

SYTJ202302003 号头条胡同地块

挂牌交易竞买文件

沈土挂字（2023）1 号



目 录

一、挂牌交易公告

二、挂牌交易须知、交易说明

三、竞买申请书

四、报价承诺书

五、挂牌交易成交确认书（样本）

六、头条胡同地块交付条件、地块规划条件、宗地图

七、《沈河区头条胡同建设和使用监管协议》

八、国有建设用地使用权出让合同（样本）

挂牌交易公告

沈土挂[2023]2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 SYTJ202305004 号东湖西-2 等 4 宗地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2023 年 6 月 21 日（星期三）—2023 年 7 月 10 日（星期一）。

二、挂牌交易时间：

2023 年 7 月 11 日（星期二）—2023 年 7 月 24 日（星期一）14 时整。

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

参与城市商品住宅用地竞买的企业须具有房地产开发资质。同一企业及其控股（参股）的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。

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

香港地区竞买人按照上述规定提交的有关文件，应按规定经中华人民共和国司法部认可的香港的中国委托公证人出具证明并由中国法律服务（香港）有限公司审核签章转递并附以附件确认本。

澳门、台湾地区比照香港地区执行。

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

以上文件以外文文字书写的，必须附有中文译本。所有文件以中文为准。

五、意向竞买人提交竞买申请、办理资格审查的截止时间为 2023 年 7 月 20 日 14 时整，将竞买保证金支付到指定账户的截止时间为 2023 年 7 月 20 日 11 时整。若以外币支付，实际到账数额按照外币到达指定账户日人民币与所支付外币的兑换比率（中间价）计算后的数额为准。

六、参与竞买城市房地产用地的竞买人缴纳的购地资金（包括土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款，下同）来源均为自有资金，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，不得使用其控制的非房地产企业融资等。

竞买人提交竞买申请时，除提供竞买人资信良好的资信证明外，还应说明购地资金来源、提供相应证明并作出书面承诺。同时，竞买人缴纳购地资金须从其自有账户中汇出。自然资源部门会同金融管理等相关部門委托会计师事务所开展购地资金审查，经审查不符合规定的，取消竞得资格、解除土地出让合同、收回已出让土地，竞买保证金不予返还，三年内不得参加我市土地市场公开竞买。

七、本次土地挂牌交易采用有底价增价方式，按照价高者得原则确定竞得人，具体详见《竞买文件》。

八、竞得人需在挂牌交易结束后，现场对《国有建设用地使用权出让合同》中的成交信息及相关条款进行确认，当场签字、盖章。

九、关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公厅关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》（沈政办发[2021]26号）。

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

十、有意向参与地块竞拍的竞买人于2023年6月27日后到沈阳市自然资源局网站（zrzyj.shenyang.gov.cn）自行下载《竞买文件》等相关材料。

咨询方式：SYTJ202305004号东湖西-2地块、SYTJ202305003号轩兴四路北-2-1地块、SYTJ202305016号虎石台大街东-1地块：沈阳市自然资源局大东分局（地址：大东区滂江街73号）联系人：王伟 电话：（024）62199974

SYTJ202302003号头条胡同地块：沈阳市土地储备中心（地址：沈阳市沈河区大西路187号金厦广场）联系人：罗瑞明 电话：（024）22973106

十一、挂牌事项如有变更及补充，以沈阳市自然资源局的通知、补充公告为准。

十二、地块基本情况、规划条件等详见沈阳市自然资源局网站（zrzyj.shenyang.gov.cn）和中国土地市场网（www.landchina.com）。

交易地址：沈阳市沈河区大西路 187 号金厦广场六楼

沈阳市自然资源局

2023 年 6 月 21 日

沈土挂[2023]2号挂牌交易地块情况说明表

序号	宗地编号	地块名称	四至范围	土地座落	土地面积 (平方米)	用地性质	容积率	商业比例	建筑密度	绿地率	建筑限高	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)	最高限价 (元/建筑平方米)	备注
1	SYTJ20 230200 3	头条胡同	东至：用地界线 南至：中街路北侧道路红线 西至：用地界线 北至：北中街路南侧道路红线	沈河区	4260.13	商业用地 (B1)	1.44	-	不大于 61%	-	不大于 18.65 米	商业40年	16700	-	2100万 元人民币 或等 值外币	164	-	-	1. 该地块出让面积以实测为准；2. 该地块内有8处房屋建筑物，建筑面积约6118.38平方米，竞得人除缴纳地价款外，还须缴纳地上物价款7062.42万元至沈河区政府指定账户；3. 具体要求详见《竞买文件》。

注：1. 关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公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）。
2. 关于保障性租赁住房具体要求详见《沈阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（沈政办发[2022]2号）。

竞买须知

根据中华人民共和国国土资源部令(第 39 号)《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》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)组织地块挂牌活动。

一、地块出让范围

出让土地的所有权属于中华人民共和国,根据法律的授权本次出让的是国有建设用地使用权,地下资源、埋藏物不属于出让范围。

二、竞买保证金缴纳规定

(一)若以外币支付,实际到账金额按照外币到达指定账户日人民币与所支付外币的兑换比率(中间价)计算后的金额为准。

(二)竞得人的竞买保证金将抵作成交价款,不再退还。未竞得的竞买人的竞买保证金将在拍卖活动结束后 5 个工作日内无息退还。

(三)向指定账号汇入土地竞买保证金的法人(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。(竞买保证金汇款账户及路径详见附件)

三、竞买资格确认

竞买人应于资审合格且竞买保证金按时足额到达指定账户后,到沈阳市土地储备中心现场,确认竞买资格,申请时间为挂牌交易期 9 时至 17 时。

四、设定供地状况

挂牌交易地块的供地状况设定为净地。

五、成交价格构成

竞得价为地块的净地成交价格。

六、付款方式及相关事项

若付款方式约定为分期付款，竞得人需承担分期付款期间的利息，利率按约定的首付款缴款截止日中国人民银行公布的贷款基准利率计。

竞买文件规定成交价币种为人民币，竞得人若以外币支付，应征得沈阳市土地储备中心同意，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。

