

**SYTJ202403003 号东药南厂区 01 地块**

**拍卖交易竞买文件**

沈土拍[2024]4 号

沈阳市自然资源局铁西分局

二〇二四年十二月四日



# 目 录

- 一、土地拍卖公告
- 二、拍卖须知
- 三、拍卖规则
- 四、竞买申请书（地块竞配建特别事项告知书）
- 五、拍卖成交确认书（样本）
- 六、东药南厂区 01 地块监管协议
- 七、土地交付条件
- 八、东药南厂区 01 地块规划条件
- 九、宗地图
- 十、新申办预售许可项目的商品住房价格指导规则
- 十一、国有建设用地使用权出让合同（示范文本）

## 沈阳市自然资源局

首页

政务公开

在线办事

政务服务

公众参与

业务频道

土地交易

不动产登记

通知公告:

沈阳市市级林长（副林长）及其责任区公示公告

请输入关键字

土地公告

您的位置: 首页 &gt; 土地交易 &gt; 土地公告

## 土地拍卖公告 沈土拍[2024]4号

时间: 2024-12-03 来源: 市自然资源局土储中心 文字大小: 大 中 小 打印: 打印

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SYTJ202403003号东药南厂区01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24日（星期二）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23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3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。

SYTJ202403003号东药南厂区01地块、SYTJ202403004号东药南厂区02地块、SYTJ202403005号东药南厂区03地块、SYTJ202403006号东药南厂区04地块：沈阳市自然资源局铁西分局（地址：铁西区北二西路36-1号B座103室）联系人：徐俊峰 电话：（024）25867971

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3日

 1号公告表.xls

返回列表

友情链接：

-----中央政府和国务院部门----- ▼

-----省政府部门----- ▼

-----市政府部门----- ▼

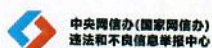
主办：沈阳市自然资源局 技术支持单位：沈阳市大数据管理中心（沈阳市信息中心、沈阳市信用中心）

地址：沈阳市和平区南四经街149号 邮编：110003 辽ICP备13009550号-3 政务公开电话：024-83860427

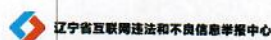
网站标识码：2101000022 辽公网安备：21010202000493 网站地图 网站维护电话：024-23291388

建议使用Microsoft Internet Explorer并以1366\*768或更高分辨率浏览

投诉举报电话：83860427



中央网信办(国家网信办)  
违法和不良信息举报中心



辽宁省互联网违法和不良信息举报中心



沈土拍[2024]4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	商业比例	建筑限高	出让年限	起拍价格 (元/建筑平方米)	竞买保证金	备注
1	SYTJ202403003	东药南厂区01	东至：规划绿地 南至：22米北三西路北侧道路红线 西至：规划绿地 北至：18米规划路南侧道路红线	铁西区	44983.91	商业用地 (B1)， 二类居住 用地 (R2)	不大于2.0 大于1.0	3%-5%	不大于56米 (应取得净 空批复)	住宅70年商 业40年	4500	8100万元人民币 或等值外币	1.该地块出让面积以实测为准；2.需与区政府签订关于环境和土壤污染长期管控、人防工程还建及地下水监测点位保留的监管协议；3.具体要求详见《竞买文件》。
2	SYTJ202403004	东药南厂区02	东至：规划绿地 南至：18米规划路北侧道路红线 西至：规划绿地 北至：规划绿地	铁西区	36344.58	商业用地 (B1)， 二类居住 用地 (R2)	不大于2.0 大于1.0	3%-5%	不大于56米 (应取得净 空批复)	住宅70年商 业40年	4500	6600万元人民币 或等值外币	1.该地块出让面积以实测为准；2.需与区政府签订关于环境和土壤污染长期管控及地下水监测点位保留的监管协议；3.具体要求详见《竞买文件》。
3	SYTJ202403005	东药南厂区03	东至：规划绿地 南至：北三西路北侧道路红线 西至：规划绿地 北至：规划绿地、18米规划路南侧道路红线	铁西区	18440.76	商业用地 (B1)， 二类居住 用地 (R2)	不大于2.0 大于1.0	3%-5%	不大于56米 (应取得净 空批复)	住宅70年商 业40年	4500	3400万元人民币 或等值外币	1.该地块出让面积以实测为准；2.需与区政府签订关于环境和土壤污染长期管控及地下水监测点位保留的监管协议；3.具体要求详见《竞买文件》。
4	SYTJ202403006	东药南厂区04	东至：规划绿地 南至：18米规划路北侧道路红线 西至：规划绿地 北至：规划绿地	铁西区	11194.51	商业用地 (B1)， 二类居住 用地 (R2)	不大于2.0 大于1.0	8%-10%	不大于56米 (应取得净 空批复)	住宅70年商 业40年	4500	2100万元人民币 或等值外币	1.该地块出让面积以实测为准；2.需与区政府签订关于环境和土壤污染长期管控及地下水监测点位保留的监管协议；3.具体要求详见《竞买文件》。

：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）。

## 拍卖须知

依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）》、《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，沈阳市自然资源局授权沈阳市土地交易中心组织拍卖宗地编号 SYTJ202403003 号东药南厂区 01 地块。

### 一、地块基本概况：

详见《沈土拍[2024]4 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 24 日（星期二）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 3 日后到沈阳自然资源局网站（[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 23 日 14 时整。逾期报名或申请的，沈阳市自然资源局铁西分局不予受理。本次竞买不接受电话、邮寄、口头及传真竞买申请。

### 六、号牌领取时间：

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，到沈阳市土地储备服务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 23 日 16 时 30 分。

## 七、供地状况：

本次拍卖地块的供地状况设定为净地。

## 八、土地价格构成：

竞得价为地块的净地成交价款。

## 九、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 23 日 14 时前将竞买保证金人民币 8100 万元或等值外币支付到沈阳市自然资源局铁西分局指定账户。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：

2、

账户名称：沈阳经济技术开发区财政局土地保证金专户

开户行和账号：

东亚银行(中国)有限公司沈阳经济技术开发区支行 139510018689400

盛京银行股份有限公司沈阳市经济技术开发区支行 033235019600017

中国工商银行沈阳经济技术开发区支行 3301005629264026636

外币账户：

东亚银行(中国)有限公司沈阳经济技术开发区支行 139510019102400

**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铁西分局指定方式为准。**

(二) 竞买人应于竞买保证金足额到达指定账户并资审合格后领取号牌。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铁西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铁西分局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。

#### **十、付款方式及相关事项:**

SYTJ202403003 号东药南厂区 01 地块竞得人在成交之日起(不含成交当日)一个月内支付首付款,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成交之日起(不含成交当日)一年内付清。

