

SYTJ202301007 号南堤西路南-2 地块

挂牌交易竞买文件

沈和土网挂字（2023）1 号

沈阳市自然资源局和平分局

2023 年 6 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、 土地交付条件、规划设计要点、宗地图
- 八、 投资建设履约监管协议书
- 九、 国有建设用地使用权出让合同（示范文本）

沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易公告

沈土网挂[2023]9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 SYTJ202301007 号南堤西路南-2 等 3 宗地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2023 年 5 月 30 日（星期二）—2023 年 6 月 18 日（星期日）。

二、挂牌交易时间：

2023 年 6 月 19 日（星期一）—2023 年 7 月 3 日（星期一）14 时。

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

四、中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可报名参加。

五、竞买人需准备有效身份证明文件、法定代表人（负责人）身份证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件、法定代表人（负责人）委托书、委托代理人身份证及复印件、董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）、公司章程（加盖注册地工商管理部门查档专用章）、挡光补偿承诺书、竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书及商业金融机构出具的资信证明等相关资料扫描并上传至网上交易系统办理报名手续。

香港地区竞买人按照上述规定提交的有关文件，应按规定经中华

人民共和国司法部认可的香港的中国委托公证人出具证明并由中国法律服务（香港）有限公司审核签章转递并附以附件确认本。

澳门、台湾地区比照香港地区执行。

境外竞买人按照上述规定提交的有关竞买人（公司、企业、组织）身份证明及其他相关文件，应由所在国公证机关予以证明并经中华人民共和国驻该国使领馆认证。

以上文件以外文文字书写的，必须附有中文译本。所有文件以中文为准。

六、竞买人提交竞买申请、办理资格审查并将竞买保证金支付到指定账户的截止时间为 2023 年 6 月 29 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 6 月 2 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。

SYTJ202301007 号南堤西路南-2 地块：沈阳市自然资源局和平分局（地址：沈阳市和平区嘉兴街 7 号） 联系人：彭琳 电话：（024）23227005

SYTJ202308010 号蒲城路南地块、SYTJ202308014 号太平洋工业园东-11 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：郭桐 电话：（024）88042055

十、挂牌事项如有变更及补充，以沈阳市自然资源局的通知、补充公告为准。

十一、地块基本情况、规划条件等详见

沈阳市自然资源局网站（zrzyj.shenyang.gov.cn）

中国土地市场网（www.landchina.com）

沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统地址：（sy.sytdjy.cn）

沈阳市自然资源局

2023 年 5 月 30 日

沈士网挂[2023]9号地块情况说明表

序号	宗地编号	地块名称	四至范围	土地座落	土地面积 (平方米)	用地性质	容积率	建筑密度	绿地率	投资强度 (万元/公顷)	建筑高度	出让年限	起始价 (元/建筑平方米)	起始价 (元/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	SYTJ202301007	南堤西路南-2	东至：金湾街西侧道路红线 南至：用地界线 西至：宝湾街东侧道路红线 北至：用地界线	和平区	44394.47	商业用地(B1)， 商务用地(B2)	不大于1.5	不大于60%	不小于20%	—	不大于50米	40年	3000	—	—	4000万元人民币或等值外币	16	1.该地块有自持要求；2.该地块出让面积以实测为准；3.具体要求详见《竞买文件》。
2	SYTJ202308010	蒲城路南地块	东至：用地界线 南至：蒲昌路北侧规划绿线及用地界线 西至：孝信街东侧规划绿线 北至：蒲城路南侧规划绿线	沈北新区	58003	二类工业用地(M2)	不小于0.98	不小于42%	不大于15%	4320	不大于30米	工业50年	—	383	4	450万元人民币或等值外币	—	1.该地块出让面积以实测为准；2.工业领域优先发展产业项目；3.具体要求详见《竞买文件》。
3	SYTJ202308014	太平洋工业园东-11	东至：规划路西侧道路红线 南至：四环路北侧规划绿线 西至：用地界线 北至：用地界线	沈北新区	24530	二类工业用地(M2)， 二类物流仓储用地(W2)	不小于1.0	不小于35%	不大于15%	2520	不大于30米	工业50年	—	383	5	200万元人民币或等值外币	—	1.该地块出让面积以实测为准；2.具体要求详见《竞买文件》。

挂牌交易须知

根据中华人民共和国国土资源部令(第 39 号)《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《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(沈阳市土地储备中心承办)组织以挂牌方式出让宗地编号 SYTJ202301007 号南堤西路南-2 地块。

一、挂牌交易地块基本概况:

沈阳市自然资源局网站(zrzyj.shenyang.gov.cn)

中国土地市场网(www.landchina.com)

沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统地址:(sy.sytdjy.cn)

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、交易时间和地点

(一) 挂牌公告时间:

2023 年 5 月 30 日(星期二)—2023 年 6 月 18 日(星期日)。

(二) 挂牌交易时间:

2023 年 6 月 19 日(星期一)—2023 年 7 月 3 日(星期一) 14 时。

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

颁发的数字证书后，方可凭数字证书参与竞买。（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 6 月 2 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。

五、挂牌交易报名截止时间：

挂牌交易报名截止时间为 2023 年 6 月 29 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 6 月 29 日 14 时前将竞买保证金 4000 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达指定账户后，获得竞买资格。截止时间为 2023 年 6 月 29 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 8 月 3 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 2024 年 7 月 4 日前全部付清(如遇法定节假日，提前至约定截止日期前的最后一个工作日)。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中心同意，并在交易前与沈阳市土地储备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相关部门办理的外币结汇业务，

币结汇业务，并承担相应责任。

十一、竞得人成立新公司的有关要求：

自然人、境外或外地竞得人、在沈阳本地不具备开发资质的本地竞得人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，需在成交之日起三个月内成立新公司，并在竞买申请书中明确新公司的出资构成（原地块竞得人在新公司中的出资或持有股份不低于新公司注册资本的 51%）。若竞得人在竞买申请书中未提出变更申请或新公司成立后出资构成与竞买申请书不符或新公司成立时间超出上述规定时间的，不予办理竞得人名称变更手续。

十二、土地交付：

地块成交后，竞得人缴齐全部地价款之日后 30 日内与和平区城市更新局签订土地交接协议，具体详见《南堤西路南-2 地块交付条件》，如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）其他需提交的材料。