七、相关要求

关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公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）。

八、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。

九、竞买资格审查材料

- (一) 境内外法人和其他组织的有效身份证明文件；
- (二) 法定代表人（负责人）证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件；
- (三) 法定代表人（负责人）委托书；
- (四) 委托代理人身份证及复印件；
- (五) 董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；
- (六) 公司章程（加盖注册地工商管理部门查档专用章）；
- (七) 竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书；
- (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、挂牌交易程序

- (一) 竞买人提交资格审查材料及《竞买申请书》;
- (二) 竞买人交纳竞买保证金;
- (三) 符合条件的竞买人提交《报价承诺书》;
- (四) 发放《竞买资格确认书》，确认当前报价，更新挂牌价格，继续接受新的报价;
- (五) 在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人，并签署《挂牌交易成交确认书》;

十一、报价规则

- (一) 本次挂牌以价高者得为原则确定竞得人。
- (二) 本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于挂牌主持人宣布的增价幅度。
- (三) 竞买人以填写《报价承诺书》方式报价，《报价承诺书》一经报出，不得撤回。
- (四) 在报价期间，竞买人可多次报价。
- (五) 在挂牌期限截止前，竞买人应当进行至少一次有效报价。
- (六) 竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价
 - (1) 《报价承诺书》未在挂牌期限内收到的;
 - (2) 不按规定填写《报价承诺书》的;
 - (3) 《报价承诺书》填写人与竞买申请文件不符的;
 - (4) 报价不符合报价规则的;
 - (5) 报价不符合挂牌文件规定的其他情形。
- (七) 有两个或两个以上竞买人报价相同的，确认先提交报价单者为该挂

牌价格的出价人。

（八）竞买人在递交《报价承诺书》后，必须履行竞买义务，若在递交《报价承诺书》后不签署《挂牌交易成交确认书》则视为竞买人违约，竞买保证金不予返还。

十二、挂牌交易成交原则

挂牌交易摘牌仪式由土地招标采购挂牌主持人主持。挂牌期限届满，挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价且当前最高报价未达到最高限价的，按照下列规定确定是否成交：

（一）在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价高于或等于底价，并符合其它条件的，挂牌成交；

（二）在挂牌期限内有两个或两个以上竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人，但报价低于底价者除外；

（三）在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价或均不符合其他条件的，挂牌不成交。

本次挂牌交易设挂牌交易底价，挂牌交易起始价与挂牌交易底价由沈阳市土地招标采购挂牌价格评审委员会（简称“价审委”）确定。

十三、有下列情形之一的，沈阳市土地储备中心有权终止挂牌交易活动，对因此而受影响的竞买人不承担任何责任，也没有义务向受影响的竞买人解释采取这一行动的理由

（一）竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

（二）工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌交易公正性的；

(三) 应当终止挂牌交易活动的其他情形。

十四、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土地面积的乘积。

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

十五、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》（成交现场发放）；

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。待《国有建设用地使用权出让合同》履行规定审批程序后，用地单位委托代理人在成交之日起 10 个工作日后携带身份证到沈阳市自然资源局合同签订部门领取。

注本条款由合同签订部门负责解释。

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

十七、违约责任

竞得人不能按本成交确认书约定支付土地成交价款（分期付款期间的利息）的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的1%向沈阳市土地储备中心缴纳违约金，延期付款超过60日，经催交后仍不能支付成交价款（分期付款期间的利息）的，沈阳市土地储备中心有权解除地块成交确认书，竞得人无权要求返还竞买保证金。

购地资金经审查不符合规定的，取消竞得资格、解除土地出让合同、收回已出让土地，竞买保证金不予返还，三年内不得参加我市土地市场公开竞买。

十八、竞买人必须认真阅读挂牌交易竞买文件，要全面、准确地理解其内容，并按竞买文件的要求填写《申请书》、《报价承诺书》，如有疑问可在挂牌交易截止日之前书面或口头方式向沈阳市土地储备中心咨询。竞买人应现场踏勘挂牌交易出让的地块，对土地现状有异议的应在申请竞买前提出。申请一经受理确认后，即视为竞买人对挂牌交易文件、地块现状、规划情况及土地交付时间及标准无异议并全部接受，并对有关承诺承担经济法律责任。

十九、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、参加竞买的人员应遵守土地交易市场的纪律，服从管理人员的管理。

二十一、本须知由沈阳市土地储备中心负责解释。其他未尽事宜，按《国有建设用地使用权出让合同》执行。

竞买保证金及相关财务问题咨询电话（024）22973766

SYTJ202302003 号头条胡同地块交易说明

一、挂牌交易地块基本概况：

详见《沈土挂[2023]2 号挂牌交易地块情况说明表》。

二、交易时间和地点

（一）挂牌公告时间：

2023 年 6 月 21 日（星期三）—2023 年 7 月 10 日（星期一）。（二）

挂牌交易时间：

2023 年 7 月 11 日（星期二）—2023 年 7 月 24 日（星期一）14 时整。

（三）挂牌交易地点：沈阳市土地交易市场

三、挂牌交易竞买文件取得：

有意向参与地块竞拍的竞买人于 2023 年 6 月 27 日后到沈阳市自然资源局网站（zrzyj.shenyang.gov.cn）自行下载《竞买文件》等相关材料。

四、挂牌交易报名截止时间：

挂牌交易报名截止时间为 2023 年 7 月 20 日 14 时整。逾期报名或申请的，沈阳市土地储备中心不予受理。本次竞买只接受现场报名，并提交《竞买申请书》及相关材料。