拍卖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铁西分局同意,并在交易前与 沈阳经济技术开发区财政局 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一年(即,地价款以外币结汇成人民币到达沈阳市自然资源局铁西分局指定账号宽限时限为成交之日起一年),在此期限内不收取利息;若付款方式约定一年以上付清全款的,竞得人需承担按约定的付款方式在成交之日起一年到余款缴付截止日期间分期付款的利息,利率按成交之日起一年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。

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。

#### **十一、土地交付:**

详见《土地交付条件》。

#### **十二、相关要求:**

##### **(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出资或者持有的股份不低于注册资本的 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）委托书；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) 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) 在项目所在地注册具备开发资质的公司承诺书
- (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、拍卖程序：**

- (一) 提交资格审查材料及《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；
- (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》及其他相关资料交纳费用, 并履行审批手续。

**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。

(七) 委托代理人委托文件不齐全或不符合规定的。

(八) 法律法规规定的其他情形。

**十六、**有下列情形之一的, 沈阳市土地储备服务中心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) 本次拍卖起拍价为楼面地价。

(三) 拍卖时由拍卖师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。拍卖师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, 拍卖师落槌表示拍卖成

交，拍卖师宣布最高应价者为竞得人。最高应价低于底价的，拍卖师宣布拍卖终止。

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

（五）本次拍卖标的的起拍价及增价幅度以拍卖师当场公布的数额为准。拍卖师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，按照成交确认书约定交齐全部地价款，在土地交付使用后，签订《国有建设用地使用权出让合同》。

竞得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、企业营业执照及机构代码证（原件及复印件）
  - 2、法人及代理人身份证（原件及复印件）
  - 3、法人代表身份证明及土地登记委托书；
  - 4、用地单位基本信息表
  - 5、市场供地成交确认书（原件）
  - 6、土地出让金一般缴款书（第四联）
  - 7、交地联系单或拆迁补偿完毕说明（原件及复印件）
  - 8、宗地图（复印件4份）
  - 9、土地权属联系单及1:500权属图（原件）
  - 10、1:500地形图（原件及电子版）
  - 11、坐标测量回执（原件及复印件）
  - 12、区发改局便函（原件及复印件）
  - 13、地名办暂定地名（原件及复印件）
  - 14、其他需要提交的材料（以上复印件需加盖竞得人公章）
- 竞得人须将企业公章、法人名章（自然人参与竞买的，携带个人名章）

带到交易现场。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：**

（一）竞得人逾期或拒绝签订成交确认书视为违约，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）竞得人不能按成交确认书约定支付土地成交价款及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‰向沈阳市自然资源局铁西分局缴纳违约金，延期付款超过60日，经催交后仍不能支付土地价款的，沈阳市自然资源局铁西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铁西分局咨询。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、**本次拍卖活动由公证处现场公证。

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

沈阳市土地交易市场地址：沈阳市城市规划展示馆四楼多功能厅。

沈阳市自然资源局铁西分局联系电话：（024）25867971

联系人：徐俊峰

沈阳市自然资源局铁西分局

## 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 本次拍卖会设有拍卖底价，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，拍卖师宣布终止拍卖。

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，当拍卖师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，拍卖师落槌表示拍卖成交。

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

第九条 本次拍卖标的的起拍价为楼面地价，起拍楼面地价及增价幅度以拍卖师当场公布的数额为准。拍卖师有权根据拍卖人竞价情况调整拍

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铁西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再行拍卖。

第十二条 本次拍卖活动，由公证处现场公证。

第十三条 本次拍卖活动的其他未尽事宜，依据本规则解释和处理。

第十四条 本拍卖规则由沈阳市自然资源局铁西分局负责解释。

## 竞买申请书

沈阳市自然资源局铁西分局：

经认真阅读《拍卖文件》，并现场实地勘察宗地编号 SYTJ202403003 号 东药南厂区 01 地块，我方愿意遵守文件中的规定，对拍卖地块现状、《拍卖成交确认书》、交易方式等文件无异议。我方对拍卖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，现我方特申请参加 2024 年 12 月 24 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。

我方愿意按规定将竞买保证金（大写） 捌仟壹佰万元（此处加盖公章）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。

若能竞得，我方保证按规定履行全部义务，并承诺：在竞得后当场签署《拍卖成交确认书》，如竞得土地后，在铁西区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，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%。并保证按规定的付款方式如期支付成交价款及分期付款期间的利息，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。若我方违反上述承诺任何情形之一的，视为我方违约，贵方有权解除《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，沈阳市自然资源局铁西分



局可凭贵方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土地规划审批相关手续，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》规定的期限支付成交价款及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的1%交纳违约金；若延期付款超过60日，沈阳市自然资源局铁西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（加盖注册地工商管理部门查档专用章）；

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；

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：

电话：

邮政编码：

地址：

年 月 日

# SYTJ202403007 号富工四街西地块

## 拍卖成交确认书

确认书号：沈土交字[2024]2号

签署时间：2024年12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、沈阳市自然资源局于2024年12月24日上午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SYTJ202403003号东药南厂区01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：铁西区

(二) 具体四至范围以地块宗地图为准

(三) 用地性质：二类居住用地(R2)、商业用地(B1)

(四) 土地面积：44983.91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 大于1.0

绿地率：不小于35%

商业比例：3%-5%

建筑限高：不大于56米(应取得净空批复)

具体规划条件详见《SYTJ202403003号东药南厂区01地块规划条件》。

(六) 出让年限：住宅 70 年 商业 40 年

(七) 竞买保证金数额：8100 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（大写）肆仟伍佰元整（¥ 4500元 / 建筑 m<sup>2</sup>），净地成交总价款为（大写）肆亿零肆佰捌拾伍万伍仟壹佰玖拾元元整（¥ 404855190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2024年12月25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2025年12月24日前全部付清。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利率计。

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一个月（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一个月），在此期限内不收取利息；若付款方式约定一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一个月到余款缴付截止日期间分期付款的利息，利率按成交之日起一个月截止日中国人民银行公布的贷款利率计。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，自竞得人缴纳全部地价款并通过购地资金审查后3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，交地时间顺延，具体详见《富工四街西地块土地交付条件》。

#### 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及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及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。

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：沈阳市自然资源局铁西分局

地址：沈阳市铁西区北二西路 36-1 号 B 座 103 室

电话：024-25867971

传真：024-25867971

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《富工四街西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：沈阳市自然资源局铁西分局（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市铁西区北二西路36-1号B座103室

竞得人：（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

拍卖主持人：

# SYTJ202403003 号东药南厂区 01 地块

## 拍卖成交确认书

确认书号：沈土交字[2024]2号

签署时间：2024年12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、沈阳市自然资源局于2024年12月24日上午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SYTJ202403003号东药南厂区01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：铁西区