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、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和平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和平分局签署《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 SYTJ202301007 号南堤西路南-2 地块的报价增价幅度为 16 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，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，没有竞买人参加网上限时继续竞价的，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，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）本次挂牌起始价为楼面单价，成交总价为成交楼面单价与容积率上限及出让面积的乘积。

（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》：

竞得人需在挂牌交易结束后，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，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）带到沈阳市自然资源局和平分局。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和平分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，沈阳市自然资源局和平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. 竞买人报名前需与沈阳满融经济区管理委员会签订《南堤西路南-2 地块投资建设履约监管协议书》，成交后由沈阳满融经济区管理委员会对项目的建设及产业条件执行情况进行监管。联系人：金光日，电话：15840051370。

2. 该地块竞得人须自持地块商业建筑面积不得低于 30%，自持年限不得短于 10 年，自持部分在自持期内不得整体或分割销售，并需保证业态的持续运营。

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和平分局咨询。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。

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

竞买保证金缴纳咨询电话：（024）22973766

沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则

(试 行)

第一章 总 则

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

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

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

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

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

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

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

第二章 信息发布

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

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

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

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

第三章 竞买申请

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

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

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

遗失密码、数字证书的，应当及时到原办理机构挂失并重新申领。

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

竞买申请一经提交，即视为对竞买文件及宗地现状无异议。

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

申请人竞买多宗土地，应当分别申请。

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

按时足额向指定账户交纳竞买保证金的，不具备竞买资格。由于申请人的原因造成保证金到账后网上交易系统无法识别其身份未确认竞买资格的，所造成的损失和经济、法律责任由该申请人自行承担。

第四章 网上报价

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

第十六条 网上挂牌交易采用有底价增价方式，按照价高者得原则确定竞得人，竞买人可进行网上报价，首次报价不低于起始价，每次报价应当在当前最高报价基础上加上增价幅度的整数倍，网上出让系统允许多次报价。

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

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

第十九条 挂牌期限届满，按照系统提示，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，系统将自动进入限时竞价程序，通过限时竞价确定竞得人。挂牌期限届满，按照系统提示，无竞买人参加网上限时竞价的，按照下列规定确定是否成交：

（一）在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

(二) 在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，网上交易系统显示的出价最高者为竞得人，但报价低于底价者除外；

(三) 在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价的，挂牌不成交。

第五章 网上限时竞价

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

第二十一条 挂牌期限截止、经过等待期 4 分钟后，进入网上限时竞价阶段。

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

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

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

第六章 成交确认

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

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

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

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

第七章 网络管理

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

第二十八条 网上挂牌交易期间的数据服务器、应用服务器实行封闭管理。

第二十九条 申请人、竞买人、竞得人在网上挂牌交易活动中的所有行为系统将自动记录并保存。网上挂牌中止、终止或者结束

后，管理员应将宗地信息、申请人、竞买人、竞得人的网上交易系统记录的信息下载打印成纸质文档并存档。

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

第八章 应急处置

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

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

（二）涉及宗地使用条件变更等影响宗地价格的重要变动需要重新报批的；

（三）司法机关、纪检监察等部门依法要求中止或者终止出让活动的；

（四）依法应当中止或终止挂牌活动的其他情形。

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

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

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

第九章 法律责任

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

竞买人应当防范网络风险，保护个人电脑操作系统的安全和不受侵犯，并妥善保管密码和数字证书。竞买人因电脑操作系统被侵入或数字证书损坏、丢失或被他人冒用、盗用及密码泄露所产生的经济、法律后果，由竞买人承担。

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

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

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

- （一）提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；
- （二）采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

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

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

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

第十章 附 则

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

第四十二条 本规则由沈阳市自然资源局负责解释。

申请书

沈阳市自然资源局和平分局:

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（试行）》等竞买文件，并经过现场实地勘察宗地编号 SYTJ202301007 号南堤西路南-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，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《SYTJ202301007 号南堤西路南-2 地块挂牌交易竞买文件》的规定将宗地编号 SYTJ202301007 号南堤西路南-2 地块竞买保证金（ ）元整汇入指定的账号。

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（试行）》等竞买文件的规定履行全部义务，并承诺：在竞得后5个工作日内与沈阳市自然资源局和平分局签署《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土地价款，按规定与沈阳市自然资源局和平分局签订《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，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，沈阳市自然资源局和平分局有权解除《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，沈阳市自然资源局和平分局可凭取消我方竞得人资格的相关文件撤销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% 交纳违约金；若延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局和平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。

(本页无正文)

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

沈阳市自然资源局和平分局：

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）》和《沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则（试行）》等有关规定的的前提下，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 SYTJ202301007 南堤西路南-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） 整（¥ 元/建筑m²），参加宗地编号 SYTJ202301007 号南堤西路南-2 号地块竞买。

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全部利息。

4、承诺已交的竞买保证金和竞得后的成交价款在规定的期限全部兑现。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%缴纳违约金，延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局和平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，本承诺书和沈阳市自然资源局和平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

**SYTJ202301007 号南堤西路南-2
地块挂牌交易成交确认书**

SYTJ202301007 号南堤西路南-2 地块

挂牌交易成交确认书

确认书号：沈和土交字[2023]1 号

签署时间：2023 年 7 月 3 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)《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《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)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 《SYTJ202301007 号南堤西路南-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 SYTJ202301007 号南堤西路南-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) 土地位置：和平区

(二) 具体四至范围以地块宗地图为准

(三) 用地性质：商业用地(B1)、商务用地(B2)

(四) 土地面积：44394.47 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 1.5

建筑密度：不大于 60%

绿地率：不小于 20% 建筑限高：不大于 50 米

具体规划条件详见《南堤西路南-2 地块规划条件》。

(六) 出让年限：40 年

(七) 竞买保证金数额 4000 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 m^2)，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 8 月 3 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 2024 年 7 月 4 日前
全部付清(如遇法定节假日，提前至约定截止日期前的最后一个工作
日)。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达到指定账户为准。

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。

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，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，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《南堤西路南-2 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，经催告后仍不能支付成交价款的，沈阳市自然资源局和平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《南堤西路南-2 地块投资建设履约监管协议书》，由沈阳满融经济区管理委员会负责地块成交后的建设及产业条件执行情况监管工作。