五、竞买保证金缴纳规定：

有意向参与竞买的竞买人，应于 2023 年 7 月 20 日 11 时前将竞买保证金 2100 万元人民币或等值外币支付到市土地储备中心指定账户。若以外币支付，实际到账金额按照外币到达指定账户日人民币与

所支付外币的兑换比率（中间价）计算后的金额为准。

六、付款方式及相关事项：

地块竞得人在 2023 年 8 月 24 日前支付全部地价款。

该地块约定的相关支付款项的付清日期以到达指定账户为准。

七、土地交付：

地块成交后，竞得人缴纳全部土地价款及地上建筑物价款后，3 个月内交付土地及地上建筑物，具体详见《头条胡同地块交付条件》，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交地时间顺延。

八、相关要求：

关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公厅关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》（沈政办发[2021]26 号）。

该地块内有 8 处房屋建筑物，建筑面积约 6118.38 平方米，竞得人除缴纳地价款外，还须缴纳地上物价款 7062.42 万元至沈河区人民政府指定账户，须与沈河区人民政府签订《沈河区头条胡同建设和使用监管协议》，具体详见《沈河区头条胡同建设和使用监管协议》。

九、增价幅度：

宗地编号 SYTJ202302003 号头条胡同地块的报价增价幅度为 164 元/建筑平方米。

十、地块交易方式：

宗地编号 SYTJ202302003 号头条胡同地块采取有底价增价方式，按照价高者得原则确定竞得人。主持人宣布的地块起始价，竞买人按

增价幅度举牌应价，不设上限，价高者得。

主持人有权根据现场情况调整增价幅度。竞买人举牌应价可以跳叫，但跳叫的幅度须是规定幅度的整数倍，否则无效。竞买人以举牌方式应价，一经应价即视为认可当前报价，且对报出的应价无异议。

当主持人连续三次报出同一价格而无人继续举牌应价，且该应价不低于地块底价时，主持人落槌表示成交，主持人宣布最高应价者为竞得人。

以上说明与竞买文件中有冲突之处的，以本说明为准。

竞买申请书

沈阳市土地储备中心：

经认真阅读贵中心的《挂牌交易须知》等竞买文件，并经过现场实地勘察宗地编号 SYTJ202302003 号头条胡同地块。我方愿意遵守竞买文件中的规定，对《挂牌交易成交确认书》及挂牌地块现状无异议，我方对挂牌地块的规划条件已充分了解并确认能够按照公告的规划条件实施建设，特申请竞买此地块。

我方愿意按《挂牌交易竞买文件》的规定将竞买金_____整汇入指定的账号。

我方参加本次土地挂牌交易，一经报价即视为认可当前报价。

若能竞得，我方保证按《挂牌交易须知》等竞买文件的规定履行全部义务，并承诺：在竞得后当场与沈阳市土地储备中心签署《挂牌交易成交确认书》，如竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设（是/否），则保证在成交之日起三个月内成立新公司，新公司的出资构成为

，并保证按规定的付款方式如期支付成交价款，按规定与沈阳市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，保证不提供虚假文件或隐瞒事实；严格按照我方投报的自持保障性租赁住房及接收要求进行建设和移交。我方承诺：我方、我方控股股东（若成立新公司含新公司股东）均不存在拖欠土地出让金等违法违规行为，未因失信行为被纳入国家、省、市公布的联合惩戒名单中；且我方购地资金来源符合资金审查要求；我公司及控股（参股）的各个公司，未参加同一宗地的竞买。若我方违反上述承诺任何情形之一的，沈阳市土地储备中心有权解除《挂牌交易成交确认书》，并取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返还。同时，沈阳市自然资源局可撤消为我方已办理的规划审批相关手续，并有权解除与我方已签订的《国有建设用地使用权出让合同》。若我方未按《挂牌交易成交确认书》规定的期限支付成交价款，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 1% 交纳违约金；若延期付款超过 60 日，沈阳市土地储备中心有权取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返还。

- 附：1、境内外法人和其他组织的有效身份证明文件；
- 2、营业执照原件及复印件
- 3、法定代表人（负责人）身份证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件；
- 4、法定代表人（负责人）委托书；
- 5、委托代理人身份证及复印件；
- 6、董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；
- 7、公司章程（加盖注册地工商局查档章）；
- 8、竞买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；
- 9、商业金融机构出具的资信证明原件；
- 10、挡光补偿承诺书；
- 11、《沈河区头条胡同建设和使用监管协议》
- 12、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：

电话/传真：

地址：

邮政编码：

开户银行/账号：

年 月 日

报价承诺书

沈阳市土地储备中心：

在切实遵守中华人民共和国国土资源部令（第 39 号）《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》等有关规定的情况下，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 SYTJ202302003 号头条胡同地块竞买，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 SYTJ202302003 号头条胡同地块竞买。
- 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。
- 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%向沈阳市土地储备中心缴纳违约金，延期付款超过 60 日，沈阳市土地储备中心有权解除地块挂牌交易成交确认书，竞买保证金不予返还，并由我方承担由此产生的经济法律责任。
- 6、若成为竞得人，在签订正式《国有建设用地使用权出让合同》

和履行相关审批手续以前，本承诺书和沈阳市土地储备中心签发的其它文件，为具有法律约束力的文件。在挂牌交易截止日，接受贵中心做出的竞得决定。

竞买人（公章）：

法定代表人/授权委托人（签名）：

法定地址：

电话：

提交时间： 年 月 日 时 分

SYTJ202302003 号头条胡同地块

挂牌交易成交确认书

SYTJ202302003 号头条胡同地块挂牌

交易成交确认书

确认书号：沈土交字[2023]1 号

签署时间：2023 年 7 月 24 日

签署地点：沈阳市土地交易市场

致：

依照中华人民共和国国土资源部令(第 39 号)《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》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《SYTJ202302003 号头条胡同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 SYTJ202302003 号头条胡同地块的竞得人。

