街东-1 地块项目用地建设监管协议书》，由自贸区管委会负责地块成交后的监管工作。

十、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：沈阳市自然资源局浑南分局

地址：沈阳市浑南区世纪路 15 号

电话： 24262712

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。

十一、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。

十二、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。

十三、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。

十四、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。

十五、本《HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1 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：沈阳市自然资源局浑南分局 （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市浑南区世纪路15号

竞得人： （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

本次交易为互联网上挂牌交易，《成交通知书》附后。

**浑南区**  
**HN-22010 号新运河路南智慧三街东-1 地块**  
**土地交付条件**

一、土地交付范围：详见地块宗地图

二、土地交地时间：竞得人交齐全部地价款之日后 30 日内到地块所在街道办理地块交接手续，若遇有国家政策调整或其他不可抗力，交地时间顺延。



# 浑南区新运河路南智慧三街东-1地块规划条件

编号：沈规条HN2022-001

|             |                                                                      |                                                                                                                                    |              |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 地块名称        | 新运河路南智慧三街东-1                                                         | 审批部门                                                                                                                               | 沈阳市自然资源局浑南分局 |
| 控规单元        | 运行中心控规单元                                                             |                                                                                                                                    |              |
| 地块位置        | 东至：18米规划路西侧道路红线<br>西至：智慧三街东侧规划绿线<br>南至：22米规划路北侧道路红线<br>北至：新运河路南侧规划绿线 |                                                                                                                                    |              |
| 用地性质        |                                                                      | 科研用地（A35）                                                                                                                          |              |
| 强度指标        | 建设用地面积                                                               | 约20607.95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40                                                                                                                              |              |
|             | 绿地率(%)                                                               | 不小于35                                                                                                                              |              |
|             | 建筑高度                                                                 | 不大于 40 米（应取得净空批复）                                                                                                                  |              |
|             | 备注                                                                   | ——                                                                                                                                 |              |
| 城市建设及建筑设计要求 | 空间布局                                                                 | 应注重中央公园一侧建筑的围合感及界面连续性。                                                                                                             |              |
|             | 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。<br>2.沿智慧三街、新运河路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。 |              |
|             | 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。<br>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   | 临智慧三街、新运河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   | 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.在地块东侧18米规划路上设置1处机动车出入口，北侧与新运河路交叉口距离不小于50米，南侧与22米规划路交叉口距离不小于20米；在地块南侧22米规划路设置机动车出入口1处，东侧与18米交叉口距离不小于20米，西侧与智慧三街交叉口距离不小于50米。不得在智慧三街设置出入口。机动车出入口最小间距不应小于15米。<br>2.人行出入口与机动车行出入口在保证安全条件下宜联合设置。<br>3.出入口宽度双向行驶不应小于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   | 1.地块西侧临近在建地铁2号线南延线，应为地铁建设预留空间与条件；地块临近地铁站点，地块内地上建筑物应与车站风亭保持15米以上的距离，地下空间应与地铁站点地下通道相接驳。<br>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。<br>2.污水应经过化粪池处理后排入市政污水管网。<br>3.地块内宜设置雨水渗蓄设施，减少雨水径流外排量。<br>4.应为地块内管线预留足够的敷设空间。<br>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：水源引自浑南新城第一配水厂，经智慧三街现状给水管线进入地块。<br>污水：经新运河路现状污水管线，排入桃仙污水厂进行处理。<br>雨水：经新运河路现状雨水管线，排入沈抚运河。<br>电力：电源近期引自66kV于山变电站，远期引自66kV创意变电站，经智慧三街现状电力管线进入地块。<br>电信：信源引自桃仙电信局，经智慧三街现状电信管线进入地块。<br>供热：可使用现状热源厂或使用清洁能源。<br>燃气：气源引自浑南新城调压站，经新运河路现状燃气管线进入地块。                                                    |
|      | 室外地坪标高 | 满足地块建设和污水、雨水排放要求。                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|      | 海绵城市                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 建设项目年径流总量控制率不低于85%。                                            |
|      | 5G设施                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 地块内建设的基站、机房等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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 宜以停车、人防、设备用房等功能为主。                                             |
|      | 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。 |
| 执行文件 | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>11.海绵城市按照《市城乡建设局关于印发&lt;沈阳市建设工程海绵城市专篇（章）编制深度要求（试行）&gt;和&lt;沈阳市海绵城市设计施工图审查要点（试行）&gt;的通知》（沈建发〔2020〕24号）要求执行。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> |                                                                |



