

**SYTJ202407012 号**

**于洪区洪仁路北 1 号地块**

**拍卖竞买文件**

沈于土交字[2024]14 号

沈阳市自然资源局于洪分局

二〇二四年十二月六日

# 目 录

- 一、土地拍卖公告
- 二、拍卖须知（竞买人盖骑缝章后存档）
- 三、拍卖规则
- 四、竞买申请书
- 五、拍卖成交确认书（样本）
- 六、土地交付条件（竞买人盖章后存档）
- 七、地块规划设计要点
- 八、宗地图
- 九、承诺书
- 十、竞买人提交资料样本（法定代表人身份证明书、授权委托书、资信证明、保证金承诺书、董事会决议、挡光补偿承诺书等）
- 十一、工作联系单

# 土地拍卖公告

沈土拍[2024]5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）组织拍卖宗地编号 SYTJ202407010 号于洪区盛港路东 1 号等 4 宗地块，现将有关事项公告如下：

一、本次国有建设用地使用权拍卖会定于 2024 年 12 月 26 日（星期四）上午 10 时整在沈阳市土地交易市场公开进行。

二、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，均可申请参加此次土地拍卖活动。

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。

三、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。

四、意向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 2024 年 12 月 25 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。

五、本次土地拍卖出让采用有底价增价拍卖方式，按照价高者得原则确定竞得人。

六、竞得人需在拍卖交易结束后，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、有意向参与地块竞拍的竞买人于 2024 年 12 月 6 日后到沈阳市自然资源局网站（[zrzyj.shenyang.gov.cn](http://zrzyj.shenyang.gov.cn)）自行下载《竞买文件》等相关材料。

SYTJ202407010 号于洪区盛港路东 1 号地块、SYTJ202407011 号于洪区盛港路东 2 号地块、SYTJ202407012 号于洪区洪仁路北 1 号地块、SYTJ202407013 号于洪区永安大道北 3 号地块：沈阳市自然资源局于洪分局（地址：于洪区沈大路 63 号）联系人：王尚煜 电话：（024）31013802

八、拍卖事项如有变更及补充，以沈阳市自然资源局的补充公告、通知为准。

九、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)）和中国土地市场网（[www.landchina.com](http://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

2024 年 12 月 6 日

附件：5 号公告表.xls

沈土拍[2024]5号拍卖地块情况说明表

序号	宗地编号	地块名称	四至范围	土地位置	土地面积 (平方米)	用地性质	容积率	建筑系数	绿地率	投资强度 (万元/公顷)	建筑限高	出让年限	起拍价格 (元/平方米)	竞买保证金	备注
1	SYTJ202407010	于洪区盛港路东1号地块	东至：用地界线 南至：洪飞路北侧道路红线 西至：盛港路东侧规划绿线 北至：用地界线	于洪区	52023	二类物流仓储用地(W2)	不小于0.25	不小于30%	不大于15%	不低于4094	不大于24米（以净空批复为准）	50年	490	510万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》。
2	SYTJ202407011	于洪区盛港路东2号地块	东至：用地界线 南至：用地界线 西至：盛港路东侧规划绿线 北至：洪仁路南侧道路红线	于洪区	54776.57	二类物流仓储用地(W2)	不小于0.25	不小于30%	不大于15%	不低于2008	端净空范围内不大于10米，端净空范围外不大于24米（以净空批复为准）	50年	490	540万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》。
3	SYTJ202407012	于洪区洪仁路北1号地块	东至：新蔡线西侧规划绿线 南至：洪仁路北侧道路红线 西至：兴港路东侧道路红线 北至：洪润路南侧道路红线	于洪区	116207.52	二类物流仓储用地(W2)	不小于0.8	不小于30%	不大于15%	不低于4182	不大于24米（以净空批复为准）	50年	490	1200万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》。
4	SYTJ202407013	于洪区永安大道北3号地块	东至：用地界线 南至：用地界线 西至：30米兴港路东侧道路红线 北至：用地界线	于洪区	22198.59	二类物流仓储用地(W2)	不小于0.8	不小于30%	不大于15%	不低于4955	不大于24米（以净空批复为准）	50年	490	220万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》。

## 拍卖须知

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）》及有关法律、法规的规定和沈阳市土地需求情况，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）组织拍卖宗地编号 SYTJ202407012 号于洪区洪仁路北 1 号地块。

### 一、地块基本概况：

详见《沈土拍[2024]5 号拍卖地块情况说明表》。

### 二、地块出让范围：

出让土地的所有权属于中华人民共和国，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、拍卖时间和地点：

本次拍卖定于 2024 年 12 月 26 日（星期四）上午 10 时整在沈阳市土地交易市场公开进行。

### 四、拍卖文件取得：

有意向参与地块竞拍的竞买人于 2024 年 12 月 6 日后到沈阳市自然资源局网站（[zrzyj.shenyang.gov.cn](http://zrzyj.shenyang.gov.cn)）自行下载《竞买文件》等相关材料。