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：沈河区

(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)

(四) 土地面积：4260.13 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：1.44

建筑高度：不大于 18.65 米

具体规划条件详见《沈河区头条胡同地块规划条件》。

关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公室

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）。

该地块内有 8 处房屋建筑物，建筑面积约 6118.38 平方米，竞得人除缴纳地价款外，还须缴纳地上物价款 7062.42 万元至沈河区人民政府指定账户，须与沈河区人民政府签订《沈河区头条胡同建设和使用监管协议》，具体详见《沈河区头条胡同建设和使用监管协议》。

（六）出让年限：商业 40 年。

（七）竞买保证金数额：2100 万元人民币或等值外币

四、成交价格：

净地成交楼面单价为每建筑平方米人民币 整
(¥ 元/建筑m²)，净地成交总价款为
整(¥ 元)。土地成交总价=土地
出让面积*本成交确认书约定的容积率上限*成交楼面单价。

五、付款方式：

地块竞得人在 2023 年 8 月 24 日前支付全部地价款。

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土地储备服务中心指定账号宽限时限为成交之日起三个月)，在此期限内不收取利息。

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，竞得人缴纳全部土地价款及地上建筑物价款后，3 个

月内交付土地及地上建筑物，具体详见《头条胡同地块交付条件》，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%向沈阳市土地储备中心缴纳违约金，延期付款超过60日，经催交后仍不能支付成交价款的，沈阳市土地储备中心有权解除地块成交确认书，竞得人无权要求返还竞买保证金。

九、任何一方就本成交确认书发给另一方的任何通知必须以中文书面形式进行。为通知的目的，双方的通讯地址如下：

签发人：沈阳市土地储备中心

地址：沈阳市沈河区大西路187号金厦广场

电话：024-22973106

传真：

竞得人：

地址：

邮编：

收件人：

电话：

传真：

若竞得人通讯地址发生变更，须在发生变更之日起五日内书面通知签发人，否则签发人不承担因通知迟延送达或不能送达而发生的责任，也不补偿因通知延误或不能送达而造成的损失。如因竞得人通讯地址发

生变更致使签发人不能以本成交确认书载明的通讯地址送达的，签发人可以公告送达，自发出公告之日起经过 3 日，即视为送达。

十、竞得人在签订本成交确认书前已充分理解本成交确认书的条款，在本成交确认书签订后不能以任何理由质疑本成交确认书的效力，更不能以此为由要求解除本成交确认书。

十一、因履行本成交确认书或与本成交确认书有关的争议，双方应协商解决，协商不成的，任何一方均可向签发人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十二、本成交确认书的订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

十三、本成交确认书未尽事宜按《国有建设用地使用权出让合同》执行。

十四、本《挂牌交易成交确认书》一式八份，双方签字盖章后生效，签发人执二份、竞得人执六份。

(本页无正文)

签发人：沈阳市土地储备中心（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市沈河区大西路187号金厦广场

竞得人：（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

挂牌主持人：

头条胡同地块交付条件

一、土地交付范围

详见该地块宗地图。

二、土地交付

鉴于该地块已经建设，按现状 8 处房屋建筑物，建筑面积合计 6118.38 平方米交付。

宗地范围内涉及的道路和地上、地下需要排迁的构筑物、市政管网设备、电力设施、人防工程、电缆光缆、树木、铁路、军用设施及未明事项等，均由竞得人自行负责解决并办理相关手续、承担相关费用、负责相关工程的实施。

三、交付时间

地块成交后，竞得人缴纳全部土地价款及地上建筑物价款后，3 个月内交付土地及地上建筑物，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交付时间顺延。

附件：头条胡同地块宗地图

沈阳市沈河区人民政府

2023 年 2 月 13 日

(联系人：冷岩

联系方式：24819828)

沈河区头条胡同地块规划条件

编号：沈规条SH2023-001

地块名称		头条胡同	审批部门	沈阳市自然资源局
控规单元		方城控规单元		
地块位置		东至：用地界线； 西至：用地界线； 南至：中街路北侧道路红线； 北至：北中街路南侧道路红线。		
用地性质		商业用地（B1）		
强度指标	建设用地面积	约4260.13平方米 注：以实测宗地图范围为准。		
	容积率	1.44		
	建筑密度(%)	不大于61		
	绿地率(%)	——		
	建筑高度	不大于 18.65米		
	备注	1.建设用地面积、建筑密度、建筑高度均为实测，实测建筑面积是6118.38平方米。 2.现状5#建筑局部建筑高度18.65米，其余建筑高度不大于15米。		
城市建设及建筑设计要求	空间布局	地块内建筑采用合院围合布局形式，严禁侵占消防通道。		
	建筑形态与风格	采用现代新中式风格，坡平屋顶形式，灰色基调进行控制，局部可点缀红、黄等亮色，结合场地功能布局，形成多种体量建筑空间，严控中、大体量建筑，店招应与建筑立面尺度匹配，宜采用统一的设计风格，鼓励局部非主要展示界面采用玻璃钢、大理石、有机非金属等现代材料，体现现代商业氛围，但不应影响方城整体风貌形象。		
	建筑退让	——		
	建筑间距与日照	——		

