

**SYTJ202406115 号综保二路南巡关路东  
地块挂牌交易竞买文件**

沈浑土网挂字（2024）21 号



沈阳市自然资源局浑南分局

二〇二四年十二月

# 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、综保二路南巡关路东地块土地交付条件、规划条件、宗  
地图

八、综保二路南巡关路东地块项目用地建设监管协议

九、国有建设用地使用权出让合同（样本）

# 沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易公告

## 沈浑土网挂[2024]10号

经沈阳市浑南区人民政府批准，沈阳市自然资源局浑南分局组织挂牌交易综保一路南巡关路东等三宗地块，现将有关事项公告如下：

### 一、挂牌公告时间：

2024年12月20日（星期五）—2025年1月8日（星期三）。

### 二、挂牌交易时间：

2025年1月9日（星期四）—2025年1月22日（星期三）14时整。

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 2025 年 1 月 20 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2024年12月26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。

沈阳市自然资源局浑南分局（地址：沈阳市浑南区世纪路15号3号楼515） 联系人：鲍迪 电话：(024)24230075

十、挂牌事项如有变更及补充，以沈阳市自然资源局浑南分局的通知、补充公告为准。

十一、地块基本情况、规划条件等详见

沈阳市自然资源局网站（[zrzyj.shenyang.gov.cn](http://zrzyj.shenyang.gov.cn)）

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

沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统地址：

（[sy.sytdjy.cn](http://sy.sytdjy.cn)）

沈阳市自然资源局浑南分局

2025年12月20日

沈浑土网挂[2024]10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	土地位置	土地面积 (平方米)	用地性质	容积率	建筑系数	绿地率	商业比例	建筑高度	投资强度 (万元/公顷)	出让年限	供地状况	起始价 (元/㎡)	竞买保证金	增价幅度 (元/㎡)	备注
1	SYTJ202406114	综保一路 南巡关路 东	东：综保西一街西侧道路红线 南：综保二路北侧道路红线 西：巡关路东侧道路红线 北：巡关路南侧道路红线和综保一路南侧道路红线及规划绿线	浑南区	99113.08	一类工业用地(M1)	不小于0.8	不小于40%	不大于15%	/	不大于30米 (应取得净空批复)	4096	50年	净地	493	977.2550 万元人民币或等值外币	3	1、该地块出让面积以实测为准；2、报名前需与自贸区委管委会签订《综保一路南巡关路东侧地块项目用地建设监管协议》；3、具体要求详见《竞买文件》。
2	SYTJ202406115	综保二路 南巡关路 东	东：综保西一街西侧道路红线 南：巡关路北侧道路红线 西：巡关路东侧道路红线 北：综保二路南侧道路红线	浑南区	58240.79	一类物流仓储用地(W1)	不小于0.8	不小于40%	不大于20%	/	不大于30米 (应取得净空批复)	3605	50年	净地	493	574.2542 万元人民币或等值外币	4	1、该地块出让面积以实测为准；2、报名前需与自贸区委管委会签订《综保二路南巡关路东侧地块项目用地建设监管协议》；3、具体要求详见《竞买文件》。
3	SYTJ202406116	综保二路 南综保一街 西	东：综保一街西侧规划绿线 南：巡关路北侧道路红线 西：综保西一街东侧道路红线 北：综保二路南侧道路红线	浑南区	46739.38	一类物流仓储用地(W1)	不小于0.8	不小于40%	不大于20%	/	不大于30米 (应取得净空批复)	3872	50年	净地	493	460.8503 万元人民币或等值外币	5	1、该地块出让面积以实测为准；2、报名前需与自贸区委管委会签订《综保二路南综保一街西侧地块项目用地建设监管协议》；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)。

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

竞买申请一经提交，即视为对竞买文件及宗地现状无异议。

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

申请人竞买多宗土地，应当分别申请。

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

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

#### 第四章 网上报价

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

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

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

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

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

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

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

(三) 在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价的，挂牌不成交。

## 第五章 网上限时竞价

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

**第二十一条** 挂牌期限截止、经过等待期 4 分钟后，进入网上限时竞价阶段。

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

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



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

## **第六章 成交确认**

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

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

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

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

## **第七章 网络管理**

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

**第二十八条** 网上挂牌交易期间的数据服务器、应用服务器实行封闭管理。

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

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

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

## **第八章 应急处置**

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

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

（二）涉及宗地使用条件变更等影响宗地价格的重要变动需要重新报批的；

（三）司法机关、纪检监察等部门依法要求中止或者终止出让活动的；

（四）依法应当中止或终止挂牌活动的其他情形。

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



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

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

## **第九章 法律责任**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 第十章 附 则

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

**第四十二条** 本规则由沈阳市自然资源局负责解释。

## 挂牌交易须知

根据中华人民共和国国土资源部令（第 39 号）《招标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，经浑南区人民政府批准，沈阳市自然资源局浑南分局组织以挂牌方式出让宗地编号 SYTJ202406115 号综保二路南巡关路东地块。