(二) 具体四至范围以地块宗地图为准

(三) 用地性质：二类居住用地(R2)、商业用地(B1)

(四) 土地面积：44983.91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 大于1.0

绿地率：不小于35%

商业比例：3%-5%

建筑限高：不大于56米(应取得净空批复)



具体规划条件详见《SYTJ202403003号东药南厂区01地块规划条件》。(编号：沈规条TX2024-005)

(六) 出让年限：住宅70年 商业40年

(七) 竞买保证金数额：8100万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（大写）\_\_\_\_\_元整（¥ \_\_\_\_\_元 / 建筑 m<sup>2</sup>），净地成交总价款为（大写）\_\_\_\_\_元整（¥ \_\_\_\_\_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2025年1月25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2025年12月25日前全部付清。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利率计。

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一个月（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一个月），在此期限内不收取利息；若付款方式约定一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成交之日起一个月到余款缴付截止日期间分期付款的利息，利率按成交之日起一个月截止日中国人民银行公布的贷款利率计。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，自竞得人缴纳全部地价款并通过购地资金审查后 15 日内交付土地，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交地时间顺延，具体详见《东药南厂区 01 地块土地交付条件》。

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及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及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。

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：沈阳市自然资源局铁西分局

地址：沈阳市铁西区北二西路 36-1 号 B 座 103 室

电话：024-25867971

传真：024-25867971

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《东药南厂区 01 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：沈阳市自然资源局铁西分局（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市铁西区北二西路36-1号B座103室

竞得人：（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

拍卖主持人：

# 东药南厂区 01 地块监管协议

甲方：沈阳市铁西区人民政府

乙方：\_\_\_\_\_

## 一、地块基本信息

东药南厂区地块位于重工街北二路东南角，四至范围东至：规划绿地；南至：22 米北三西路北侧道路红线；西至：规划绿地；北至：18 米规划路南侧道路红线，用地性质为商业用地 (B1)，二类居住用地 (R2)，用地面积约 4.5 公顷。

## 二、履约原则

本协议由甲乙双方共同签订，甲方责成区政府各相关职能部门负责监督和管理乙方履行相关责任和义务。乙方在开发建设过程中履行对东药南厂区 01 地块环境和土壤污染长期管控、后期管理主体责任和监管责任。

## 三、协议内容

为确保对原东药南厂区 01 地块进行长期有效控制 and 后期监管，双方协商如下：

1. 乙方严禁将公园绿地和商业用地开发区域的土壤转运至住宅用地区域；公园绿地区域内土壤严禁出场。应委托监理单位对“土壤不出厂”相关工作进行监管。（**沈阳市生态环境局铁西分局负责监管**）

2. 乙方负责开展地下水监测。乙方应会同东北制药集团

股份有限公司，提出地下水长期监测计划；委托具有 CMA 资质的第三方检测机构制定地下水监测方案，并聘请专家对监测方案进行评审，确实保证监测方案的完整性、时效性和可操作性；将长期监测计划和经评审监测方案报沈阳市生态环境局铁西分局备案。

地块出让范围内有 3 处直径约 10 公分，深度约 10 米的地下水监测点位需保留，如该地下水监测点位影响后期开发建设，点位可以调整。但需重新完善地下水监测计划和方案，经专家评审后报沈阳市生态环境局铁西分局备案，并按照新方案计划开展地下水监测。（详见附件一）（**沈阳市生态环境局铁西分局负责监管**）

3. 乙方开发建设过程中防止地下水污染，地下水不得开采使用。（**铁西区水务集团负责监管**）

4. 乙方负责新发现污染和异味的应急处置监管。在该地块开发建设过程中，如发现其他未知污染土壤和异味，乙方应会同东北制药集团股份有限公司及时按照法定程序进行处置。（**沈阳市生态环境局铁西分局负责监管**）

5. 乙方严格按照土壤污染风险评估报告、修复和管控效果评估报告使用的用地规划进行开发建设。依据《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）XGB36600-2018）规定的第二类用地开展风险评估和修复的区域不得用作第一类用地进行开发。严禁调整规划用途、越

界开发。**(沈阳市自然资源局铁西分局负责监管)**

6. 乙方在进行开发建设及住宅建筑设计时，应做好基础防渗、增加底板厚度、做好管道防渗、保证通风的设计，并严格按照设计施工（详见附件二）。**(沈阳市铁西区营商环境建设局、铁西区城建局负责监管)**

7. 东药南厂区 01 地块内地下有 3 处（五级）人防工程，合计面积：680 m<sup>2</sup>。乙方需在项目应配建的人防工程基础之上对原有人防工程面积实施还建。**(铁西区国动办负责监管)**

8. 乙方施工过程中不得侵绿毁绿、随意挖掘（市政道路），不得出现乱排乱卸违规行为。**(沈阳市执法局铁西分局负责监管)**

9. 乙方做好对购房人的告知，使购房人知晓地块曾经用于制药生产，确定为污染地块并完成治理修复。

#### 四、附则

1. 本协议经双方签字盖章后成立，自乙方竞得地块土地使用权之日起生效。

2. 本协议未尽事宜，双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. 本协议一式【6】份，甲乙双方各执【3】份。每份均