	其他要求	——
交通组织	停车配建	原则上地面禁止停车，停车设施结合周边统筹考虑。
	出入口控制	以步行为主，限制机动车通行，打造慢行体验式街区，沿北中街路预留两处消防机动车开口。
	其他要求	——
市政规划	配套设施	——
	市政接驳	给水：引自八水厂，规划规模为40万m³/d，现状规模为40万m³/d，可以满足该地块开发需求。 污水：排入沈水湾污水厂，现状规模为20万m³/d，超量污水转输至南部污水厂，现状规模为130万m³/d，可以满足该地块开发需求。 电力：引自现状220kV顺城变电站，规划规模为2×240MVA，现状规模为2×180MVA，可以满足该地块开发需求。 电信：引自市府电信支局，可以满足该地块开发需求。 供热：近期引自沈海热电厂，现状规模为807MW；远期引自沈海异地热电厂，规模规模1374MW，可以满足该地块开发需求。 燃气：引自红巾燃气调压站，可以满足该地块开发需求。
	室外地坪标高	——
	海绵城市	——
	5G设施	——
	其他要求	地块内需结合消防通道，设置小型消防设施，保障消防安全。
地下空间	地下限制深度	——
	功能要求	——
	其他要求	——
	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)》（沈规国土发〔2015〕99号）要求执行。	

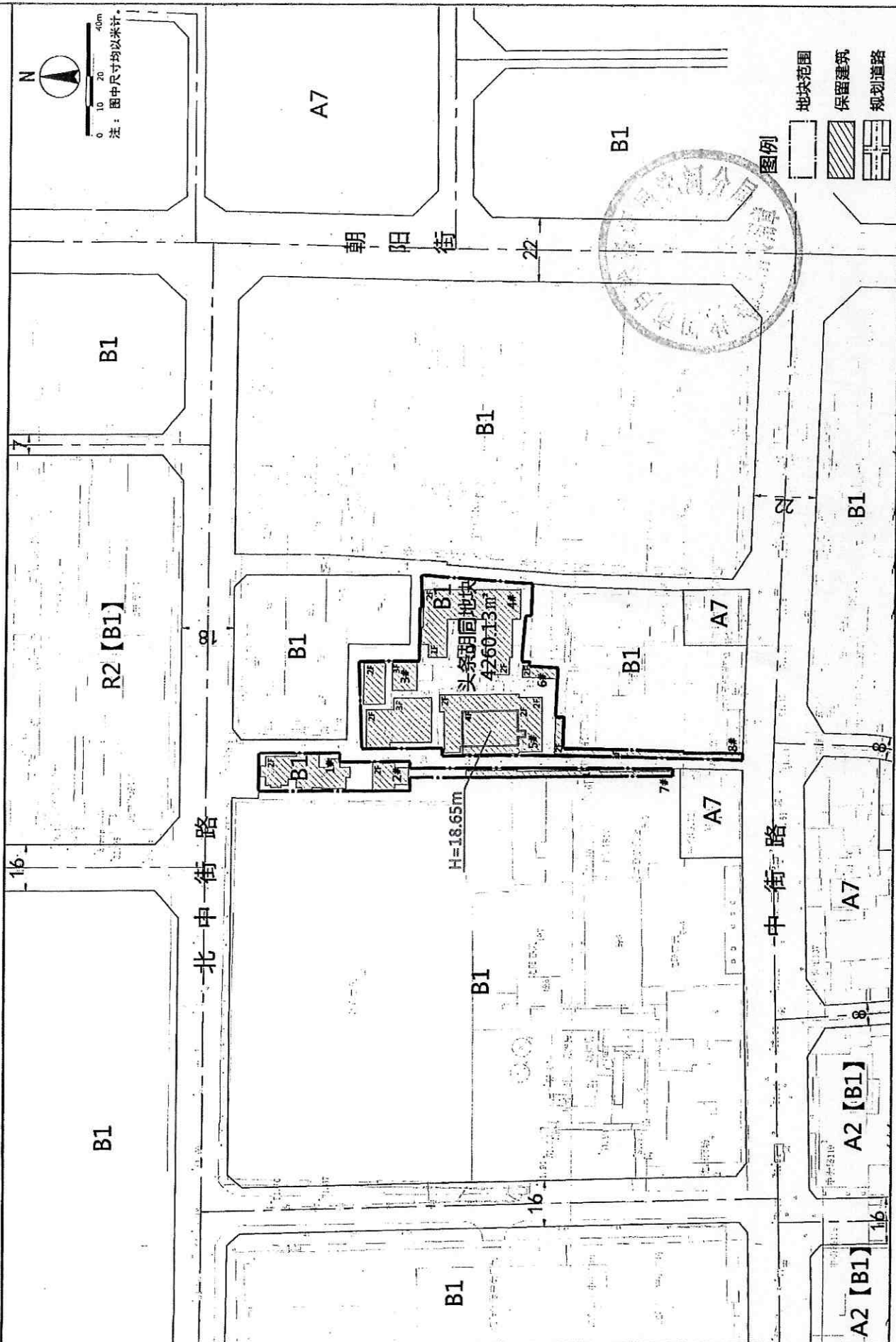
执行文件	6.建筑间距与日照按照《沈阳市居住建筑间距和住宅日照管理规定》（沈阳市人民政府令第64号）要求执行。 7.停车配建不低于《沈阳市建筑工程配建停车设施标准(试行)》(沈规国土发〔2017〕161号)文件要求。 8.充电设施按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市加快新能源汽车产业发展及推广应用实施方案的通知》（沈政办发〔2021〕12号）要求执行。 9.出入口控制按照《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（试行）》(沈规国土发〔2017〕161号)、《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《沈阳市大力发展装配式建筑工作方案》（沈政办发〔2018〕28号）、《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》（沈政办发〔2021〕26号）要求执行。 17.绿色建筑按照《沈阳市住宅建筑绿色设计标准》《沈阳市公共建筑绿色设计标准》《沈阳市绿色建筑施工图审查技术要点》《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ26-2018）要求执行。 18.新建人防工程按照《关于深入落实人民防空法律法规依法加强人防工作的通知》（辽人防秘〔2019〕29号）要求执行；人防工程布局按照《人民防空地下室设计规范》（GB50038-2005）要求执行；涉及拆除通信警报设施按照《沈阳市人防管理规定》（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	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。