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：沈阳市自然资源局和平分局

地址：沈阳市和平区嘉兴街 7 号

电话：23227005

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《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：沈阳市自然资源局和平分局 （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市和平区嘉兴街7号

竞得人： （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

南堤西路南-2 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 日内交付土地，并由和平区城市更新局与竞得人签订土地交接协议。若遇有国家政策调整等不可抗力因素，交地时间顺延。

（联系人： 剧峰

联系电话： 13309882371 ）

和平区南堤西路南-2地块规划条件

编号： 沈规条HP2023-008

地块名称	南堤西路南-2	审批部门	沈阳市自然资源局和平分局
控规单元	满融控规单元		
地块位置	东至：金湾街西侧道路红线 西至：宝湾街东侧道路红线 南至：用地界线 北至：用地界线		
用地性质		商业用地（B1）,商务用地（B2）	
强度指标	建设用地面积	44394.47平方米 注：以实测宗地图范围为准。	
	容积率	不大于1.5	
	建筑密度(%)	不大于60	
	绿地率(%)	不小于20	
	建筑高度	不大于 50 米	
	备注	1.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。 2.地块内不得建设公寓。	
	空间布局	1.建议地块进行复合型开发，办公、会议等功能宜布置于地块西侧。 2.采用围合式布局，地块内控制1处开敞空间，面积不少于3000平方米；建筑高度应面向浑河逐渐降低，呈现北低、南高的空间形态。	
	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、具有标识性的办公园区；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，不得使用白色或过于艳丽的色彩。 4.标识牌匾：宜设置在建筑墙面内，与建筑一体化设计；标识的大	

城市建设及建筑设计要求		小、形式、位置应精致美观，严禁超大、简陋、无序的标识牌匾。 5.沿和融路、悦融路新建建筑立面应对空调设置进行一体化设计，统一遮挡；建筑其余方向由建筑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.建筑退西、南、北侧用地界线不得少于10米，退东侧用地界线不得少于20米。临街商业建筑出入口台阶不得突出建筑主体。 3.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	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.在地块西侧26米规划路设置2处机动车出入口，距南北两侧交叉口均不小于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在保证安全条件下宜联合设置。 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.地块南侧临近规划地铁K1线、规划地铁站点。临近规划站点一侧应退让用地红线20米，宜充分预留与站点一体化设计条件或地下空间接驳通道。该线路为中远期规划线路，具体线站位规划设计方案以相关批复为准。 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。
	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。 6.需配套建设1处小型垃圾压缩站，小型压缩站建筑面积不小于130平方米，可结合地下设置。

市政规划	市政接驳	给水：水源引自现状长白配水厂和规划曹仲配水厂，管线引自悦融路现状DN400给水管线，新建过街管线进入地块。 污水：经悦融路现状D400污水管线，排入南部污水处理厂。 雨水：经悦融路现状D1500雨水管线，排入浑河。 电力：电源引自在建66KV曹仲变电站，管线引自悦融路现状8孔电力管线，新建过街管线进入地块。 电信：信源引自现状长白电信支局，管线引自悦融路现状20孔电信管线，新建过街管线进入地块。 供热：热源引自现状祥运热源厂，管线引自悦融路现状2×DN400供热管线，新建过街管线进入地块。 燃气：气源引自现状次高压调压站供给，管线引自悦融路现状DN300中压燃气管线，新建过街管线进入地块。
	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	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.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80%。
	5G设施	地块内规划1处5G通信基站，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，可兼容商业。
	其他要求	整体开发地下空间，预留与西侧、南侧的衔接通道。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.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