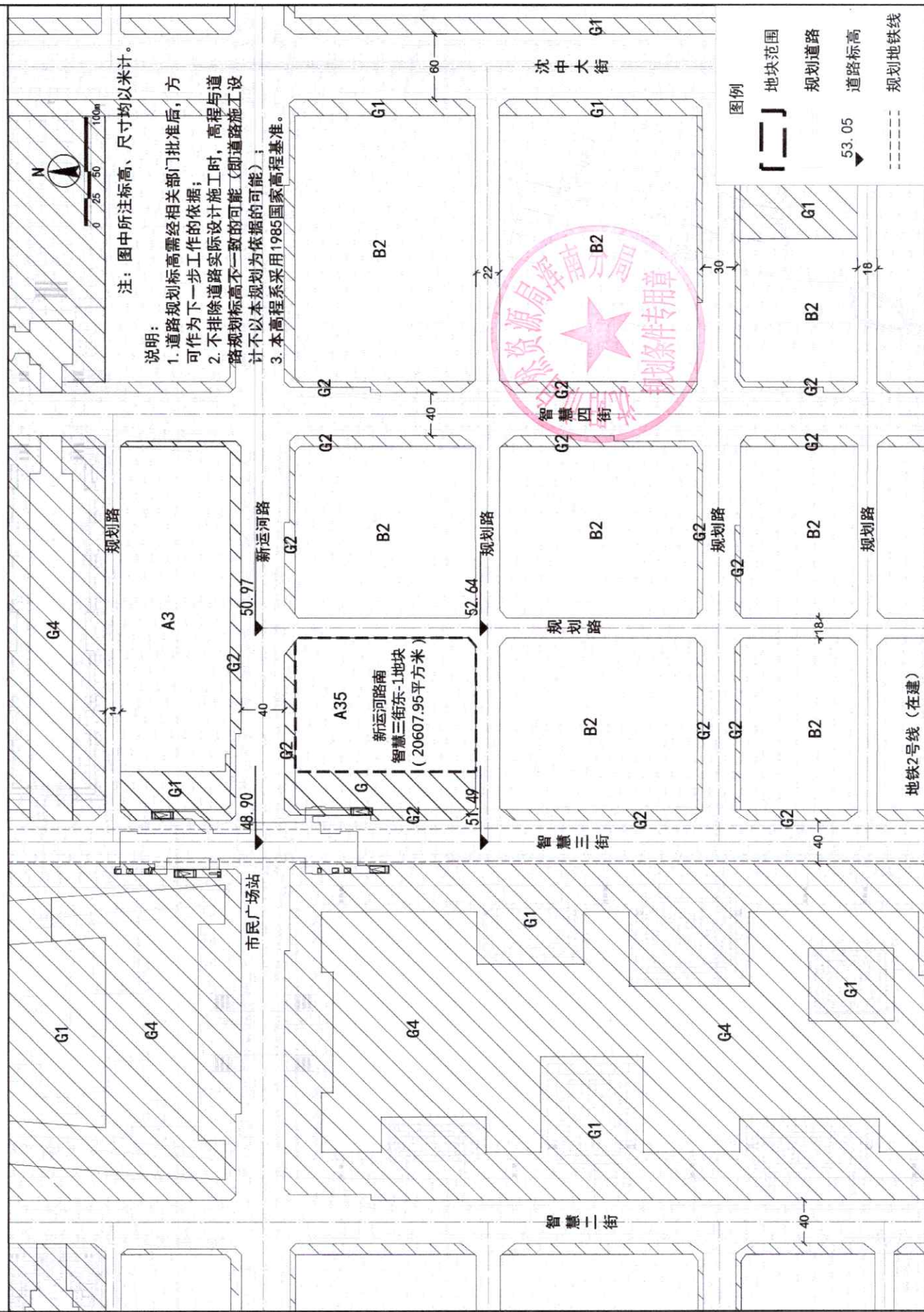


|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>办发〔2011〕43号）要求执行。</p> <p>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。</p> <p>16.装配式建筑按照《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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |
| 其他 | <p>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。</p> <p>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》。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 备注 | <p>1.本条件内的规划路名以沈阳市地名办批准路名为准。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