### 五、竞买申请截止时间：

提交竞买申请的截止时间为 2024 年 12 月 25 日 **14 时**整。逾期报名或申请的，沈阳市自然资源局于洪分局不予受理。本次竞买不接受电话、邮寄、口头及传真竞买申请。

### 六、竞买保证金缴纳规定：

（一）有意向参与竞买的竞买人，应于 2024 年 12 月 25 日 **14 时**前将竞买保证金人民币 1200 万元或等值外币支付到沈阳市自然资源局于洪分局指定账户。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。

汇款账户：

1、人民币保证金汇入以下账户：

账户名称：沈阳市土地储备中心-于洪

账号：033451019600721000008

开户行：盛京银行沈阳市金厦支行

**2、“境内”外币保证金、“境外”外币保证金汇款账户及路径以沈阳市自然资源局于洪分局指定方式为准。**

（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）向沈阳市自然资源局于洪分局指定账号汇入土地竞买保证金的法人（或自然人）、“资信证明”文件中被证明的法人（或自然人）、报名参与竞买的法人（或自然人）须为同一法人（或自然人）。

（四）参与竞买的法人（或自然人）向沈阳市自然资源局于洪分局指定账户汇款的账号与该法人（或自然人）提供的“资信证明”文件中的账号必须一致。

### **七、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领取竞买标志牌，确认竞买人取得竞买资格，截止时间为 2024 年 12 月 25 日 16 时 30 分。

### **八、供地状况：**

本次拍卖地块的供地状况设定为净地。

### **九、土地价格构成：**

竞得价为地块的净地成交价格。

### **十、付款方式及相关事项：**

SYTJ202407012 号于洪区洪仁路北 1 号地块竞得人在 2025 年 1 月 26 日前（以资金到达指定账户时间为准）一次性付清全部土地成交总价款（含竞买保证金）。

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于洪分局同意，并在交易前与沈阳市自然资源局于洪分局及开户银行签订《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于洪分局指定账号宽限时限为成交之日起三个月），竞得人应在成交确认书规定的时限内自行前往外汇管理局、对外贸易经济合作局等相关部门办理外币结汇业务，并承担相应责任。

### **十一、土地交付：**

地块成交后，竞得人缴齐全部地价款后 90 日内办理地块交接手续，具体详见《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。

### **十二、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 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成交日三个月的，不予办理竞得人名称变更手续。

### **十三、竞买资格审查材料：**

- （一）竞买申请书；
- （二）境内外自然人、法人和其他组织的有效身份证明文件；
- （三）法定代表人（负责人）证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件；
- （四）法定代表人（负责人）委托书；
- （五）委托代理人身份证及复印件；
- （六）董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；



- (七) 公司章程（加盖注册地工商局查档章）；
- (八) 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；
- (九) 商业金融机构出具的资信证明；
- (十) 拍卖须知（本文件打印，加盖骑缝公章）；
- (十一) 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、拍卖程序：**

- (一) 提交竞买资格审查材料及《竞买申请书》；
- (二) 交纳竞买保证金；
- (三) 对符合资格的竞买人发给竞买标志牌，确认取得竞买资格；
- (四) 进行公开拍卖；
- (五) 签署《拍卖成交确认书》；
- (六) 凭《拍卖成交确认书》等相关资料交纳成交价款，履行审批手续。

#### **十五、有下列情形之一的，竞买人的申请无效：**

- (一) 未按规定交纳竞买保证金；
- (二) 竞买保证金未按规定时间到账的；
- (三) 竞买人不具备资格的；
- (四) 在报名截止时间后提交竞买申请书的；
- (五) 资格审查材料不齐全或不符合规定的；
- (六) 资格审查材料及竞买申请及附件字迹不清，无法辨认的。

**十六、**有下列情形之一的，沈阳市自然资源局于洪分局有权在拍卖前终止拍卖活动，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）拍卖工作人员私下接触竞买人，足以影响拍卖公正性的；
- （三）取得竞买资格的申请人不足 2 人的；
- （四）应当终止拍卖活动的其他情形。

**十七、拍卖注意事项：**

（一）本次拍卖采取增价方式并设有底价，底价经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。达不到底价时，拍卖不能成交。

（二）本次拍卖起拍价为土地价格，成交总价为成交单价与成交面积的乘积。

（三）拍卖时由拍卖主持人宣布起拍价及增价幅度，然后由竞买人举牌应价，按规定的增价幅度进行竞价。竞买人一经应价不得撤回。拍卖主持人连续三次宣布同一应价而没有再应价，且该价格不低于底价的，拍卖主持人落槌表示拍卖成交，拍卖主持人宣布最高应价者为竞得人。最高应价低于底价的，拍卖主持人宣布拍卖终止。