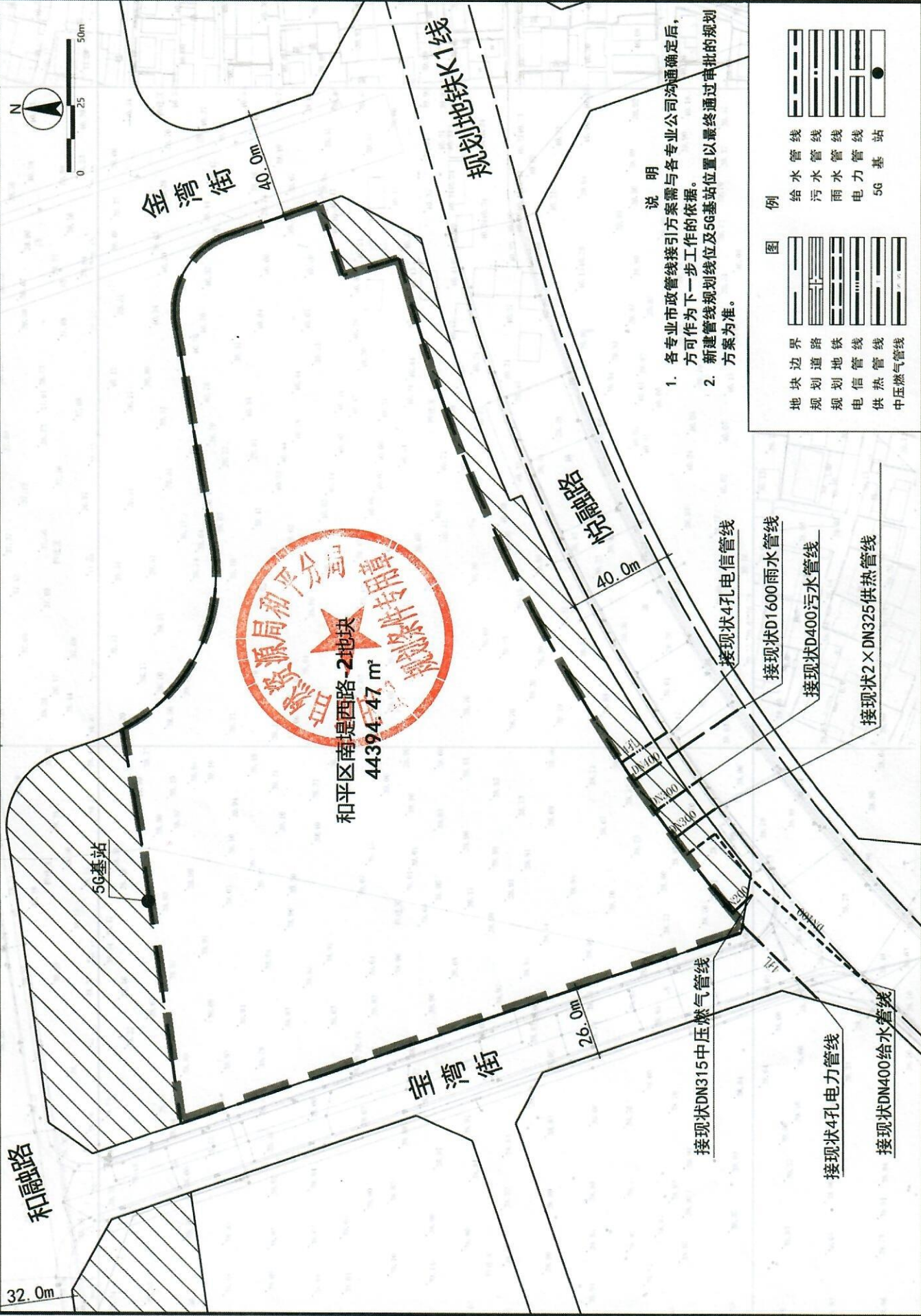
执行文件	土发〔2015〕99号)要求执行。 6.建筑间距与日照按照《沈阳市居住建筑间距和住宅日照管理规定》(沈阳市人民政府令第64号)要求执行。 7.停车配建不低于《沈阳市建筑工程配建停车设施标准(试行)》(沈规国土发〔2017〕161号)文件要求。 8.充电设施按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发〔2015〕73号)、《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市加快新能源汽车产业发展及推广应用实施方案的通知》(沈政办发〔2021〕12号)要求执行。 9.出入口控制按照《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)、《沈阳市建筑工程配建停车设施标准(试行)》(沈规国土发〔2017〕161号)、《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)要求执行。 10.交通影响评价按照《关于开展建设项目交通影响评价的通知》(沈自然资发〔2019〕148号)要求执行。 11.海绵城市按照《市城乡建设局关于印发<沈阳市建设工程海绵城市专篇(章)编制深度要求(试行)>和<沈阳市海绵城市设计施工图审查要点(试行)>的通知》(沈建发〔2020〕24号)要求执行。 12.中水设施按照《辽宁省节约用水条例》《沈阳市城市供水用水管理条例》《民用建筑节水设计标准》(GB50555-2010)、《建筑中水设计标准》(GB50336-2018)要求执行。 13.市容按照《沈阳市城市市容和环境卫生管理条例》(沈阳市人大常委会文件 沈人大发〔2011〕15号)等相关规定要求执行。 14.景观照明按照《沈阳市城市夜景灯饰建设管理规定》(沈阳市人民政府令第20号)、《沈阳市夜景灯饰建设与建筑工程项目建设“三同时”管理规定》(沈政办发〔2011〕43号)要求执行。 15.户外广告、牌匾标识按照《沈阳市牌匾标识设置管理规定》(沈城建发〔2016〕103号)、《沈阳市户外广告设置管理办法》(沈阳市人民政府令第38号)要求执行。 16.装配式建筑按照《沈阳市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》。 3. 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。