具有同等法律效力。

附件：一、地下水监测点位  
二、建筑物基础防渗做法

甲方（公章）： \_\_\_\_\_

乙方（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人：

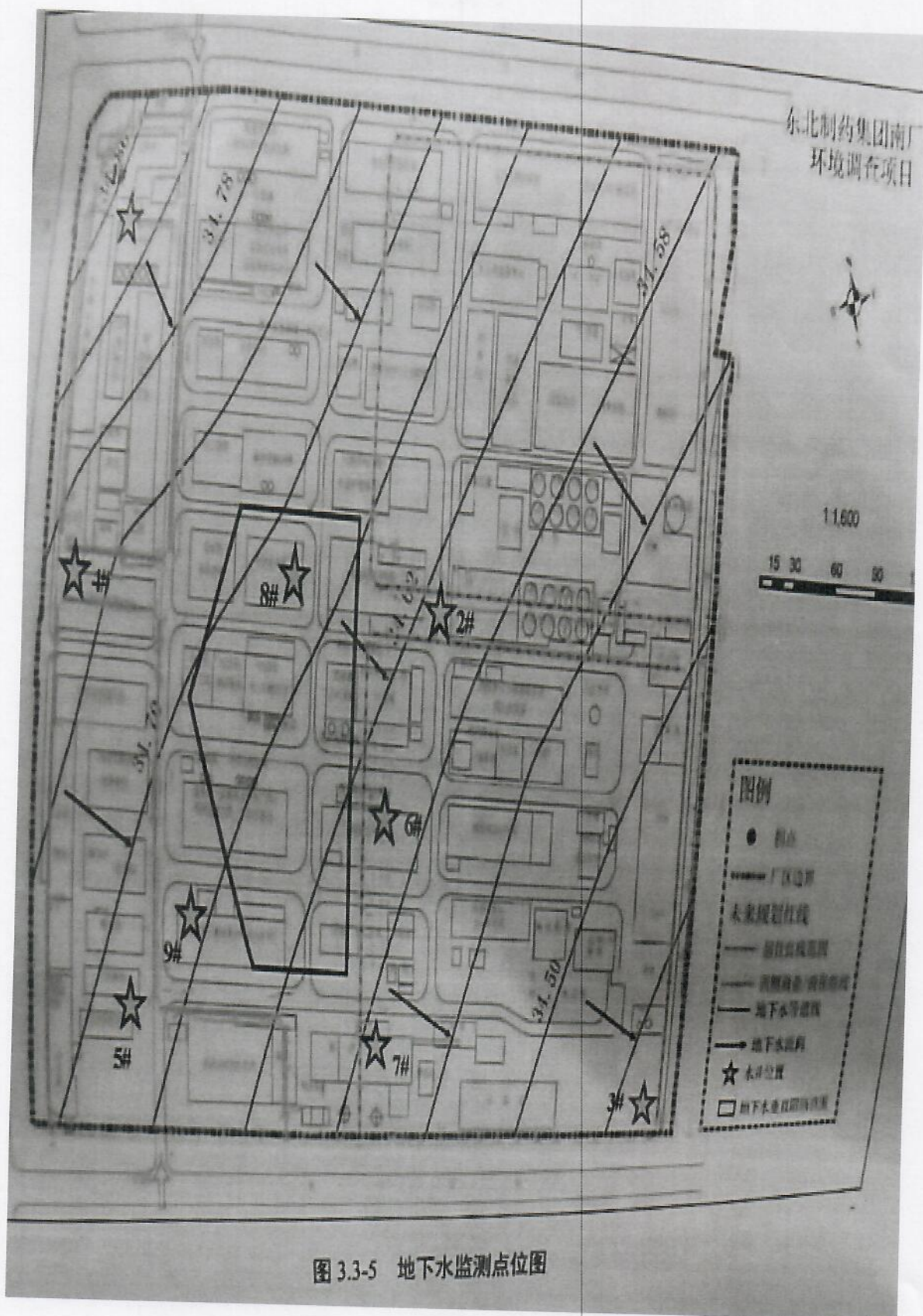
法定代表人：

年 月 日

年 月 日



附件一



附件九

建筑物基础防渗做法

1) 建筑物基础防渗：在建筑基础防水与混凝土防水保护层之间加一层 HDPE 膜，防止下层土壤 VOCs 沿建筑物地板裂隙进入建筑物内，如下图所示。混凝土厚度调整为 600mm，阻隔材料采用“一布一膜结合 SBS 防水材料”，即素土夯实后铺设 100mm 厚 C15 混凝土垫层，然后进行 SBS 防水材料-土工布 1.5mmHDPE 防渗膜施工；在 HDPE227 防渗膜上再铺设 100mm 厚 C15 混凝土防水保护层，最后进行 600mm 厚混凝土底板工程的钢筋结构绑扎和混凝土浇筑。

此外，地下侧墙、基础等按照《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB50325)、《地下工程防水技术规范》(GB50108) 要求，采取抗开裂措施和一级防水处理，地下侧墙厚度不小于 350mm，裂缝宽度控制在 0.2mm 以内。

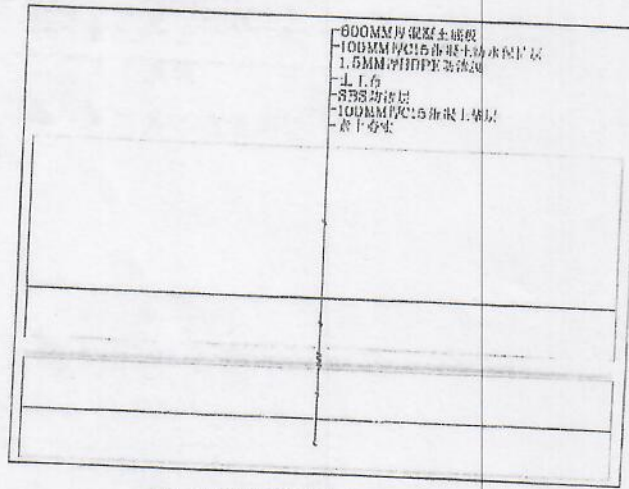


图 建筑物基础防渗做法示意图

2) 管道防渗：所有管道管沟做好防渗，防止 VOCs 和异味沿给水、排水管道进入室内。

3) 保证换气：地下车库建设主动换气设备，发生 VOCs 和异味异常情况时，以保证换气速率不低于 12 次/天。

## 东药南厂区 01 地块土地交付条件

### 一、土地交付范围：

详见该地块用地界线范围图。

### 二、土地交付

地上建筑物拆除完毕。因该地块人防工程已办完排迁手续，须额外还建 680 平方米人防工程。地上地下若存在需要排迁的建（构）筑物、市政管网设备、电力设施、通讯设施和障碍物及树木等，由竞得人负责办理相关手续、承担相关费用，负责相关工程的实施。

### 三、土地交付时间

竞得人缴纳全部地价款后 15 日内交付土地，若遇有国家政策调整或其他不可抗力，交地时间顺延。

四、本宗地已公示的土地交付条件如与本土地交付条件冲突，以本土地交付条件为准。

铁西区城市更新事务服务中心

2024 年 12 月 4 日



# 铁西区东药南厂区01地块规划条件

编号：沈规条TX2024-005

地块名称	东药南厂区01	审批部门	沈阳市自然资源局铁西分局			
控规单元	启工北控规单元					
地块位置	东至：规划绿地 西至：规划绿地 南至：22米北三西路北侧道路红线 北至：18米规划路南侧道路红线					
用地性质	商业用地（B1），二类居住用地（R2）					
强度指标	建设用地面积	44983.91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30				
	绿地率（%）	不小于35				
	商业比例（%）	3-5				
	建筑高度	不大于 56米（应取得净空批复）				
	备注	1. 住宅用地的容积率指标必须大于1.0。 2. 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。 3. 无偿移交给承接部门的非营利性居住配套公共服务设施可不计入容积率；非营利性配套设施由行业主管部门确认。				
1. 住宅区户均面积按100m <sup>2</sup> /户，户均人口按2.8人/户计算。若报审方案户数超过上述标准，在审批阶段进行校正。 2. 配套公共服务设施应与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付，并按照有关规定和合同约定移交产权。						
基本公共服务设施	类别	项目名称	规模		建设说明	移交承接部门
			建筑面积（m <sup>2</sup> ）	用地面积（m <sup>2</sup> ）		
		社区综合服务设施	—	—	—	民政部门
		社区居家养老服务设施	—	—	—	
		社区卫生服务设施	—	—	—	
		托儿所	—	—	—	卫生部门
		室内社区体育设施	—	—	—	体育部门
	室外社区体育设施	≥	756	—		