### 一、地块基本情况、规划条件等详见

沈阳市自然资源局网站（[zrzyj.shenyang.gov.cn](http://zrzyj.shenyang.gov.cn)）

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

沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统地址：（[sy.sytdjy.cn](http://sy.sytdjy.cn)）

### 二、地块出让范围

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

### 三、交易时间及方式

#### （一）挂牌公告时间：

2024 年 12 月 20 日（星期五）—2025 年 1 月 8 日（星期三）。

#### （二）挂牌交易时间：

2025 年 1 月 9 日（星期四）—2025 年 1 月 22 日（星期三）14 时整。

（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 2024 年 12 月 26 日后到沈阳市自然资源局网站或网上交易系统自行下载《竞买文件》等相关材料。

#### 五、挂牌交易报名截止时间：

挂牌交易报名截止时间为 2025 年 1 月 20 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 2025 年 1 月 20 日 14 时前（资金到达指定账户）将竞买保证金 574.2542 万元人民币或等值外币支付到网上交易系统生成的保证金账号。若以外币支付，实际到账金额按照外币到达指定账户日人民币与所支付外币的兑换比率（中间价）计算后的金额为准。

（二）系统在确认竞买保证金按时足额到达指定账户后，确认竞买人的竞买资格。竞买人竞得土地后，竞买保证金将抵作成交价款，不再退还。未竞得的竞买人的保证金将在挂牌交易活动结束后 5 个工作日内无息退还。

（三）向网上交易系统生成的保证金账号汇入土地竞买保证金的法人（或自然人）、“资信证明”文件中被证明的法人（或自然人）、报名参与竞买的法人（或自然人）须为同一法人（或自然人）。

（四）参与竞买的法人（或自然人）汇款账号与该法人（或自然人）提供的“资信证明”文件中的账号必须一致。

#### 七、竞买资格确认：竞买人应于资审合格且系统在确认竞买保证金按时足

额到账后，获得竞买资格。截止时间为 2025 年 1 月 20 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 2025 年 2 月 21 日前一次性付清全部土地成交总价款。

竞买文件规定成交价币种为人民币，竞得人若以外币支付，应征得沈阳市自然资源局浑南分局同意，并在交易前与沈阳市土地储备中心及开户银行签订《外国投资者竞标土地使用权外汇保证金托管及结算协议》。对于以外币支付地价款的，土地成交价款外币结汇时限为成交之日起三个月（即，地价款以外币结汇成人民币到达沈阳市自然资源局浑南分局指定账号宽限时限为成交之日起三个月），在此期限内不收取利息；若付款方式约定三个月以上付清成交价款的，竞得人需承担按约定的付款方式在成交之日起三个月到余款缴付截止日期间分期付款的利息，利率按成交之日起三个月截止日中国人民银行公布的贷款利率计。竞得人应在成交确认书规定的时限内自行前往相关部门办理的外币结汇业务，并承担相应责任。

该地块约定的相关支付款项的付清日期以到达指定账户为准。

#### 十一、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《SYTJ202406115 号综保二路南巡关路东地块土地交付条件》，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交地时间顺延。

#### 十二、竞买资格审查材料：



- (一) 境内外自然人、法人和其他组织的有效身份证明文件；
- (二) 法定代表人（负责人）证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件；
- (三) 法定代表人（负责人）委托书；
- (四) 委托代理人身份证及复印件；
- (五) 董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；
- (六) 公司章程（加盖注册地工商管理部门查档专用章）；
- (七) 竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书；
- (八) 商业金融机构出具的资信证明；
- (九) 挡光补偿承诺书；
- (十) 其它需要提交的资料。

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

澳门、台湾地区比照香港地区执行。

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

以上文件以外文文字书写的，必须附有中文译本。所有文件以中文为准。

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

#### 十四、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。

#### 十五、报价规则：

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

（二）本次挂牌以价高者得为原则确定竞得人；

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

（四）网上出让系统允许多次报价，报价一经提交后，不得变更或者撤销。

（五）竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

- （1）《报价承诺书》未在挂牌期限内收到的；
- （2）不按规定填写《报价承诺书》的；
- （3）《报价承诺书》填写人与竞买申请文件不符的；
- （4）报价不符合报价规则的；
- （5）报价不符合挂牌文件规定的其他情形。