沈阳市自然资源局浑南分局

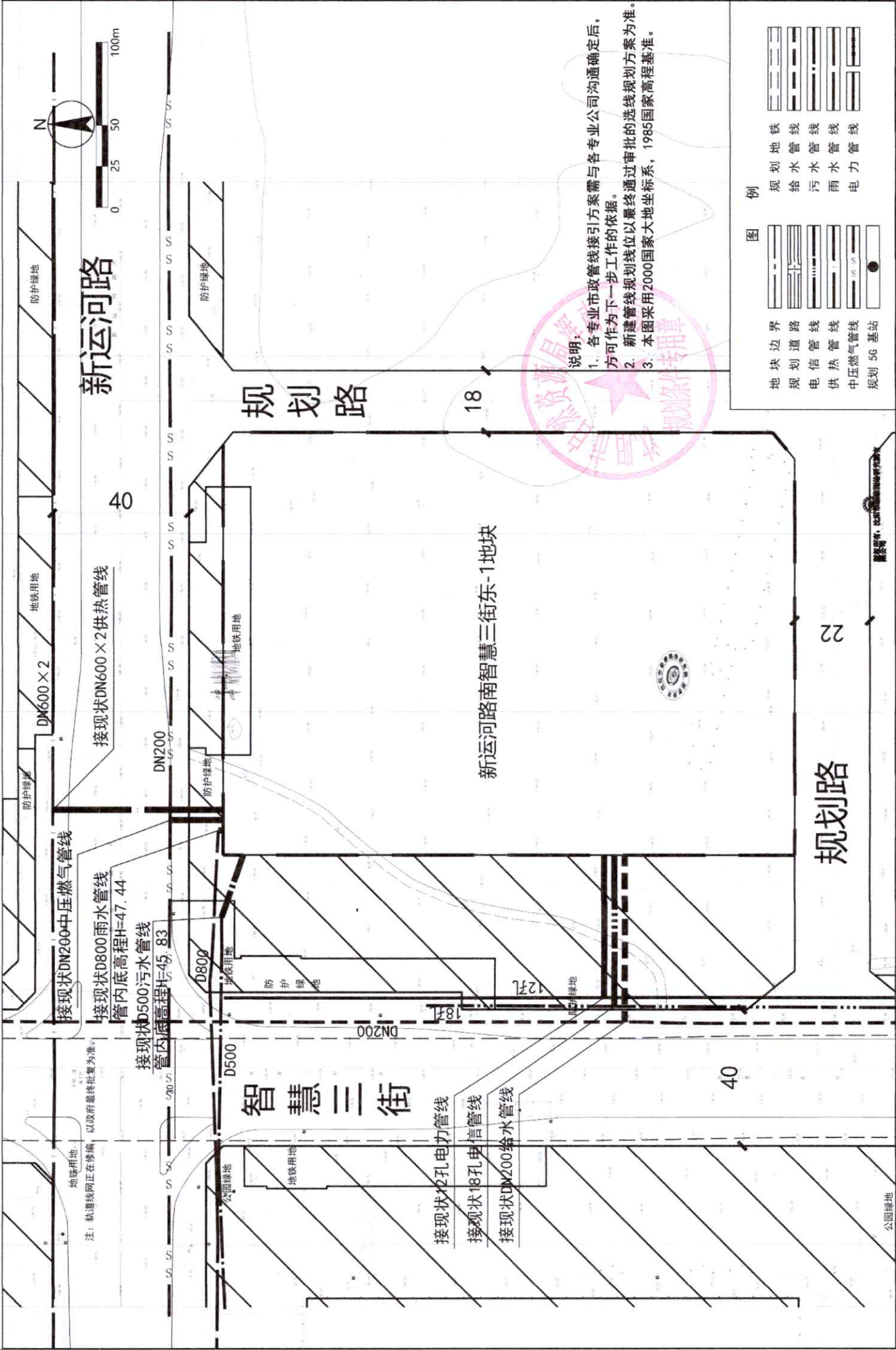
二〇二三年一月十三日

浑南区新运河路南智慧三街东-1地块规划条件附图(编号: 沈规条HN2022-001)