备注	1.本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、附图，图文一体为有效文件。 4.凡本规划条件未作具体规定的，应按现行有关法规和规范执行，其它未尽事宜以竞买文件为准。
----	---

沈阳市自然资源局沈河分局

二〇二三年三月十四日

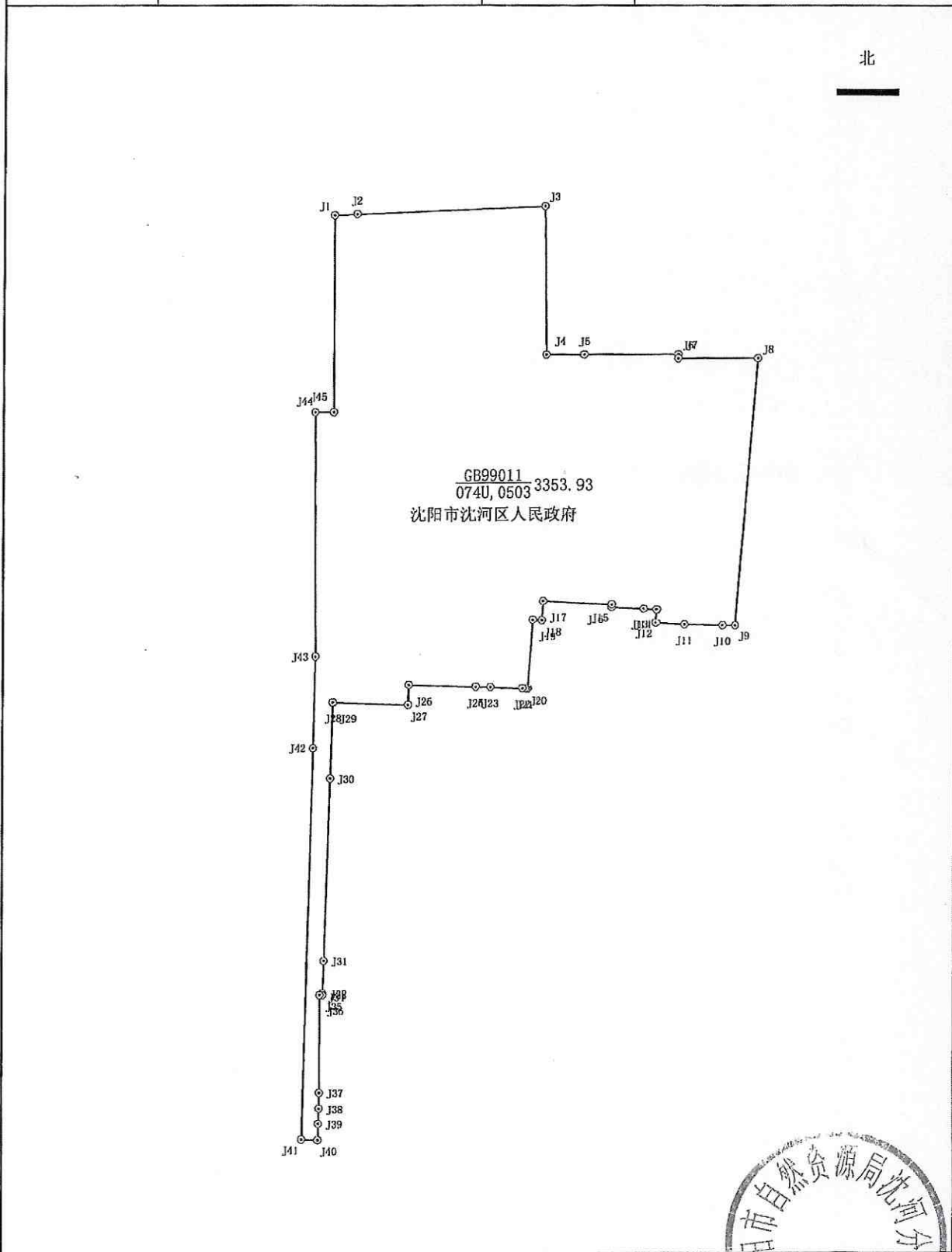
图 2 中尺子为 10 厘米，以厘米为单位的图。



宗地图

单位: m. m²

不动产单元号	210103005002GB99011W000000000	权利人名称	沈阳市沈河区人民政府
所在图幅号	29.50-37.50	宗地面积	3353.93



市自然资源局沈河分局

2023年6月解析法测绘界址点

制图日期: 2023年6月2日

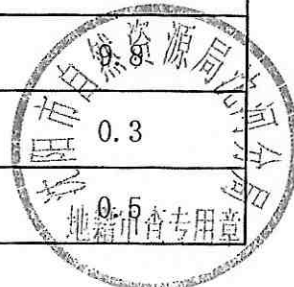
审核日期: 2023年6月2日

1:800



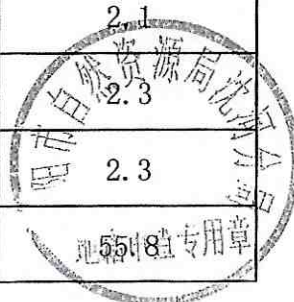
土地权属界址点坐标表(210103005002GB99011)

单位名称:	沈阳市沈河区人民政府		第1页 共3页
界址点 编号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J1	41537583.060	4629565.171	3.2
J2	41537586.290	4629565.298	27.0
J3	41537613.289	4629566.354	21.0
J4	41537613.527	4629545.313	5.3
J5	41537618.844	4629545.313	13.2
J6	41537632.025	4629545.313	0.6
J7	41537632.025	4629544.736	11.3
J8	41537643.285	4629544.736	38.2
J9	41537640.168	4629506.695	1.8
J10	41537638.332	4629506.753	5.3
J11	41537633.024	4629506.920	4.0
J12	41537629.018	4629507.162	1.9
J13	41537629.127	4629509.049	1.8
J14	41537627.319	4629509.150	4.5
J15	41537622.837	4629509.403	0.4
J16	41537622.858	4629509.772	9.7
J17	41537613.173	4629510.317	2.8
J18	41537613.008	4629507.551	1.3
J19	41537611.671	4629507.593	0.3
J20	41537611.018	4629497.843	0.5
J21	41537610.707	4629497.854	