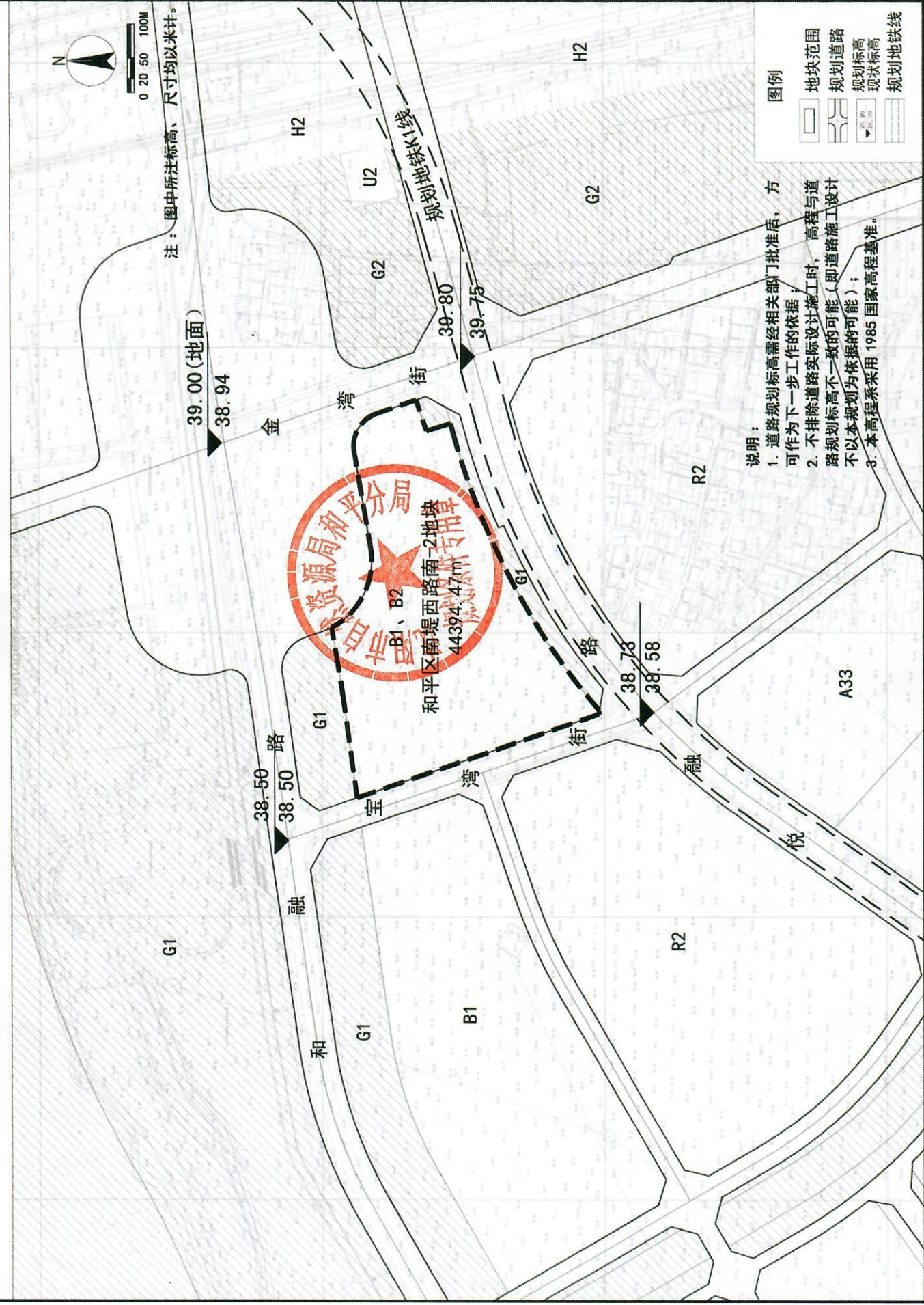
沈阳市自然资源局和平分局

二〇二三年四月二十六日

和平区南堤西路南-2地块市政管线接引规划图（编号：沈规条 HP2023-008）



和平区南堤西路南-2 地块规划条件附图 (编号: 沈规条 HP2023-008)



注: 图中所注标高、尺寸均以米计。

说明:
1. 道路规划标高需经相关部门批准后, 方可作为下一步工作的依据;
2. 不排除道路实际设计施工时, 高程与道路规划标高不一致的可能(即道路施工设计不以本规划为依据的可能);
3. 本高程系采用 1985 国家高程基准。

宗地图

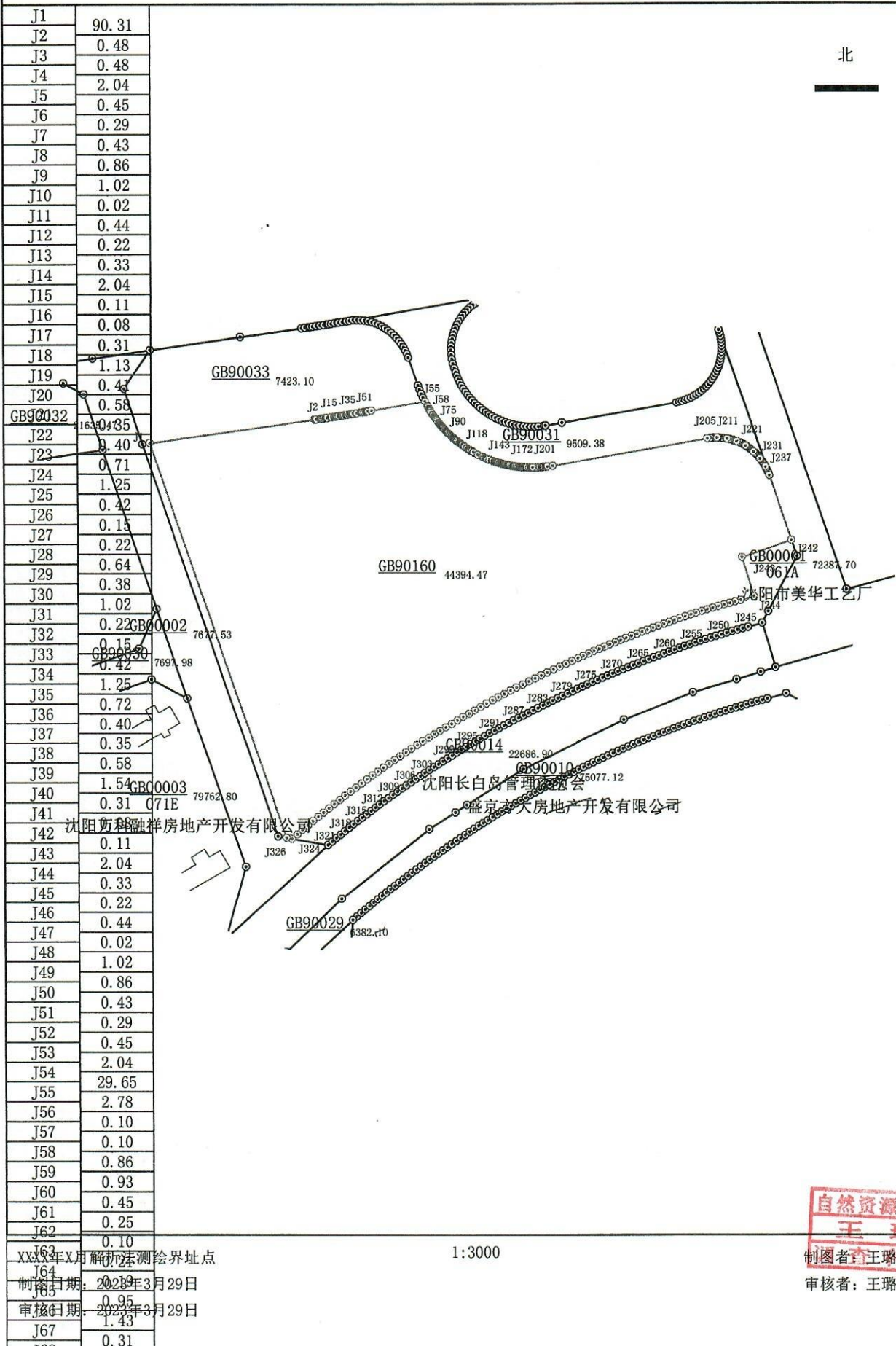
单位: m. m²

宗地代码: 210102018001GB90160

权利人名称:

所在图幅号:

宗地面积: 44394.47



XX市不动产登记局

单位名称:			第1页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离 (米)
	X	Y	
J1	41530225.301	4622960.656	90.3
J2	41530314.735	4622973.200	0.5
J3	41530315.211	4622973.266	0.5
J4	41530315.686	4622973.333	2.0
J5	41530317.703	4622973.623	0.5
J6	41530318.152	4622973.688	0.3
J7	41530318.437	4622973.729	0.4
J8	41530318.865	4622973.790	0.9
J9	41530319.721	4622973.913	1.0
J10	41530320.729	4622974.058	0.0
J11	41530320.748	4622974.061	0.4
J12	41530321.188	4622974.126	0.2
J13	41530321.407	4622974.158	0.3
J14	41530321.737	4622974.207	2.0
J15	41530323.753	4622974.507	0.1
J16	41530323.860	4622974.523	0.1
J17	41530323.937	4622974.534	0.3
J18	41530324.242	4622974.579	1.1
J19	41530325.362	4622974.746	0.4
J20	41530325.769	4622974.806	0.6
J21	41530326.341	4622974.894	0.3