（四）确定竞得人后，竞得人须与沈阳市自然资源局于洪分局当场签订《成交确认书》。

（五）本次拍卖标的的起拍价及增价幅度以拍卖主持人当场公布的数额为准。拍卖主持人有权根据拍卖人竞价情况调整拍卖增价幅度。

**十八、签订《国有建设用地使用权出让合同》：**

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

竞买人除提交竞买申请外，还要同时准备签订土地出让合同的申请资料，具体包括：

1、《国有土地（处置、登记）申请书》；

2、《法人委托书》；

3、营业执照；

4、法人身份证及委托人身份证复印件；

5、承诺书；

6、《关于该宗地开发投资总额的情况说明》（地块成交后，该投资总额写进《国有建设用地使用权出让合同》）。

竞买人须将上述材料和企业公章、法人名章（自然人参与竞买的，携带个人名章）带到交易现场。签订《土地成交确认书》后，竞得人须对《国有建设用地使用权出让合同》中的成交信息及相关条款进行确认、并签字、盖章。待《国有建设用地使用权出让合同》履行规定审批程序后，用地单位委托代理人在成交之日起 10 个工作日后携带身份证及《领取国有建设用地出让合同通知单》（交易现场发放）到市自然资源局于洪分局土地利用部门领取。

注：本条款由土地利用部门负责解释。

**十九、**竞买人因参与拍卖而发生的一切费用，不论是否竞得均由竞买人自行承担。

## **二十、违约责任：**

竞得人不能按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%向沈阳市自然资源局于洪分局缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付土地价款的，沈阳市自然资源局于洪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。

二十一、竞买人必须认真阅读拍卖文件，要全面、准确地理解其内容，如有疑问可在申请竞买前书面或口头方式向沈阳市自然资源局于洪分局咨询。竞买人应现场踏勘拍卖出让的地块，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，即视为竞买人对拍卖文件、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，并对有关承诺承担法律责任。

二十二、在拍卖开始前，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。

二十三、参加拍卖的人员应遵守拍卖现场的纪律，服从管理人员的管理。

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

交易地址：沈阳市沈河区大西路 187 号金厦广场六楼。

沈阳市自然资源局于洪分局联系电话：（024）31013802

联系人：王尚煜

沈阳市自然资源局于洪分局

2024 年 12 月 6 日

## 拍卖规则

第一条 本规则依据《中华人民共和国土地管理法》、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《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》等制定。

第二条 本次拍卖活动将遵循公开、公平、公正、价高者得的原则。

第三条 参加本次拍卖活动的当事人应当认真仔细阅读所有拍卖文件,凡进入拍卖现场参加竞买的竞买人视为对拍卖文件无异议,并对自己的行为负责。

第四条 竞买人应于拍卖日前对本次拍卖标的物及其资料了解清楚;竞买人出席拍卖会并且举牌竞买,即表明竞买人对本次拍卖标的物已经认可并同意承担行为责任。拍卖人不承担瑕疵担保责任。

第五条 竞价标志牌代表竞买人的竞买资格。竞买人以举牌等方式应价,一经应价不得撤回,当其他竞买人有更高应价时,其应价即丧失约束力。

第六条 本次拍卖设有拍卖底价,竞买人的最高应价未达到拍卖底价时,不发生拍卖成交效力,拍卖主持人宣布终止拍卖。

第七条 本次拍卖会采取增价拍卖的方式,三声报价,一槌定音,当拍卖主持人连续三次宣布同一应价而没有人再应价,且该价格不低于底价时,拍卖主持人落槌表示拍卖成交,拍卖主持人宣布最高应价者为竞得人。

第八条 拍卖成交后,竞得人应与沈阳市自然资源局于洪分局当场签署《拍卖成交确认书》。

第九条 本次拍卖标的的起拍价为土地价格，起拍价及增价幅度以拍卖主持人当场公布的数额为准。拍卖主持人有权根据现场情况调整拍卖增价幅度。竞价过程中竞买人可以跳叫，但跳叫的价格须是规定幅度的整数倍，否则无效。