浑南区新运河路南智慧三街东-1地块市政管线接入规划图



图例

|  |          |  |      |
|--|----------|--|------|
|  | 地块边界     |  | 铁路   |
|  | 规划道路     |  | 给水管线 |
|  | 电信管线     |  | 污水管线 |
|  | 供热管线     |  | 雨水管线 |
|  | 中压燃气管线   |  | 电力管线 |
|  | 规划 5G 基站 |  |      |

说明：  
1. 各专市政管线接入方案需与各专业公司沟通确定后，方可作为下一步工作的依据。  
2. 新建管线规划线位以最终通过审批的进线规划方案为准。  
3. 本图采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准。

公园绿地

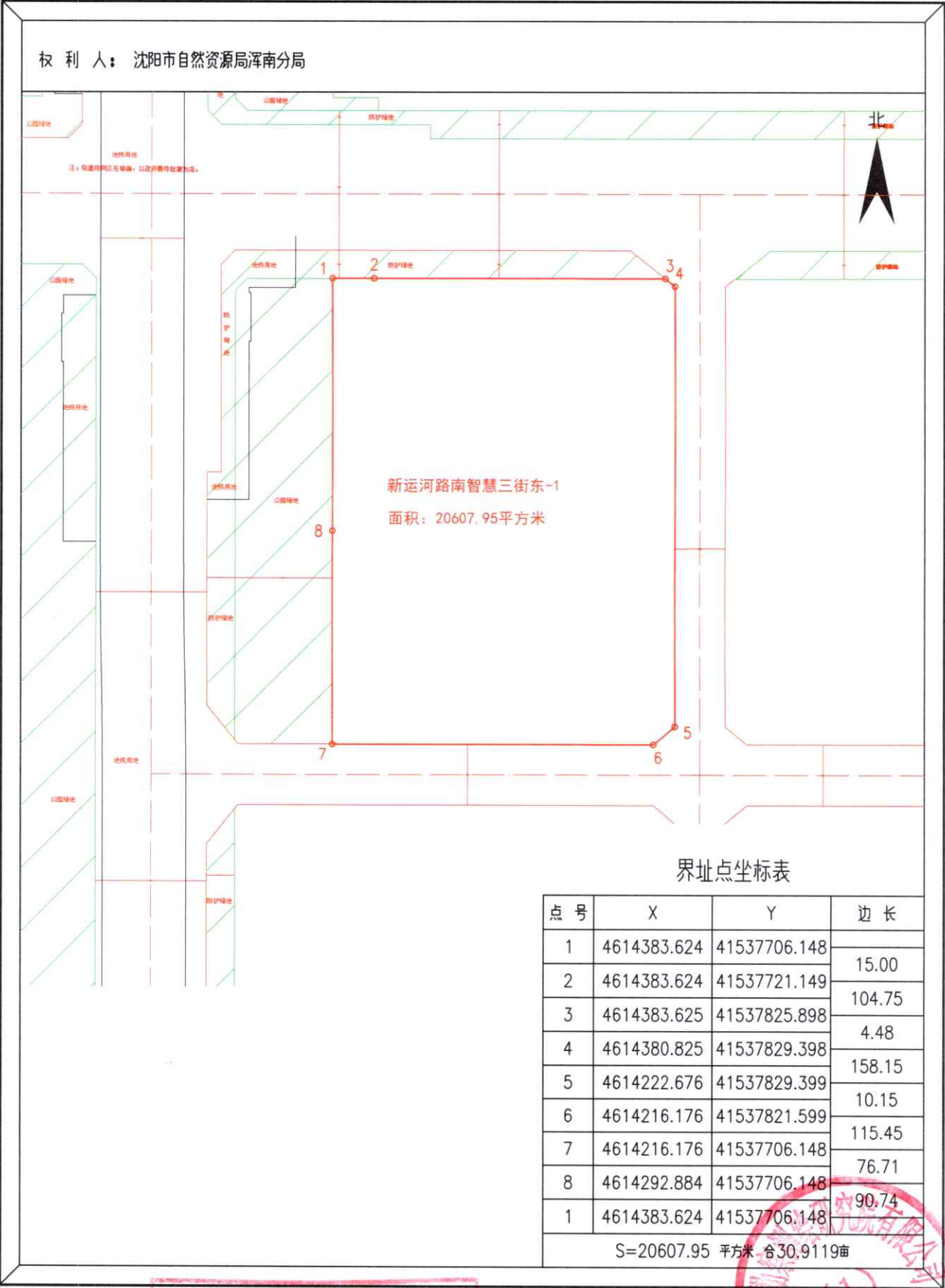
浑南区自然资源局



宗 地 图

单位: m. m<sup>2</sup>

权 利 人: 沈阳市自然资源局浑南分局



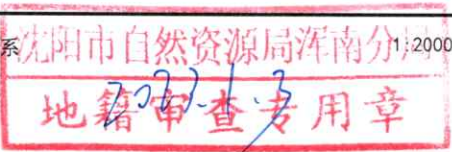
界址点坐标表

| 点 号                      | X           | Y            | 边 长    |
|--------------------------|-------------|--------------|--------|
| 1                        | 4614383.624 | 41537706.148 | 15.00  |
| 2                        | 4614383.624 | 41537721.149 |        |
| 3                        | 4614383.625 | 41537825.898 | 104.75 |
| 4                        | 4614380.825 | 41537829.398 | 4.48   |
| 5                        | 4614222.676 | 41537829.399 | 158.15 |
| 6                        | 4614216.176 | 41537821.599 | 10.15  |
| 7                        | 4614216.176 | 41537706.148 | 115.45 |
| 8                        | 4614292.884 | 41537706.148 | 76.71  |