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第2页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J21	41530326.341	4622974.894	0.3
J22	41530326.685	4622974.947	0.4
J23	41530327.078	4622975.007	0.7
J24	41530327.784	4622975.115	1.3
J25	41530329.020	4622975.305	0.4
J26	41530329.432	4622975.368	0.2
J27	41530329.581	4622975.391	0.2
J28	41530329.798	4622975.424	0.6
J29	41530330.431	4622975.521	0.4
J30	41530330.805	4622975.579	1.0
J31	41530331.812	4622975.738	0.2
J32	41530332.028	4622975.772	0.2
J33	41530332.178	4622975.796	0.4
J34	41530332.589	4622975.861	1.3
J35	41530333.825	4622976.057	0.7
J36	41530334.531	4622976.168	0.4
J37	41530334.923	4622976.230	0.3
J38	41530335.266	4622976.285	0.6
J39	41530335.838	4622976.375	1.5
J40	41530337.362	4622976.624	0.3
J41	41530337.666	4622976.674	0.1

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第3页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J41	41530337.666	4622976.674	0.1
J42	41530337.743	4622976.686	0.1
J43	41530337.849	4622976.703	2.0
J44	41530339.861	4622977.032	0.3
J45	41530340.190	4622977.085	0.2
J46	41530340.409	4622977.121	0.4
J47	41530340.848	4622977.193	0.0
J48	41530340.866	4622977.196	1.0
J49	41530341.871	4622977.365	0.9
J50	41530342.724	4622977.508	0.4
J51	41530343.150	4622977.580	0.3
J52	41530343.434	4622977.627	0.5
J53	41530343.881	4622977.703	2.0
J54	41530345.891	4622978.040	29.6
J55	41530375.117	4622983.025	2.8
J56	41530376.488	4622980.609	0.1
J57	41530376.539	4622980.519	0.1
J58	41530376.586	4622980.436	0.9
J59	41530377.011	4622979.688	0.9
J60	41530377.467	4622978.883	0.4
J61	41530377.688	4622978.494	0.2

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第4页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离 (米)
	X	Y	
J61	41530377.688	4622978.494	0.2
J62	41530377.827	4622978.289	0.1
J63	41530377.883	4622978.207	0.2
J64	41530377.998	4622978.036	0.2
J65	41530378.105	4622977.878	1.0
J66	41530378.639	4622977.089	1.4
J67	41530379.440	4622975.906	0.3
J68	41530379.614	4622975.649	0.3
J69	41530379.774	4622975.413	0.9
J70	41530380.298	4622974.638	0.1
J71	41530380.369	4622974.533	0.4
J72	41530380.608	4622974.180	0.4
J73	41530380.873	4622973.848	0.3
J74	41530381.041	4622973.638	0.4
J75	41530381.301	4622973.313	0.4
J76	41530381.536	4622973.018	0.9
J77	41530382.087	4622972.328	1.1
J78	41530382.775	4622971.467	0.5
J79	41530383.101	4622971.059	0.5
J80	41530383.394	4622970.691	0.3
J81	41530383.608	4622970.423	0.2

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第5页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离 (米)
	X	Y	
J81	41530383.608	4622970.423	0.2
J82	41530383.704	4622970.304	0.2
J83	41530383.859	4622970.110	0.4
J84	41530384.164	4622969.784	0.6
J85	41530384.571	4622969.350	0.6
J86	41530385.002	4622968.890	0.6
J87	41530385.385	4622968.481	0.7
J88	41530385.886	4622967.946	0.9
J89	41530386.470	4622967.323	0.7
J90	41530386.977	4622966.782	0.3
J91	41530387.167	4622966.579	0.4
J92	41530387.420	4622966.309	0.4
J93	41530387.694	4622966.059	0.3
J94	41530387.900	4622965.872	0.7
J95	41530388.447	4622965.373	0.9
J96	41530389.079	4622964.798	0.7
J97	41530389.621	4622964.304	0.6
J98	41530390.035	4622963.927	0.6
J99	41530390.501	4622963.502	0.6
J100	41530390.941	4622963.101	0.4
J101	41530391.271	4622962.801	0.2

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第6页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离 (米)
	X	Y	
J101	41530391.271	4622962.801	0.2
J102	41530391.467	4622962.648	0.2
J103	41530391.587	4622962.555	0.3
J104	41530391.858	4622962.345	0.5
J105	41530392.230	4622962.056	0.5
J106	41530392.642	4622961.736	1.1
J107	41530393.513	4622961.060	0.9
J108	41530394.210	4622960.519	0.4
J109	41530394.509	4622960.288	0.4
J110	41530394.837	4622960.033	0.3
J111	41530395.050	4622959.868	0.4
J112	41530395.386	4622959.607	0.4
J113	41530395.742	4622959.373	0.1
J114	41530395.848	4622959.303	0.9
J115	41530396.630	4622958.790	0.3
J116	41530396.868	4622958.634	0.3
J117	41530397.127	4622958.463	1.4
J118	41530398.322	4622957.679	1.0
J119	41530399.118	4622957.156	0.2
J120	41530399.277	4622957.051	0.2
J121	41530399.450	4622956.938	0.1

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第7页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J121	41530399.450	4622956.938	0.1
J122	41530399.533	4622956.884	0.2
J123	41530399.740	4622956.747	0.4
J124	41530400.132	4622956.532	0.9
J125	41530400.943	4622956.087	0.9
J126	41530401.697	4622955.673	0.1
J127	41530401.781	4622955.627	0.1
J128	41530401.871	4622955.578	2.8
J129	41530404.306	4622954.240	2.8
J130	41530406.839	4622953.099	0.1
J131	41530406.933	4622953.057	0.1
J132	41530407.020	4622953.018	0.9
J133	41530407.804	4622952.665	0.9
J134	41530408.649	4622952.285	0.4
J135	41530409.056	4622952.101	0.2
J136	41530409.290	4622952.018	0.1
J137	41530409.383	4622951.984	0.2
J138	41530409.577	4622951.914	0.2
J139	41530409.756	4622951.850	1.0
J140	41530410.653	4622951.529	1.4
J141	41530411.998	4622951.046	0.3