第十条 本次拍卖标的的价格以人民币结算，地价款实际到账时间以外币结汇并且人民币到达沈阳市自然资源局于洪分局指定账号日为准。

第十一条 对违反拍卖文件规定的违约者，出让人可取消其竞得人资格并有权对标的的再行拍卖。

第十二条 本次拍卖活动的其他未尽事宜，依据本规则解释和处理。

第十三条 本拍卖规则由沈阳市自然资源局于洪分局负责解释。

## 竞买申请书

### 沈阳市自然资源局于洪分局：

经认真阅读贵局的《拍卖须知》等竞买文件，并现场实地勘察宗地编号 SYTJ202407012 号于洪区洪仁路北 1 号地块，我方愿意遵守拍卖文件中的规定，对《拍卖成交确认书》及拍卖地块现状无异议，特申请参加贵局 2024 年 12 月 26 日 10 时整在沈阳市土地交易市场举行的土地拍卖会并参与竞买。

我方愿意按《SYTJ202407012 号于洪区洪仁路北 1 号地块拍卖竞买文件》的规定将宗地编号 SYTJ202407012 号于洪区洪仁路北 1 号地块竞买保证金人民币（大写）

万元整汇入指定的银行账户。

我方将以举牌方式参加本次交易，一经举牌即视为认可当前报价（含配建）。

若能竞得，我方保证按《拍卖须知》的规定履行全部义务，并承诺：在竞得后当场与沈阳市自然资源局于洪分局签署《拍卖成交确认书》，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于洪分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，按规定的开竣工时间按时开竣工建设，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，沈阳市自然资源局于洪分局有权解除《拍卖成交确认书》，并取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返还。同时，沈阳

市自然资源局于洪分局可凭出具的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《拍卖成交确认书》规定的期限支付土地价款，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项的 1% 交纳违约金；若延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局于洪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、竞买申请书（本文件）；  
2、境内外自然人、法人和其他组织的有效身份证明文件；  
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；  
10、拍卖须知（加盖骑缝公章）；  
11、其它需要提交的资料。

竞买人：（公章）

法定代表人（或授权委托人）签名：

公司统一信用代码：

竞买申请人所属公司/集团（按所属最高一级填写）：

联系人：

地址：

邮政编码：

电话：

年 月 日



## SYTJ202407012 号于洪区洪仁路北 1 号地块

### 拍卖成交确认书

确认书号：沈于土交字[2024]14 号

签署时间：2024 年 12 月 26 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、沈阳市自然资源局于 2024 年 12 月 26 日 10 时在沈阳市土地交易市场举行土地拍卖会，根据现场拍卖结果，贵单位为宗地编号 SYTJ202407012 号于洪区洪仁路北 1 号地块的竞得人。

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

三、成交地块基本情况

（一）位置：于洪区

（二）具体四至范围以宗地图为准

（三）规划用地面积：116207.52 平方米（以最终实测宗地图面积为准）

（四）规划用途：二类物流仓储用地（W2）

（五）规划条件及要求：

容积率：不小于 0.8；          建筑系数：不小于 30%；

绿地率：不大于 15%；          投资强度：不低于 4182 万元/公顷；

建筑高度：不大于 24 米（以净空批复为准）；



#### 八、违约责任：

竞得人不能按本成交确认书约定支付土地成交价款的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 1%向沈阳市自然资源局于洪分局缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付土地价款的，沈阳市自然资源局于洪分局有权解除地块成交确认书，竞得人无权要求返还竞买保证金。

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

签发人：沈阳市自然资源局于洪分局

地址：沈阳市于洪区沈大路 63 号

邮编：110141

电话：024-31013802

传真：024-25300297

竞得人：

地址：

邮编：

经办人：

电话：

传真：

若竞得人通讯地址发生变更，须在发生变更之日起五日内书面通知签发人，否则签发人不承担因通知迟延送达或不能送达而发生的责任，也不补偿因通知延误或不能送达而造成的损失。如因竞得人通讯地址发生变更致使签发人不能以本成交确认书载明的通讯地址送达的，签发人可以公告送达，自发出公告之日起经过 3 日，即视为送达。

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

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

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

十三、本成交确认书未尽事宜按《国有建设用地使用权出让合同》执行。

十四、本《SYTJ202407012 号于洪区洪仁路北 1 号地块拍卖成交确认书》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：沈阳市自然资源局于洪分局 （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市于洪区沈大路 63 号

竞得人： （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

拍卖主持人：

# SYTJ202407012 号于洪区洪仁路北 1 号地块 土地交付条件

## 一、土地交付范围：

该宗地拆迁范围图内为国有建设用地，权属清晰，详见该地块宗地图。

## 二、土地交付及手续办理：

“净地”交付，但法律、法规、规章禁止拆除、迁移的建筑物、固定设施和树木除外。

## 三、土地交付时间：

地块成交后，自竞得人缴纳全部地价款并通过购地资金审查后三个月内交付土地，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交付时间顺延。

沈阳市于洪区人民政府

2024 年 12 月 6 日

(联系人：刘洋，联系电话：18840694095)