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

#### 十六、增价幅度：

宗地编号 SYTJ202406115 号综保二路南巡关路东地块的报价增价幅度为 4

元/平方米。

#### 十七、挂牌交易成交原则：

本次网上挂牌交易采用有底价增加方式，按照价高者得原则确定竞得人，竞买人可进行网上报价，首次报价不低于起始价，每次报价应当在当前最高报价基础上加上增价幅度的整数倍。网上出让系统允许多次报价，报价一经提交后，不得变更或者撤销。

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

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

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

（三）在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价的，挂牌不成交。

本次挂牌交易设挂牌交易底价，挂牌交易起始价与挂牌交易底价由浑南区工业类用地土地价格评审委员会（简称“价审委”）确定。

十八、有下列情形之一的，沈阳市自然资源局浑南分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。



## 十九、挂牌交易注意事项：

（一）本次挂牌起始价为地面单价，成交总价为成交地面单价与出让面积的乘积。

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

## 二十、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、《国有土地（处置、登记）申请书》；

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；

6、承诺书

7、《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原件和企业公章、法人名章（自然人参与竞买的，携带个人名章）、《成交通知书》带到沈阳市自然资源局浑南分局签订《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。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》到沈阳市自然资源局浑南分局合同

签订部门领取。

注：本条款由合同签订部门负责解释。

#### 二十一、违约责任：

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

#### 二十二、其他要求

地块竞买人报名前需与自贸区管委会签订《综保二路南巡关路东地块项目用地建设监管协议》，成交后由自贸区管委会监管。联系人：孙艾群，电话：15204029733。

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

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

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

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





阳市自然资源局浑南分局可凭取消我方竞得人资格的相关文件撤消为我方已办理的规划审批相关手续，并有权解除与我方已签订的《国有建设用地使用权出让合同》。若我方未按《挂牌交易成交确认书》规定的期限支付成交价款的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的1%交纳违约金；若延期付款超过60日，沈阳市自然资源局浑南分局有权取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返还。

- 附：1、境内外自然人、法人和其他组织的有效身份证明文件；  
2、法定代表人（负责人）身份证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件；  
3、法定代表人（负责人）委托书；  
4、委托代理人身份证及复印件；  
5、董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；  
6、公司章程（加盖注册地工商局查档章）；  
7、竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺；  
8、商业金融机构出具的资信证明；  
9、挡光补偿承诺书；  
10、其它需要提交的资料。

竞买人：（公章）

竞买申请人所属公司/集团（按所属最高一级填写）：

法定代表人（或授权委托人）签名：

联系人：                    地址：

邮政编码：                电话：

年 月 日



6、若成为竞得人，在签订正式《国有建设用地使用权出让合同》和履行相关审批手续以前，本承诺书和沈阳市自然资源局浑南分局签发的其它文件，为具有法律约束力的文件。在挂牌交易截止日，接受贵局做出的竞得决定。

竞买人（公章）：

法定代表人/授权委托人（签名）：

法定地址：

电话：

传真：

报价承诺书填写日期：        年    月    日



SYTJ202406115 号综保二路南巡关路东地  
块挂牌交易成交确认书

# SYTJ202406115 号综保二路南巡关路东地块

## 挂牌交易成交确认书（样本）

确认书号：沈浑土交字[2025] 号

签署时间：2025 年 1 月 22 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《SYTJ202406115 号综保二路南巡关路东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 SYTJ202406115 号综保二路南巡关路东地块的竞得人。

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

三、成交地块基本情况：

（一）土地位置：沈阳市浑南区

（二）具体四至范围以地块宗地图为准

（三）用地性质：一类物流仓储用地（W1）

（四）土地面积：58240.79 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：不小于 0.8 绿地率：不大于 20%

建筑系数：不小于 40%

建筑限高：不大于 30 米（应取得净空批复）

该地块出让面积以实测为准

具体规划条件详见《浑南区综保二路南巡关路东地块规划条件》。

(六) 出让年限：50 年

(七) 竞买保证金数额 574.2542 万元人民币或等值外币

四、成交价格：

地块净地成交地面单价为每平方米 元人民币 整（¥ 元/  
m<sup>2</sup>），净地成交总价款为 整  
（¥ 元）。土地成交总价款=土地出让面积\*成交地面单价。