配套公共服务设施		社区综合文化服务中心	—	—	—	文旅部门
	幼儿园	9班幼儿园	≥2480	≥3780	1. 宜在地块西南侧设置。 2. 分期开发建设的, 与首期建设的居住小区项目同步规划、同步设施、同步建设、同步验收、同步无偿交付。	教育部门
	市政用途	公厕	—	—	—	城管执法部门
		垃圾容器间	≥130		1. 宜在地块西南侧设置。 2. 应相对独立, 设置在小区边缘, 门前设有车辆通道, 垃圾运输车运行、停车作业区长度不小于14m, 宽度大于5m。其外墙与相邻建筑物的间距应当大于5米。	
		环卫工人休息室	—	—	—	
		其他市政设施	—	—	—	
	便民商业服务设施	菜市场	—	—	—	
		邮件和快递服务设施	—	—	—	
		其他商服	—	—	—	
	公共活动空间	集中绿地		≥2520	1. 每处不得小于500m <sup>2</sup> , 宽度不应小于8米。 2. 宜布置在地块中央。	
	物业管理用房	≥270 按照相关文件执行		分期开发建设的, 首期配置建筑面积不得少于150平方米, 且集中建设。	业主大会	
	其他要求	—				
城市建设及建筑设计要求	空间布局	1. 商业建筑应集中、独立布置, 且与住宅分离, 不得以裙房形式设置。商业设施与公共服务设施宜布局在地块北侧, 沿18m规划路南侧布置。 2. 住宅建筑宜采用北高南低的布局形式, 不应设置低层住宅, 最高住宅建筑和最低住宅建筑层差不超过15层。 3. 地块空间形态及建筑高度宜错落有致, 塑造良好的城市天际线。				
	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, 与周边环境相呼应, 建筑色彩、材质应体现区域风貌特色。 2. 沿北三西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。空调机位安装位置、高度、遮罩形式要求应纳入房屋销售合同, 指导物业管理及房屋使用人安装。				
	建筑退让	1. 商业建筑退让用地红线不得少于12米, 临街商业建筑出入口台阶不得突出建筑主体。 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	1. 小区应采用通透式围墙, 不应采取封闭式围墙。 2. 临北三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	项目应严格执行《沈阳市建筑工程配建停车设施标准(试行)》, 同时, 按照《市自然资源局关于加强和规范电动自行车停放场所规划管理工作的通知》配建电动自行车停车设施。				
	出入口控制	1. 在地块北侧18米规划路、东侧18米现状路、南侧22米北三西路各设置1处机动车出入口, 与交叉口距离不小于20米。 2. 人行出入口与机动车出入口不宜联合设置。				

	其他要求	3. 机动车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。 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	单体建筑面积超过两万平方米的新建公共建筑以及其他适合建设中水回用设施的新建民用建筑, 应当配套建设中水回用设施。保证节水设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。
	市政接驳	给水: 水源引自一水厂, 经重工街现状 DN500、北二西路现状 DN300、北三西路现状 DN600 给水管线, 新建过路管线接入地块; 污水: 经北二西路现状 D600、北三西路现状 D500、18 米规划路现状 D500 污水管线, 排入仙女河污水厂和南部污水厂; 雨水: 经北二西路规划雨水管线、北三西路现状 D1000、18 米规划路现状 D600 雨水管线, 排入揽军雨水泵站提升至细河; 电力: 电源引自 66KV 肇工变电站, 经北二西路现状电力管线, 新建过路管线进入地块; 电信: 信源引自北二西路、北三西路现状电信管线, 新建过路管线进入地块; 供热: 热源引自沈阳热电厂, 经北三西路现状 DN600 供热管线, 新建过路供热管线进入地块; 燃气: 气源引自北二西路现状 DN200 中压燃气管线、北三西路现状 DN400 中压燃气管线, 经北二西路、北三西路新建过路中压燃气管线进入地块。
	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	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85%。
	5G设施	1. 迁移整合地块周边1处现状5G基站。 2. 地块内规划新建2处5G通信基站, 应与建筑结合设置, 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或建设工程规划许可证审定为准。
	功能要求	地下1层宜以停车、人防及设备等功能为主。
	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。
		1. 用地性质符合《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011) 要求。 2. 容积率按照《辽宁省住宅与公建用地容积率计算管理规定》(辽住建〔2015〕94号) 要求执行。 3. 绿地率按照《辽宁省城镇绿化条例》《沈阳市城市绿化条例》(沈人大发〔2023〕21号)、《城市绿地规划标准》(GB/T51346-2019) 要求执行。 4. 配套公共服务设施按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》(建科规〔2020〕7号) 要求执行, 同时执行下列文件要求。 社区综合服务设施: 《中共沈阳市委办公室沈阳市人民政府办公室关于推进城乡社区治理能力现代化的实施意见》(沈委办发〔2020〕1号); 社区居家养老服务设施: 《关于印发〈沈阳市居家养老服务条例〉的通知》(沈人大发〔2019〕13号)、《市民政局市规土局市建委关于做好社区居家养老服务设施配建工作的通知》(沈民〔2018〕163号) 托儿所: 《沈阳市人民政府办公室关于印发促进3岁以下婴幼儿照护服务发展实施方案的通知》(沈政办发〔2020〕39号); 幼儿园: 《市教育局等七部门关于印发〈沈阳市城镇居住小区配套幼儿园规划建设管理办法〉的通知》(沈教发〔2020〕30号)、《辽宁省幼儿园办园标准(试行)》(辽教发〔2011〕5号); 社区体育设施: 《城市社区体育设施建设用地指标》(GB-WBH007-2005)