# 于洪区于洪区洪仁路北1号地块地块规划条件

编号：沈规条YH2024-011

地块名称	于洪区洪仁路北1号地块	审批部门	沈阳市自然资源局于洪分局
控规单元			
地块位置	东至：新蔡线西侧规划绿线 西至：兴港路东侧道路红线 南至：洪仁路北侧道路红线 北至：洪润路南侧道路红线		
用地性质	二类物流仓储用地（W2）		
强度指标	建设用地面积	116207.52平方米 注：以实测宗地图范围为准。	
	容积率	不小于0.8	
	建筑密度（%）	不小于30 建筑系数	
	绿地率（%）	不大于15	
	建筑高度	不大于 24米 以净空批复为准	
	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设工程规划许可证为准。 2. 行政办公及生活服务设施用地面积≤项目总用地面积的7%。	
城市建设及建筑设计要求	空间布局	结合具体使用功能，合理分配空间布局。	
	建筑形态与风格	1. 宜采用现代简约风格的建筑形式，注重与周边环境相协调； 2. 注重新蔡线沿线界面的设计，整体风格协调、统一。	
	建筑退让	1. 应满足消防、安全地铁卫生疫等有关技术规定的要求。 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	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	按照《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（试行）》（2017）配建。	
	出入口控制	1. 北侧洪润路与西侧兴港路各设置机动车出入口1处，与交叉口距离不小于80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. 出入口的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	——	
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、5G基站等设施。 2. 应为地块内管线预留足够的敷设空间。		
	给水：水源近期引自一水厂，引自永安大道现状DN600管线，经30米规划路、40米规划路进入地块，可以满足该地块开发需求。 污水：经30米规划路、40米规划路排入永安大道现状D1000管线，最终排入永安污水处理		



市政规划	市政接驳	<p>厂。</p> <p>雨水：经30米规划路、40米规划路排入物流大道现状D2800管线，经陆港2#雨水泵站提升后排入繁荣排干。</p> <p>电力：电源近期引自66KV范屯变电所，引自新蔡线现状电力架空线，经30米规划路、40米规划路进入地块，远期与66KV规划陆港变电站同时供电，可满足该地块开发需求。</p> <p>电信：信源引自永安大道现状12孔管线，经30米规划路、40米规划路进入地块，可以满足该地块开发需求。</p> <p>供热：热源引自机床城热源厂（北方联盟热电公司），引自永安大道现状2×DN600管线，经30米规划路、40米规划路进入地块，可以满足该地块开发需求。（以供热协议为准）</p> <p>燃气：气源引自永安大道现状DN300中压管线，经30米规划路、40米规划路进入地块，可以满足该地块开发需求。（负荷根据实际需求确定）</p>
	室外地坪标高	满足地块建设和污水、雨水排放要求。
	海绵城市	按照《沈阳市海绵城市规划设计导则》要求进行控制。
	5G设施	地块内规划1处5G通信基站，应配合运营商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为准。
	功能要求	以停车、人防及相关设备用房为主。
	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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）。</li> <li>4. 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。</li> <li>5. 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。</li> <li>6. 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。</li> <li>7. 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厅关于印发沈阳市加快新能源汽车推广应用实施方案的通知》（沈政办发〔2018〕12号）要求执行。</li> <li>8. 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。</li> <li>9. 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。</li> <li>10. 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。</li> <li>11. 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》《民用建筑节能节水设计标准》（GB50555-2010）、《建筑中水设计标准》（GB50336-2018）要求执行。</li> <li>12. 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。</li> <li>13. 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。</li> <li>14. 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。</li> </ol>	

	<p>15. 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）要求执行。</p> <p>16. 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>17. 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》（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>
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》《交通影响评价报告》《地块室外管线综合规划》《地块室外竖向规划》。</p> <p>3. （选择性条款）该项目规划建筑设计方案应提报市规土委会议审定。</p> <p>4. （选择性条款）【多规合一业务协同平台安全部门提出除“同意”意见外的，按照安全部门意见填】</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、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>