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第8页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J141	41530411.998	4622951.046	0.3
J142	41530412.291	4622950.942	0.3
J143	41530412.559	4622950.846	0.9
J144	41530413.439	4622950.530	0.1
J145	41530413.559	4622950.487	0.4
J146	41530413.959	4622950.343	0.4
J147	41530414.370	4622950.232	0.3
J148	41530414.630	4622950.161	0.4
J149	41530415.031	4622950.052	0.4
J150	41530415.395	4622949.953	0.9
J151	41530416.247	4622949.722	0.6
J152	41530416.800	4622949.572	0.5
J153	41530417.311	4622949.433	0.5
J154	41530417.815	4622949.296	0.5
J155	41530418.268	4622949.173	0.3
J156	41530418.599	4622949.083	0.2
J157	41530418.747	4622949.043	0.2
J158	41530418.986	4622948.978	0.4
J159	41530419.425	4622948.895	0.6
J160	41530420.010	4622948.785	0.6
J161	41530420.630	4622948.668	0.6

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第9页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J161	41530420.630	4622948.668	0.6
J162	41530421.180	4622948.564	0.7
J163	41530421.900	4622948.428	0.9
J164	41530422.740	4622948.270	0.7
J165	41530423.468	4622948.133	0.3
J166	41530423.741	4622948.081	0.4
J167	41530424.105	4622948.013	0.4
J168	41530424.474	4622947.973	0.3
J169	41530424.750	4622947.943	0.7
J170	41530425.486	4622947.864	0.9
J171	41530426.336	4622947.772	0.7
J172	41530427.065	4622947.694	0.6
J173	41530427.622	4622947.634	0.6
J174	41530428.248	4622947.566	0.6
J175	41530428.840	4622947.502	0.4
J176	41530429.284	4622947.454	0.2
J177	41530429.533	4622947.447	0.2
J178	41530429.685	4622947.443	0.3
J179	41530430.028	4622947.433	0.5
J180	41530430.498	4622947.420	0.5
J181	41530431.020	4622947.405	1.1

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第10页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J181	41530431.020	4622947.405	1.1
J182	41530432.122	4622947.374	0.9
J183	41530433.004	4622947.349	0.4
J184	41530433.382	4622947.338	0.4
J185	41530433.797	4622947.326	0.3
J186	41530434.066	4622947.318	0.4
J187	41530434.491	4622947.306	0.4
J188	41530434.916	4622947.328	0.1
J189	41530435.044	4622947.334	0.9
J190	41530435.978	4622947.381	0.3
J191	41530436.262	4622947.396	0.3
J192	41530436.572	4622947.411	1.4
J193	41530438.000	4622947.484	1.0
J194	41530438.951	4622947.532	0.2
J195	41530439.141	4622947.541	0.2
J196	41530439.347	4622947.552	0.1
J197	41530439.446	4622947.557	0.2
J198	41530439.694	4622947.569	0.4
J199	41530440.137	4622947.627	0.9
J200	41530441.055	4622947.746	0.9
J201	41530441.908	4622947.857	0.1

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第11页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J201	41530441.908	4622947.857	0.1
J202	41530442.002	4622947.870	0.1
J203	41530442.104	4622947.883	2.8
J204	41530444.859	4622948.242	85.6
J205	41530529.211	4622962.628	5.0
J206	41530534.198	4622963.032	0.1
J207	41530534.258	4622963.037	0.1
J208	41530534.370	4622963.046	0.1
J209	41530534.471	4622963.055	0.1
J210	41530534.588	4622963.043	4.8
J211	41530539.342	4622962.589	0.3
J212	41530539.604	4622962.564	0.1
J213	41530539.725	4622962.553	0.2
J214	41530539.896	4622962.505	0.0
J215	41530539.939	4622962.493	4.6
J216	41530544.417	4622961.247	0.3
J217	41530544.696	4622961.169	0.1
J218	41530544.809	4622961.138	0.1
J219	41530544.868	4622961.109	0.2
J220	41530545.090	4622961.003	4.6
J221	41530549.227	4622959.017	0.2

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第12页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J221	41530549.227	4622959.017	0.2
J222	41530549.393	4622958.937	0.2
J223	41530549.566	4622958.854	0.2
J224	41530549.722	4622958.742	0.2
J225	41530549.872	4622958.634	4.6
J226	41530553.598	4622955.953	0.2
J227	41530553.797	4622955.810	0.1
J228	41530553.850	4622955.772	0.1
J229	41530553.932	4622955.687	0.3
J230	41530554.134	4622955.480	4.6
J231	41530557.372	4622952.146	0.0
J232	41530557.404	4622952.114	0.2
J233	41530557.528	4622951.987	0.1
J234	41530557.595	4622951.886	0.3
J235	41530557.743	4622951.668	4.8
J236	41530560.419	4622947.713	0.1
J237	41530560.485	4622947.616	0.1
J238	41530560.506	4622947.568	0.1
J239	41530560.566	4622947.434	0.1
J240	41530560.596	4622947.365	5.0
J241	41530562.630	4622942.794	36.8

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第13页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J241	41530562.630	4622942.794	36.8
J242	41530574.588	4622907.953	28.6
J243	41530547.560	4622898.697	22.3
J244	41530554.029	4622877.334	7.5
J245	41530546.797	4622875.376	3.1
J246	41530543.781	4622874.551	3.1
J247	41530540.769	4622873.712	3.1
J248	41530537.761	4622872.857	3.1
J249	41530534.758	4622871.988	3.1
J250	41530531.758	4622871.104	3.1
J251	41530528.764	4622870.206	3.1
J252	41530525.773	4622869.292	3.1
J253	41530522.787	4622868.364	3.1
J254	41530519.806	4622867.421	3.1
J255	41530516.830	4622866.464	3.1
J256	41530513.858	4622865.491	3.1
J257	41530510.891	4622864.505	3.1
J258	41530507.929	4622863.503	3.1
J259	41530504.972	4622862.487	3.1
J260	41530502.019	4622861.457	3.1
J261	41530499.072	4622860.412	3.1
			3.1