| 1                        | 4614383.624 | 41537706.148 | 90.74  |
| S=20607.95 平方米 合30.9119亩 |             |              |        |

沈阳市勘察测绘研究院有限公司

2000国家大地坐标系 沈阳市自然资源局浑南分局 1:2000

2023年1月3日制图



沈阳市浑南区新运河路南智慧三  
街东-1 地块项目用地  
建设监管协议书

年 月 日

甲方：中国（辽宁）自由贸易试验区沈阳片区管理委员会  
法定代表人（或授权代表）：

住所地：沈阳市浑南区创新二路 39-1 号联检大厦 A 座

乙方：

法定代表人（或授权代表）：

住所地：

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》、《中华人民共和国城乡规划法》和其他相关法律法规及甲方的地方性政策的规定，甲乙双方本着平等、自愿、有偿、诚信的原则，依据自贸区沈阳片区产业发展规划要求，经友好协商，就乙方在自贸区沈阳片区投资建设眼科药物研发中心项目达成如下协议：

## **第一条 产业要求**

1.1 产业方向（主导产业及产业链）及社会效益：项目围绕眼科药物研发领域，建设综合性研发中心项目。项目属于国家重点支持产业，同时符合辽宁省“三篇大文章”战略新兴产业集群发展规划。项目丰富了自贸区内科技研发产业业态，完善了区域内眼科药物研发方向的布局。项目建成后，将带动区域内眼科药物研发产业链下游企业的发展，优化自贸区产业结构。



项目投资强度不低于人民币 1500 万元/亩。项目达产后需实现年经济规模 10 亿元及以上，年缴纳增值税及附加税 4000 万元，年缴纳所得税 2000 万元，实现年纳税总额 6000 万元（亩均税收不低于 200 万元），吸纳就业 200 人以上。

1.2 建设内容及规模要求：主要建设制剂处方工艺研究室、质量分析室、药代动力学研究室、药理学研究室、药物包材相容性研究室、临床试验数据分析室等相关内容，同时建设公益性质的眼健康科普博物馆。

## 第二条 项目用地

2.1 项目用地面积及位置：用地面积约 30.9 亩，位于白塔街道，项目整体四至为：东至规划路西侧道路红线，西至智慧三街东侧规划绿线，南至规划路北侧道路红线，北至新运河路南侧规划绿线（项目用地具体位置及四至范围见附图，以自然资源主管部门最终核定的用地规划红线为准）。

### 2.2 项目用地规划用途及规划指标

项目用地性质为科研用地（A35），用地面积 20607.95 平方米，容积率不大于 2.0，建筑密度不大于 40%，绿地率不小于 35%，建筑高度不大于 40 米（应取得净空批复）。该地块开发建设面积 100%自持，自持年限 50 年，项目用地最终规划指标以挂牌文件标示为准。