执行文件

- 社区综合文化服务中心：《中共沈阳市委办公厅 沈阳市人民政府办公厅关于加快构建现代化公共文化服务体系的实施意见》（沈委办发〔2017〕45号）；
- 物业管理用房：《辽宁省物业管理条例》；
- 公厕、垃圾收集设施：《沈阳市环境卫生设施配套建设规范》（沈城建发〔2012〕78号）。
5. 建筑退让按照国家相关法律法规及《沈阳市建筑工程退让规定(试行)》（沈规国土发〔2015〕99号）要求执行。
  6. 建筑间距与日照按照《沈阳市居住建筑间距和住宅日照管理规定》（沈阳市人民政府令第64号）要求执行。
  7. 停车配建不低于《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（试行）》（沈规国土发〔2017〕161号）、《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）文件要求。
  8. 充电设施按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市加快新能源汽车产业发展及推广应用实施方案的通知》（沈政办发〔2021〕12号）、《市自然资源局关于加强和规范电动自行车停放场所规划管理工作的通知（试行）》要求执行。
  9. 出入口控制按照《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（试行）》（沈规国土发〔2017〕161号）、《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）要求执行。
  10. 交通影响评价按照《关于开展建设项目交通影响评价的通知》（沈自然资发〔2019〕148号）要求执行。
  11. 海绵城市按照《市城乡建设局关于印发〈沈阳市建设工程海绵城市专篇（章）编制深度要求（试行）〉和〈沈阳市海绵城市设计施工图审查要点（试行）〉的通知》（沈建发〔2020〕24号）要求执行。
  12. 中水设施按照《辽宁省节约用水条例》《沈阳市城市供水用水管理条例》《民用建筑节能设计标准》（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》（GB 50038-2005）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 | 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。<br>2. 户型比例应符合国家相关要求。<br>3. 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》。  |
| 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。<br>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。<br>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。<br>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。