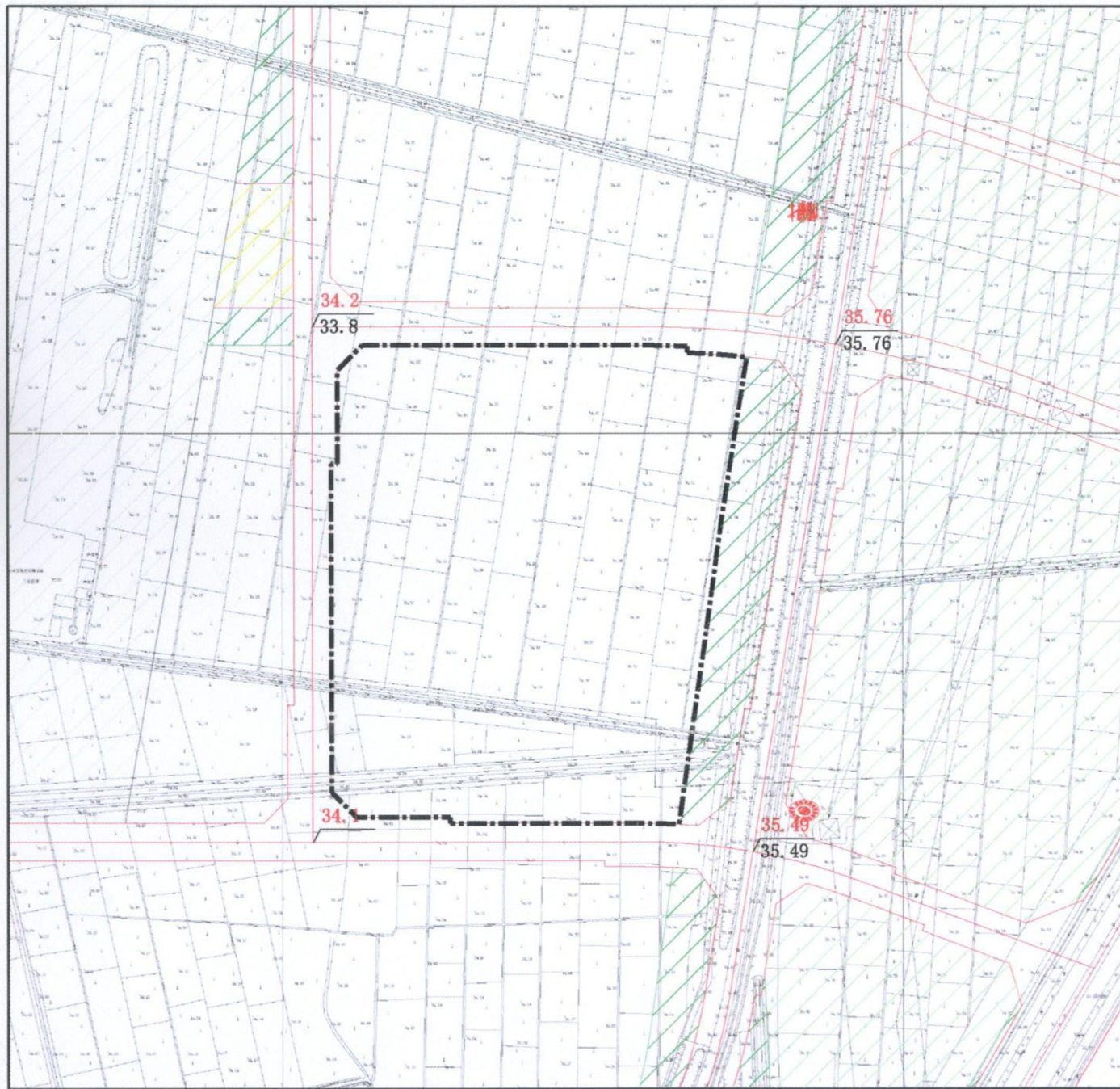
沈阳市自然资源局于洪分局

二〇二四年十二月四日





# 于洪区洪仁路北1号地块规划条件附图(编号: 沈规条YH2024-011)



图例

-  地块范围
-  规划道路
-  规划标高  
现状标高

注:

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. 不排除实际道路设计施工时,高程与道路规划不一致的可能(即道路施工设计不以本规划为依据的可能);
3. 图中所注标高、尺寸均以米计;
4. 现状高程为沈阳市于洪区建设局提供;
5. 本高程系采用1985国家高程基准。