2.3 项目用地国有建设用地使用权由乙方以招、拍、挂等合法的方式取得，项目用地成交价款以乙方竞得价为准。

2.4 乙方依成交确认书全额缴纳项目用地土地成交款后，办理项目用地《国有土地使用权证》过程中所发生的税、费

由乙方据实交纳。

2.5 项目用地的基础设施配套必须满足乙方项目建设需求，相关挂网费（供水、供暖等）费用由乙方承担。

### **第三条 投资、强度、进度要求**

3.1 本项目投资总额不低于6亿元人民币，其中固定资产投资额不低于人民币3亿元，投资强度不低于人民币1500万元/亩。

3.2 乙方确保该项目在《国有建设用地使用权出让合同》（以下称“《出让合同》”）签订之日起10个月内开工建设，建设周期为：38个月。具体的开竣工时间以乙方与自然资源主管部门签署的《出让合同》为准。

3.3 开工之日起年度总投资额约人民币约1亿元。

3.4 乙方的注册资本金不低于人民币8000万元。自本协议签订之日起10年内，若乙方将注册地及法定经营纳税属地迁出沈阳市，乙方需全额返还已享受的各项产业扶持资金的本金及相应的利息（利息计算方式：自支付日起至返还日止，按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计算）。

### **第四条 责任与义务**

4.1 若乙方未能在《出让合同》约定期内开、竣工，甲方有权责成相关部门就乙方开竣工违约、闲置土地追究违约责任。

4.2 乙方根据国家相关规定，依法通过“招、拍、挂”方式竞得项目用地土地使用权，并按成交确认书及国有土地



出让合同规定，按期足额支付土地价款及相关费用。

4.3 乙方建设生产期间必须做好本企业的安全、治安、保卫工作，出现任何问题均由乙方自行承担责任。

4.4 乙方须是在沈阳市注册企业，并在沈阳市上缴全部税金。

## **第五条 不可抗力**

由于不可抗力造成的部分或全部不能履行本协议，甲、乙双方均不负责任。但应在条件允许的情况下采取一切必要补救措施，以减少因不可抗力造成的损失。遇有不可抗力的一方，应在 24 小时内将事件的情况以信件或传真的书面形式通知另一方，并且在事件发生后 7 日内，向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期的报告。

## **第六条 违约与解除**

6.1 任何一方不履行本协议约定的义务，或者履行义务不符合约定的，均视为违约，对方有权要求违约方赔偿因其违约行为所造成的损失。

6.2 项目用地通过“招、拍、挂”等方式依法出让的，乙方未竞得土地或竞得后最终未取得土地使用权的，本合同自动终止，不再对双方具有约束力，且任何一方不承担违约责任。

6.3 乙方依法竞得项目土地但未按《出让合同》之约定及时、全额缴纳土地出让价款，导致《出让合同》被解除或终止的，本合同自动终止，不再对双方具有约束力。

6.4 乙方依法竞得项目土地但未按《出让合同》之约定



履行相应合同义务，导致国有土地使用权被依法收回的，本合同自动终止，不再对双方具有约束力。

## **第七条 法律适用于争议解决**

7.1 本协议的订立、有效性、解释、履行以及本协议所产生的任何争议解决，均适用于中华人民共和国的法律并按其进行解释。

7.2 甲、乙双方因执行本协议产生争议，应首先友好协商解决，协商不成的，在甲方所在地人民法院诉讼解决，如产生民事争议不应适用该条款。

## **第八条 其他事项**

8.1 本协议未尽事宜，甲、乙双方再行商定签订补充协议。补充协议为本协议有效组成部分，与本协议有同等法律效力。

8.2 本协议自甲、乙双方法定代表人或授权代表人签字盖章之日起生效，本协议项下乙方各项义务全部履行完毕之日终止。

8.3 本协议签署一式【6】份，甲、乙双方各持【2】份，项目引进部门【2】份。每份协议具有同等法律效力。

（以下无正文）

(协议签署页)

甲方（公章）：

甲方法定代表人（或授权代表）：

签署日期： 年 月 日

乙方（公章）：

乙方法定代表人（或授权代表）：

签署日期： 年 月 日