沈阳市自然资源局铁西分局

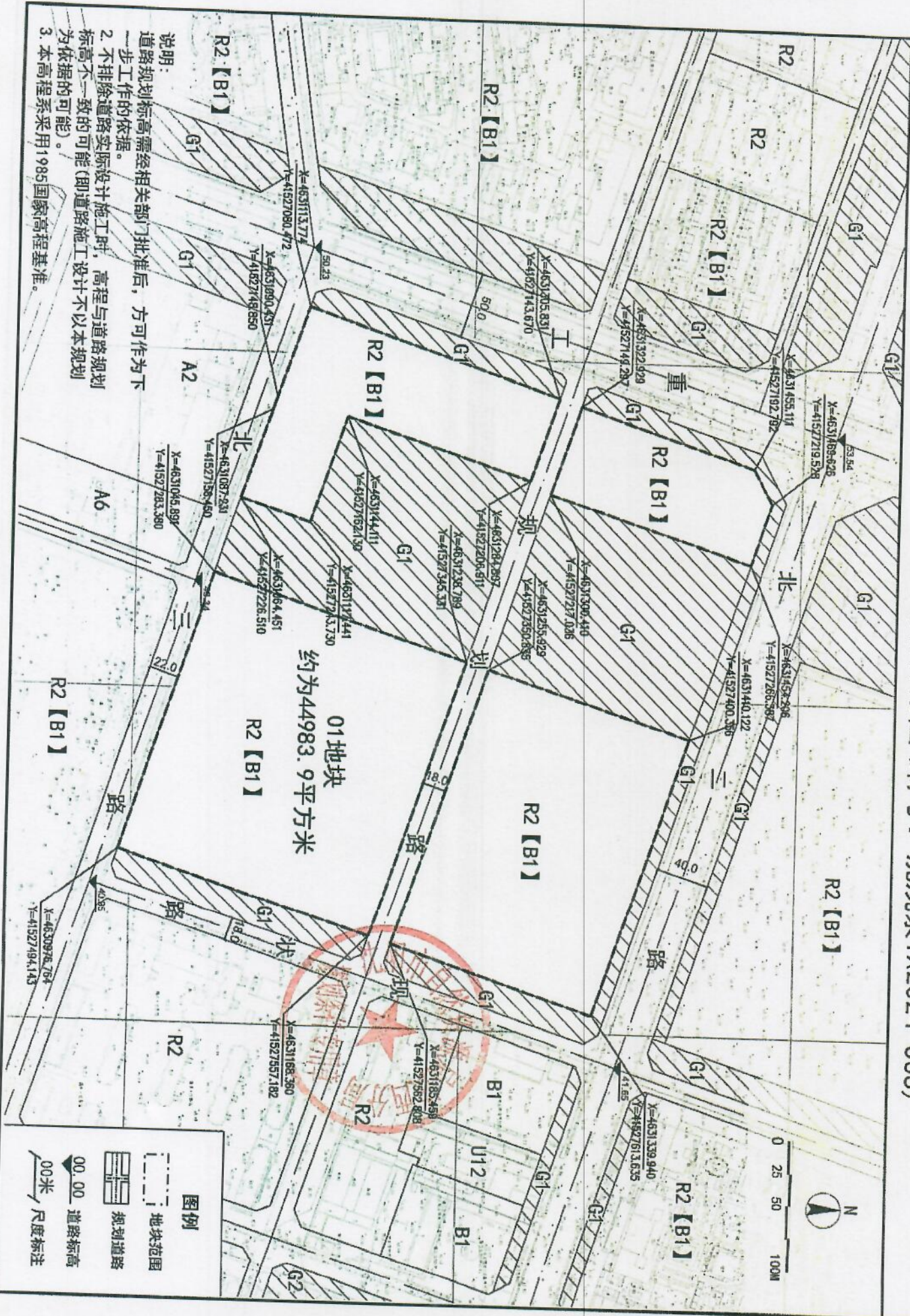
二〇二四年十二月十日

李红军

沈阳条件专用章

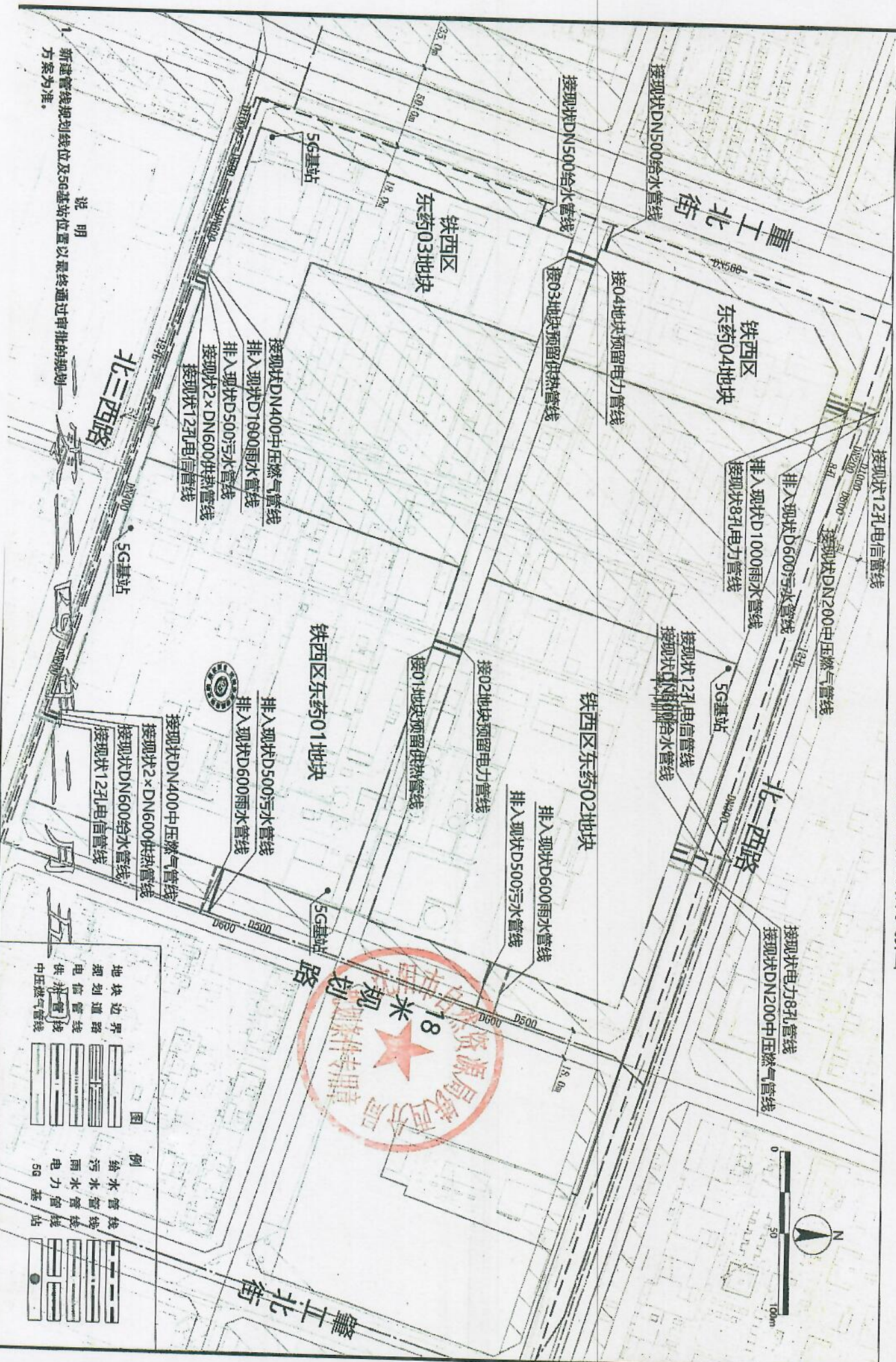


# 铁西区东药南厂区01地块规划条件附图(编号: 沈规条TX2024-005)



- 说明:
1. 道路规划标高需经相关部门批准, 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。

# 铁西区东药南厂区01-04地块市政管线接入规划图



1. 新建管线规划线位及5G基站位置以最终通过审批的规划方案为准。

说明



图例	说明
	地块边界
	市政管线
	道路
	电信管线
	污水管线
	给水管线
	电力管线
	5G基站

# 宗地图

单位: m.<sup>2</sup>

不动产单元号:

210106001026GB90001W00000000 权利人名称:

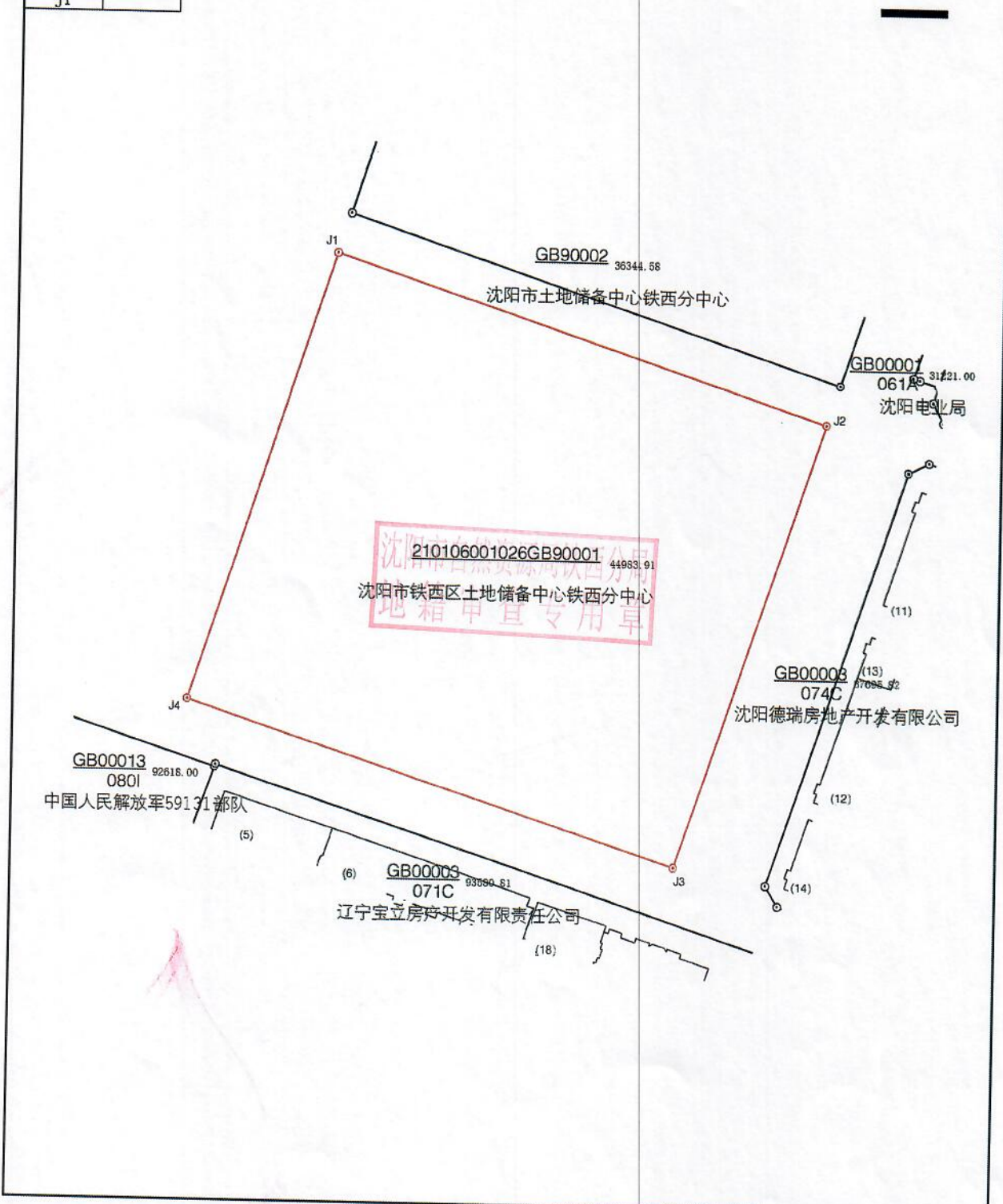
沈阳市铁西区土地储备中心铁西分中心

所在图幅号: 31.00-27.25

宗地面积: 44983.91

J1	223.25
J2	201.70
J3	221.81
J4	202.60
J1	202.60

北



XX市不动产登记局

XXXX年X月解析法测绘界址点

1:2500

制图日期: 2024年11月21日

制图者: 徐冲

审核日期: 2024年11月21日

审核者: 徐冲

土地权属界址点坐标表(210106001026GB90001)