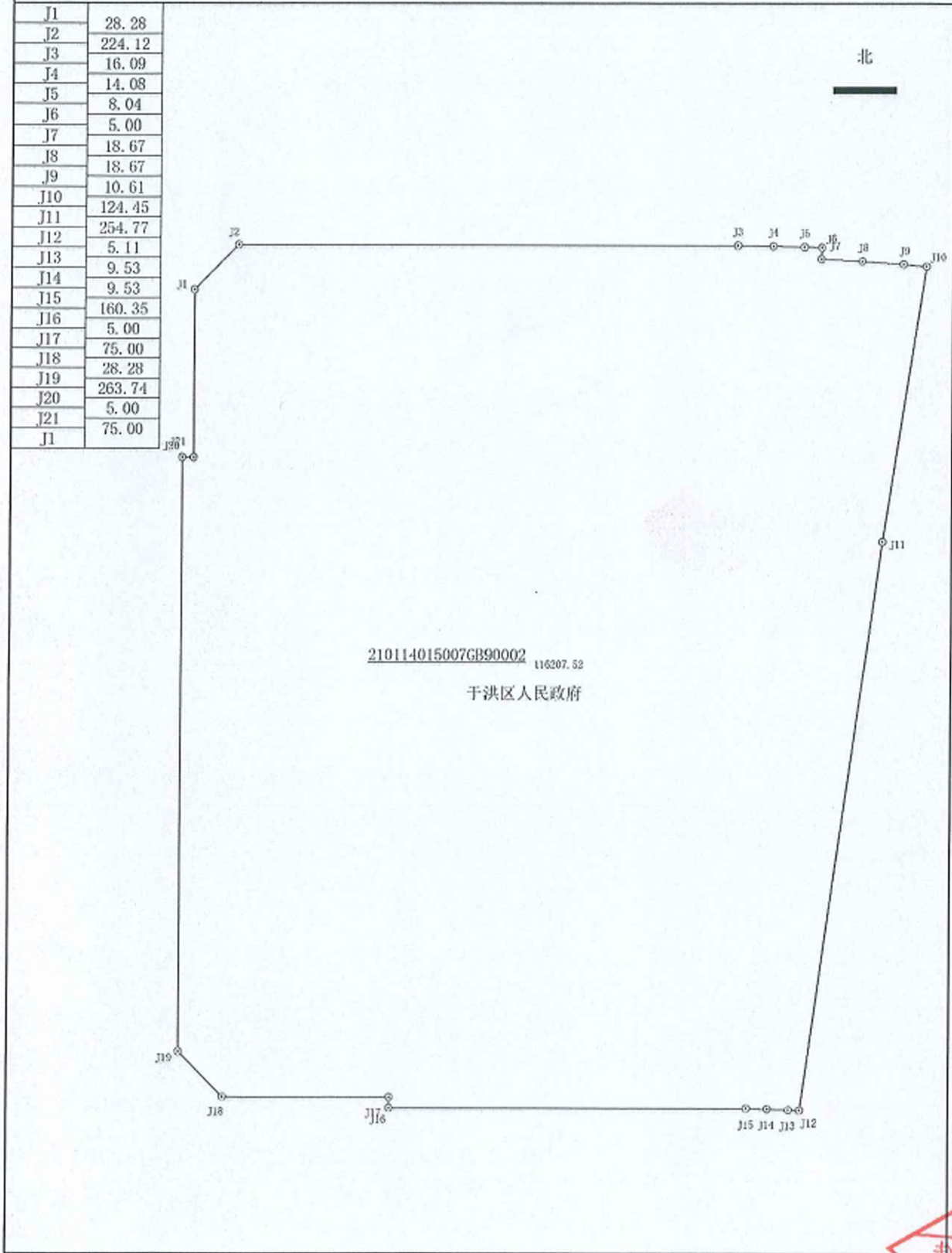


# 宗地图

单位: m<sup>2</sup>

不动产单元号: 210114015007GB90002W00000000 权利人名称: 于洪区人民政府  
所在图幅号: 34.75-16.25 宗地面积: 116207.52

J1	28.28
J2	224.12
J3	16.09
J4	14.08
J5	8.04
J6	5.00
J7	18.67
J8	18.67
J9	10.61
J10	124.45
J11	254.77
J12	5.11
J13	9.53
J14	9.53
J15	160.35
J16	5.00
J17	75.00
J18	28.28
J19	263.74
J20	5.00
J21	75.00
J1	75.00



沈阳市不动产登记中心于洪分中心

1:2500

制图日期: 2024年11月20日

审核日期: 2024年11月20日

制图者: 赵强

审核者: 赵强



土地权属界址点坐标表(210114015007GB90002)

单位名称:	于洪区人民政府		第1页 共2页
界址点 编号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J1	41516163.824	4635040.650	28.3
J2	41516183.824	4635060.650	224.1
J3	41516407.945	4635060.647	
J4	41516424.031	4635060.465	16.1
J5	41516438.101	4635060.065	14.1
J6	41516446.137	4635059.736	8.0
J7	41516445.910	4635054.741	5.0
J8	41516464.547	4635053.695	18.7
J9	41516483.157	4635052.255	18.7
J10	41516493.712	4635051.212	10.6
J11	41516474.227	4634928.301	124.4
J12	41516438.320	4634676.071	254.8
J13	41516433.218	4634676.354	5.1
J14	41516423.698	4634676.707	9.5
J15	41516414.173	4634676.883	9.5
J16	41516253.824	4634676.905	160.3
J17	41516253.824	4634681.905	5.0
J18	41516178.824	4634681.905	75.0
J19	41516158.824	4634701.905	28.3
J20	41516158.824	4634965.650	263.7
J21	41516163.824	4634965.650	5.0
			75.0