土地权属界址点坐标表(210103005002GB99011)

单位名称:	沈阳市沈河区人民政府		第2页 共3页
界址点 编号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J21	41537610.707	4629497.854	0.5
J22	41537610.249	4629497.870	4.5
J23	41537605.705	4629498.029	2.2
J24	41537603.544	4629498.104	0.0
J25	41537603.539	4629498.104	9.6
J26	41537593.944	4629498.428	2.8
J27	41537593.849	4629495.607	10.7
J28	41537583.134	4629495.969	0.1
J29	41537583.072	4629495.971	10.9
J30	41537582.727	4629485.099	26.0
J31	41537581.901	4629459.078	4.7
J32	41537581.752	4629454.397	0.2
J33	41537581.745	4629454.168	0.0
J34	41537581.743	4629454.120	0.0
J35	41537581.743	4629454.120	0.4
J36	41537581.342	4629454.124	13.8
J37	41537581.306	4629440.349	2.2
J38	41537581.235	4629438.101	2.1
J39	41537581.167	4629435.964	2.3
J40	41537581.094	4629433.661	2.3
J41	41537578.787	4629433.718	



土地权属界址点坐标表 (210103005002GB99011)

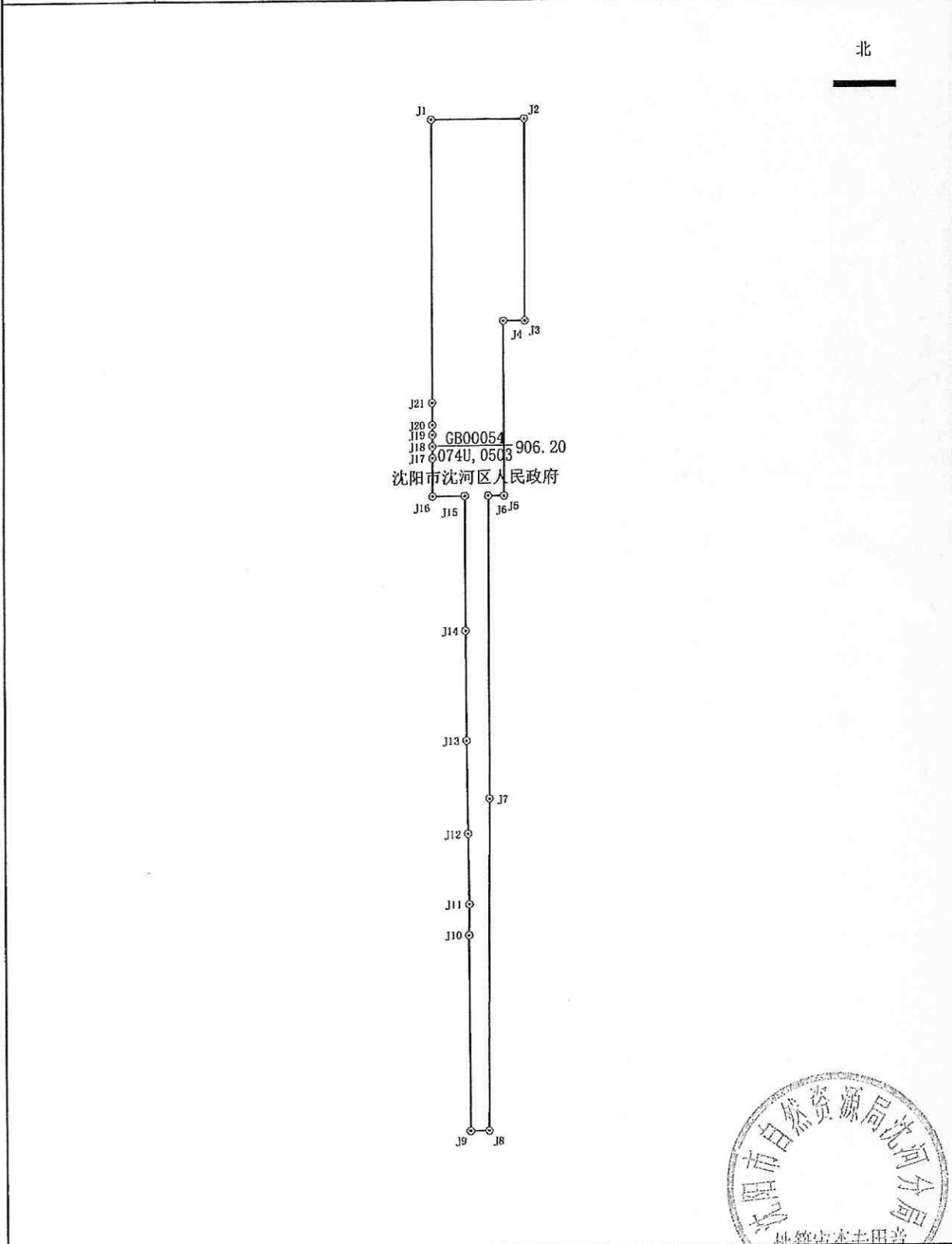
单位名称:	沈阳市沈河区人民政府		第3页 共3页
界址点 编号	坐 标		相邻界址点 距离 (米)
	X	Y	
J41	41537578.787	4629433.718	55.8
J42	41537580.252	4629489.454	13.0
J43	41537580.552	4629502.458	34.8
J44	41537580.425	4629537.236	
J45	41537583.060	4629537.236	2.6
J1	41537583.060	4629565.171	27.9
面积	3353.93平方米 (合5.03亩)		