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第14页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J261	41530499.072	4622860.412	3.1
J262	41530496.131	4622859.352	3.1
J263	41530493.194	4622858.278	3.1
J264	41530490.263	4622857.190	3.1
J265	41530487.337	4622856.087	3.1
J266	41530484.417	4622854.970	3.1
J267	41530481.502	4622853.838	3.1
J268	41530478.593	4622852.692	3.1
J269	41530475.689	4622851.532	3.1
J270	41530472.791	4622850.357	3.1
J271	41530469.899	4622849.168	3.1
J272	41530467.013	4622847.965	3.1
J273	41530464.133	4622846.748	3.1
J274	41530461.259	4622845.517	3.1
J275	41530458.391	4622844.271	3.7
J276	41530454.997	4622842.776	3.7
J277	41530451.613	4622841.260	3.7
J278	41530448.237	4622839.725	3.7
J279	41530444.870	4622838.170	3.7
J280	41530441.512	4622836.596	3.7
J281	41530438.163	4622835.002	3.7
			3.7

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第15页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J281	41530438.163	4622835.002	3.7
J282	41530434.824	4622833.388	3.7
J283	41530431.495	4622831.755	3.7
J284	41530428.174	4622830.103	3.7
J285	41530424.864	4622828.431	3.7
J286	41530421.563	4622826.740	3.7
J287	41530418.273	4622825.029	3.7
J288	41530414.992	4622823.300	3.7
J289	41530411.722	4622821.551	3.7
J290	41530408.462	4622819.783	3.7
J291	41530405.212	4622817.996	3.7
J292	41530401.973	4622816.191	3.7
J293	41530398.744	4622814.366	3.7
J294	41530395.526	4622812.523	3.7
J295	41530392.319	4622810.660	3.7
J296	41530389.122	4622808.780	3.7
J297	41530385.937	4622806.880	3.7
J298	41530382.763	4622804.962	3.7
J299	41530379.600	4622803.025	3.7
J300	41530376.449	4622801.070	3.7
J301	41530373.309	4622799.097	3.7
			3.7

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第16页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J301	41530373.309	4622799.097	3.7
J302	41530370.181	4622797.105	3.7
J303	41530367.064	4622795.095	3.7
J304	41530363.959	4622793.067	3.7
J305	41530360.866	4622791.021	3.7
J306	41530357.785	4622788.956	3.7
J307	41530354.716	4622786.874	3.7
J308	41530351.660	4622784.774	3.7
J309	41530348.615	4622782.656	3.7
J310	41530345.583	4622780.521	3.7
J311	41530342.564	4622778.367	3.7
J312	41530339.557	4622776.196	3.7
J313	41530336.563	4622774.008	3.7
J314	41530333.582	4622771.802	3.7
J315	41530330.613	4622769.579	3.7
J316	41530327.658	4622767.338	3.7
J317	41530324.716	4622765.080	3.7
J318	41530321.787	4622762.805	3.7
J319	41530318.872	4622760.513	3.7
J320	41530315.970	4622758.204	3.7
J321	41530313.081	4622755.878	3.7
			3.7

土地权属界址点坐标表(210102018001GB90160)

单位名称:			第17页 共17页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J321	41530313.081	4622755.878	3.7
J322	41530310.206	4622753.536	3.7
J323	41530307.345	4622751.176	3.7
J324	41530304.497	4622748.800	3.7
J325	41530301.664	4622746.407	3.0
J326	41530298.657	4622746.916	226.0
J1	41530225.301	4622960.656	
面积	44394.47平方米(合66.59亩)		



南堤西路南-2 地块投资建设履约监管协议书

甲方：沈阳市和平区人民政府

乙方：

一、出让地块基本信息

出让地块坐落于和平区和平湾地区，四至范围为东至金湾街（40 米），西至宝湾街（26 米），南至用地界线，北至用地界线，用地性质为商业用地（B1）、商务用地（B2），用地面积约 4.4 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，乙方同意履行产业履约发展等义务。

三、税收承诺及政策诉求

乙方须按照协议提出的产业发展要求，进行产业功能布局、投入和项目开发建设、自持运营。

1. 产业固定资产投资额不得低于 1 亿元。（不含土地出让价款，以甲方委托部门审计结果为准）

2. 乙方须自持地块商业建筑面积不得低于 30%，自持年限不得短于 10 年，自持部分在自持期内不得整体或分割销售，并需

保证业态的持续运营。

3.乙方主导产业主要聚焦数字经济、大健康及总部经济等。

4.乙方需在竞得用地后一个月内缴纳总土地款的 50%，12 个月内缴纳总土地款的 100%。

5.乙方须在竞得公告项目地块后,24 个月内实现竣工并投入运营。

6.甲方指定沈阳满融经济区管理委员会对项目的建设及产业条件执行情况进行监督管理。项目整体竣工验收后，若未按要求进行业态布局，或未达到产业发展条件的，乙方应向甲方支付国有建设用地使用权出让价款总额的 1%违约金。

四、违约条款

（一）以下情形发生时，甲方有权解除本协议，由此造成的损失由乙方全部承担：

1.乙方未参与土地竞买,甲方有权将乙方列入失信企业名单；

2.乙方有其他严重违约行为，导致不能实现本协议目的。

（二）乙方取得土地证后未按期动工建设的，甲方有权按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《闲置土地处理办法》等国家及省市相关规定征收土地闲置费直至收回乙方土地使用权。

（三）乙方有其他违反本协议约定的行为，给甲方造成的损失全部由乙方承担，且甲方保留追究乙方法律责任的权利。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、

运营等进行监督、检查、指导与协调。

(四) 乙方因本协议发生的土地使用、项目开发和工程建设等事项，如与第三方出现争议或纠纷，均与甲方无关，应由乙方自行处理，并承担民事责任及其他相关法律责任，若甲方因此承担责任的有权向乙方追偿。

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；至本协议项下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. 本协议约定的土地挂牌后，乙方必须参与竞买摘牌，如乙方参与竞买但未能成功摘牌，本协议自动终止，甲、乙双方互不负违约责任。

5. 本协议一式【4】份，甲乙双方各执【1】份，自然资源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：(盖章)

法定代表人或委托人：

签署日期： 年 月 日

乙方：(盖章)

法定代表人或委托人：

签署日期： 年 月 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：

出让方：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，以标高一10 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