于洪  
赵强  
中心

土地权属界址点坐标表(210114015007GB90002)

单位名称:	于洪区人民政府		第2页 共2页
界址点 编号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J21	41516163.824	4634965.650	75.0
J1	41516163.824	4635040.650	
面积	116207.52平方米(合174.31亩)		



# 竞买人承诺书

沈阳市自然资源局于洪分局：

竞买人\_\_\_\_\_在申请参与竞买前已实地勘察 SYTJ\_\_\_\_\_号于洪区\_\_\_\_\_地块，对地块现状无异议。我单位并保证在竞得该地块后，按约定缴纳地价款，如产生违约金，不以任何理由向政府申请减免违约金，即按《成交确认书》约定缴纳违约金。

竞买人（公章）：

法定代表人签字：

年 月 日

## 法定代表人证明书

兹证明我单位\_\_\_\_\_同志，职务\_\_\_\_\_，为法定  
代表人。

特此证明

单位名称：（印章）

年 月 日

附：法定代表人姓名：\_\_\_\_\_性别\_\_\_\_\_年龄\_\_\_\_\_  
民族\_\_\_\_\_住址\_\_\_\_\_电话\_\_\_\_\_

注：企、事业单位，国家机关，社会团体的主要行政负  
责人为本单位的法定代表人。

## 授权委托书

委 托 人		受 托 人	
姓 名		姓 名	
性 别		性 别	
出生日期		出生日期	
工作单位		工作单位	
职 务		职 务	
证件号码	身份证 ( )      护照 ( )	证件号码	身份证 ( )      护照 ( )
办公电话		办公电话	
手 机		手 机	
<p>本人授权_____ (受托人)代表本人参加在沈阳市土地交易市场举办的宗地编号为 SYTJ_____号的于洪区_____地块的土地使用权[招标][拍卖][挂牌]出让活动，代表本人办理相关手续并签订《申请书》、《报价承诺书》、《成交确认书》及《国有土地使用权出让合同》等具有法律意义的文件、凭证等。</p> <p>受托人在该地块[招标][拍卖][挂牌]出让活动全过程中所做出的承诺、签署的合同或文件，本人均予以承认，并承担由此产生的法律后果。</p> <p style="text-align: right;">委托人（签名）：</p>			
备注	<p>兹证明本委托书确系本单位法定代表人 _____ 亲自签署。</p> <p style="text-align: center;">（单位公章）</p> <p style="text-align: center;">年    月    日</p>		

(法人版本)

## 资信证明

沈阳市自然资源局于洪分局:

\_\_\_\_\_公司在\_\_\_\_\_银行  
开 立 \_\_\_\_\_账 户 ， 账  
号\_\_\_\_\_，截至到\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月  
日\_\_\_\_\_时，该账户往来正常。

特此证明。

银行经办人:

银行经办人联系方式:

\_\_\_\_\_银行  
(公章)

\_\_\_\_\_公司  
(公章)

20 年 月 日



# 承诺书

沈阳市自然资源局于洪分局：

我公司--“  
20 年 月 日宗地编号 SYTJ 号、  
宗地名称于洪区 地块的交易事宜，  
为保证沈阳市土地交易市场的公平、公正、公开，现我公司  
自愿作如下承诺：

我公司所缴纳的竞买保证金人民币（大写）  
元不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金，属自有资金，为合法来源。

我公司将严格按照上述承诺事项办理相关手续，如有违  
反，产生的一切后果，由我公司自行承担，与贵局无关。

公司

年 月 日

## 董事会（股东会）决议

\_\_\_\_\_公司于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日  
在\_\_\_\_\_召开了第\_\_\_\_\_届董事会（股东会）  
次会议。我公司\_\_\_\_\_名董事（股东）出席了会议，符  
合《中华人民共和国公司法》和公司章程的规定，会议由  
主持，经全体董事（股东）一致同意，达成如下协议：

一致同意参与竞买（投标）沈阳市土地交易市场公开出  
让地块：宗地编号 SYTJ\_\_\_\_\_号、  
地块名称于洪区\_\_\_\_\_地块。

出席会议的董事（股东）签字：

## 工作联系单

宗地编号 SYTJ202407012 号于洪区洪仁路北 1 号地块，  
2024 年 12 月 6 日 公示，拟于 2024 年 12 月 26 日  
在沈阳市土地交易市场公开交易。

\_\_\_\_\_ 公司（自然人）  
拟参加竞买。按市局工作要求，参加报名竞买的竞买人在领取竞买文件时须同时到行政审批部门申请办理《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人需在地块交易结束后，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。请行政审批科见此工作联系单后，请予签字确认并返还储备交易科。

行政审批科：

年 月 日

竞买人（公章）：

年 月 日

储备交易科