单位名称:	沈阳市铁西区土地储备中心铁西分中心		第1页 共1页
界址点 编号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J1	41527345.331	4631238.789	223.3
J2	41527557.182	4631168.360	
J3	41527494.143	4630976.764	201.7
J4	41527283.380	4631045.891	221.8
J1	41527345.331	4631238.789	202.6
面积	44983.91平方米(合67.48亩)		

# 新申办预售许可项目的商品住房价格 指导规则

对新申办预售许可项目的商品住房，根据不同情况进行价格指导。分期销售的，本期销售均价不得高于该项目前一期指导价格；首次入市的，市房产局将根据项目周边同质可比项目的销售均价，核定该项目预售指导价格，周边无同质可比项目的，开发企业需提供其项目成本、所缴税费及利润等测算情况，由市房产局按照成本法核定项目销售指导价格。

沈阳市房产局

咨询电话：22973973

国土资源部国家工商行政管理总局关于发布《国有建设用地使用权出让合同》

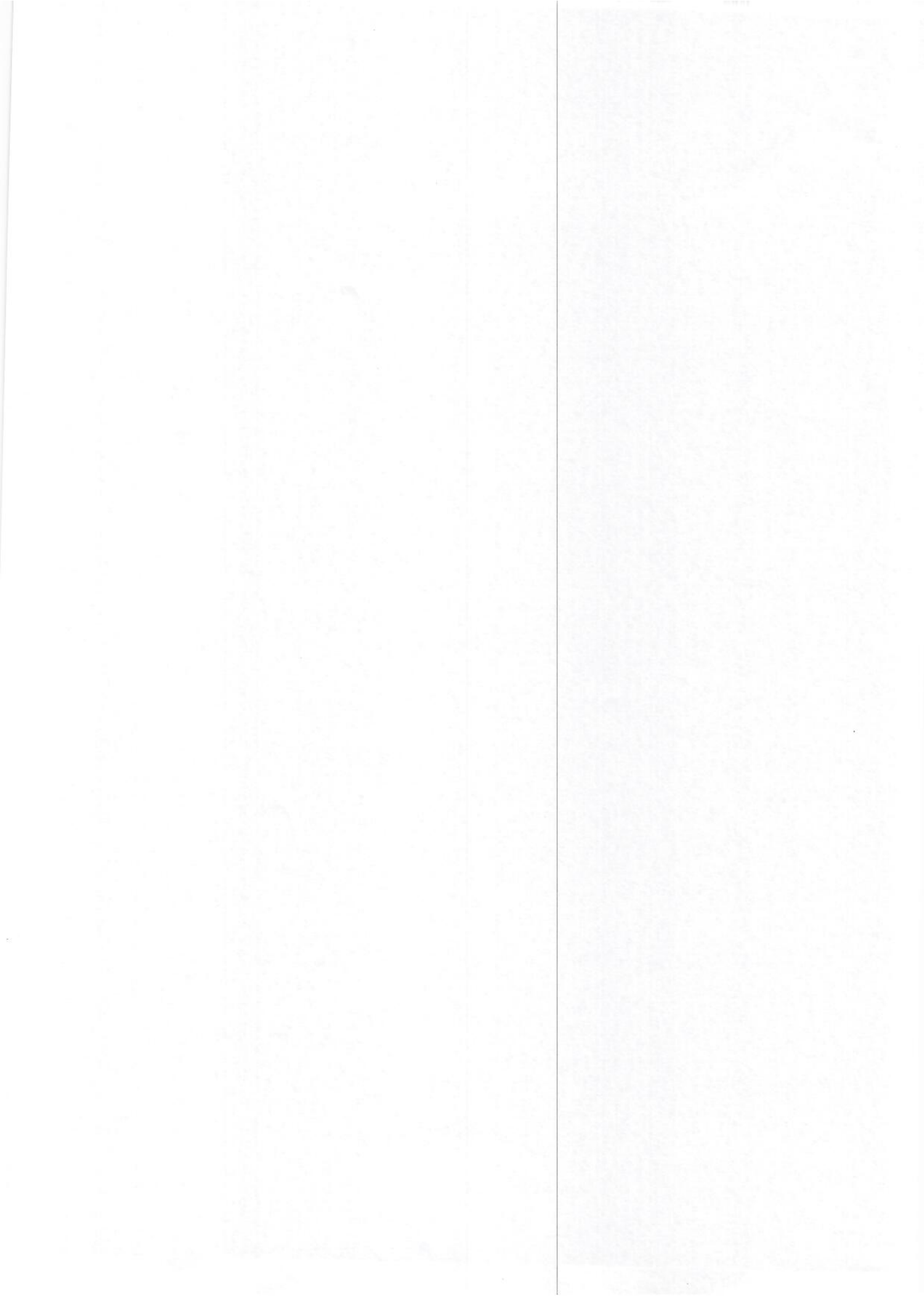
示范文本的通知

各省、自治区、直辖市国土资源厅（国土环境资源厅、国土资源局、国土资源和房屋管理局、房屋土地资源管理局）、工商行政管理局，新疆生产建设兵团土地管理局，计划单列市国土资源行政主管部门、工商行政管理局：

为贯彻落实《中华人民共和国物权法》和《国务院关于促进节约集约用地的通知》，规范国有建设用地使用权出让合同管理，国土资源部、国家工商行政管理总局组织制定了《国有建设用地使用权出让合同》示范文本（GF-2008-2601），现予印发，自2008年7月1日起执行。国土资源部、国家工商行政管理总局2000年和2006年发布的《国有土地使用权出让合同》示范文本和《国有土地使用权出让合同补充协议》示范文本（试行）同时废止。

各市、县国土资源管理部门要按照《国有建设用地使用权出让合同》示范文本（GF-2008-2601）的要求，规范签订国有建设用地使用权出让合同，督促用地者严格履行合同。省、自治区、直辖市国土资源厅（局）要对本行政区域内各市、县签订的出让合同进行统一编号，加强对出让合同执行情况的监管。

二〇〇八年四月二十九日



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 土地开发建设与利用

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-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