宗地图

单位: m, m²

不动产单元号	210103005002GB00054W00000000	权利人名称	沈阳市沈河区人民政府
所在图幅号	29.50-37.50	宗地面积	906.20



市自然资源局沈河分局

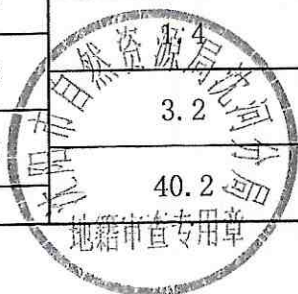
2023年6月解析法测绘界址点
制图日期: 2023年6月5日
审核日期: 2023年6月5日

1:800



土地权属界址点坐标表(210103005002GB00054)

单位名称:	沈阳市沈河区人民政府		第1页 共2页
界址点 编号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J1	41537568.230	4629601.540	13.3
J2	41537581.536	4629601.540	28.6
J3	41537581.536	4629572.940	3.1
J4	41537578.430	4629572.940	24.8
J5	41537578.430	4629548.160	2.3
J6	41537576.122	4629548.160	43.2
J7	41537576.122	4629504.942	47.2
J8	41537575.826	4629457.720	2.6
J9	41537573.194	4629457.715	27.9
J10	41537573.148	4629485.654	4.4
J11	41537573.221	4629490.054	9.9
J12	41537573.092	4629500.000	13.3
J13	41537572.918	4629513.295	15.7
J14	41537572.849	4629529.001	19.2
J15	41537572.849	4629548.160	4.6
J16	41537568.230	4629548.160	5.4
J17	41537568.230	4629553.560	1.6
J18	41537568.230	4629555.175	1.6
J19	41537568.230	4629556.819	
J20	41537568.230	4629558.208	3.2
J21	41537568.230	4629561.360	40.2



土地权属界址点坐标表(210103005002GB00054)

单位名称:	沈阳市沈河区人民政府		第2页 共2页
界址点 编号	坐 标		相邻界址点
	X	Y	距离(米)
J21	41537568.230	4629561.360	40.2
J1	41537568.230	4629601.540	
面积	906.20平方米(合1.36亩)		

沈河区头条胡同建设和 使用监管协议

甲方：沈阳市沈河区人民政府

乙方：

鉴于

1. 根据沈阳古城城市总体规划，头条胡同地块（以下简称“项目地块”）用于商业项目。

2. 乙方竞得项目地块的，除按相关法律法规、项目地块招、拍、挂文件及项目地块《国有建设用地使用权出让合同》约定实施项目地块上进行商业建设外，还应当按本协议约定，在甲方的监管下，实施建设。

为此，就乙方在竞得项目地块并实施建设接受甲方监管事项，达成如下监管协议：

第一条 项目地块地上建筑物的处理要求

1.1 项目地块既存地上建筑物状况

项目地块既存地上建筑物建筑面积约为 6118.38 平方米。

1.2 既存地上建筑物受让价款支付

乙方应当于竞得项目地块土地使用权之日起七日内，向甲方一次性将项目地块地上建筑物受让价款人民币 7062.42 万元和

人防异地建设费 72.80 万元(以最终计容面积*7%*1700 元/平米)
两项共计 7135.22 万元以非税收入形式缴纳至区财政。(区财政
提供缴费二维码)

第二条 设计、建设标准与质量要求

项目地块的设计、建设标准、质量要求应当满足法律法规规章及规范性文件要求。

2.1 乙方负责项目地块建设与组织实施,并根据相关法律法规规章等规定及自身项目管理经验,对本项目的施工质量、施工安全、施工进度、工程造价等进行全过程管理,确保项目管理目标的实现。

2.2 乙方承诺在取得头条胡同土地后,建设特色胡同的商业建筑,植入特色业态。

2.3 甲方有权依本协议约定的建设标准及业态履行监管要求,对与本项目有关的各项工作,包括但不限于项目设计、质量、安全、工期、业态植入等进行监督、检查、指导与协调。

2.4 项目地块工程竣工验收由乙方负责组织,甲方及政府有关主管部门参与共同验收。

第三条 违约责任

3.1 甲方有权要求乙方就在监管过程中发现的不符合本协议和相关法律、法规、规章、规范性文件要求的各类问题进行整改,乙方拒绝整改或者整改后仍不满足要求的,甲方有权下达停工指令,乙方必须无条件立即停工并不顺延工期。

3.2 乙方在该项目建设过程中存在违法违规情形的,甲方有权责成相关主管部门依法处理。

3.3 乙方违反本协议第1.2条约定,逾期支付项目地块地上建筑物受让价款的,每逾期一日,就未付款项按万分之八向甲方承担违约金。

第四条 特别约定

4.1 乙方拟参加沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌出让列示的项目地块竞买,按照网上挂牌出让竞买须知的要求,竞买前乙方须与方签订本协议。

4.2 乙方竞得项目地块的,乙方及其项目公司须履行本协议约定的各项义务并接受甲方监管,并在出现违约情形时,愿意按本协议向甲方承担违约责任。

第五条 法律适用与争议解决

5.1 本协议适用的法律为中华人民共和国法律。

5.2 发生因履行本协议或与履行本协议有前的任何争议,甲乙双方应当通过友好协商的方式解决,协商不成的,任何一方均可向项目用地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼予以解决。

第六条 协议效力

6.1 本协议经各方签字盖章后订立,乙方竞得沈河区头条胡同地块之日起生效;协议项下各项义务全部履行完毕之日终止。

6.2 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。

6.3 本协议一式肆份,具有同等法律效力,甲乙双方各执贰份。

(以下无正文)

甲方: (盖章)

法定代表人或授权代表: 

日期:

乙方: (盖章)

法定代表人或授权代表:

日期:

(联系人: 周峻山

联系电话: 13940592278)