五、付款方式：

地块竞得人在 2025 年 2 月 21 日前一次性付清全部土地成交总价款。

对于以外币支付地价款的，土地成交价款外币结汇时限为成交之日起三个月（即，地价款以外币结汇成人民币到达沈阳市自然资源局浑南分局指定账号宽限时限为成交之日起三个月），在此期限内不收取利息；若付款方式约定三个月以上付清成交价款的，竞得人需承担按约定的付款方式在成交之日起三个月到余款缴付截止日期间分期付款的利息，利率按成交之日起三个月截止日中国人民银行公布的贷款利率计。竞得人应在成交确认书规定的时限内自行前往相关部门办理外币结汇业务，并承担相应责任。

该地块约定的相关支付款项的付清日期以到达指定账户为准。

六、签订《国有建设用地使用权出让合同》：

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

七、土地交付：

地块成交后，竞得人缴齐全部地价款后 30 日内办理地块交接手续，



具体详见《SYTJ202406115 号综保二路南巡关路东地块土地交付条件》，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交地时间顺延。

#### 八、违约责任：

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

#### 九、其他要求

竞得人已签订《综保二路南巡关路东地块项目用地建设监管协议》，由自贸区管委会负责地块成交后的监管工作。

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

签发人：沈阳市自然资源局浑南分局

地址：沈阳市浑南区世纪路 15 号

电话： 24230075

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《SYTJ202406115 号综保二路南巡关路东地块挂牌交易成交确认书》一式八份，双方签字盖章后生效，签发人执二份、竞得人执六份。

签发人：沈阳市自然资源局浑南分局（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市浑南区世纪路15号

竞得人：（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

本次交易为互联网上挂牌交易，《成交通知书》附后。



## 综保二路南巡关路东地块土地交付条件

### 一、土地交付范围

详见地块宗地图。

### 二、土地交地标准

“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、土地交地时间

地块成交后，自竞得人缴纳全部地价款后 30 日内交付土地，若遇到国家政策调整或其他不可抗力因素，交付时间顺延。

# 浑南区综保二路南巡关路东地块规划条件

编号：沈规条HN（G）2024-017

地块名称	综保二路南巡关路东	审批部门	沈阳市自然资源局浑南分局
控规单元	航高控规单元		
地块位置	东至：综保西一街西侧道路红线 南至：巡关路北侧道路红线 西至：巡关路东侧道路红线 北至：综保二路南侧道路红线		
用地性质	一类物流仓储用地（W1）		
强度指标	建设用地面积	约58240.79平方米 注：以实测宗地图范围为准。	
	容积率	不小于0.8	
	建筑系数(%)	不小于40	
	绿地率(%)	不大于20	
	建筑高度	不大于 30米（应取得净空批复）	
	备注	1. 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. 所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%，且建筑面积不大于工业项目总建筑面积的15%。	
城市建设及建筑设计要求	空间布局	根据工业企业生产流程，结合内外部运输条件，综合考虑防火、安全、卫生、施工需要，设施功能紧凑、节约土地、运行便利的建筑群体布置及空间组合，并为远期企业升级或开发扩建预留空间。	
	建筑形态与风格	1. 功能相同或相近建筑外立面，形态，色彩等宜相对统一，且与周边环境相协调。 2. 注重南侧四环路、景观河界面的建筑风貌，建筑形体优美简洁	
	建筑退让	应满足消防、安全、地铁、卫生防疫等有关技术规定的要求。	
	建筑间距与日照	按照相关文件执行。	
	其他要求	——	
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）》（沈规国土发〔2017〕161号）及相关文件要求执行。	
	出入口控制	为满足交通需求，建议设置3处机动车出入口，宜位于北侧综保二路、东侧综保西一街（不得设置于道路交叉口渠化段）。出入口宽度建议为9米（7米机动车出入口，2米人行出入口）。	
	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、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. 地块内宜设置雨水渗蓄设施，减少雨水径流外排量。 3. 应为地块内管线预留足够的敷设空间。 4. 工业项目废水水质应符合《污水排入城镇下水道水质标准》后方可排入市政管网；生活污水均需经过化粪池处理后排入市政污水管网。		



		5. 单体建筑面积超过两万平方米的新建公共建筑以及其他适合建设中水回用设施的新建民用建筑，应当配套中水回用设施。保证节水设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。
市政规划	市政接驳	给水：水源引自浑南新城第一配水厂，经创新二路现状给水管线进入地块。 污水：经创新二路现状污水管线，排入桃仙污水厂进行处理。 雨水：经综保西一街规划雨水管线，排入桃仙河。 电力：电源引自66kV桃仙变电站，经综保一街现状电力管线进入地块。 电信：引自创新二路现状电信管线。 供热：可使用现状热源厂或使用清洁能源。 燃气：特殊监管区不允许有燃气管线接入。
	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	——
	功能要求	——
	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。</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. 停车配建指标不低于《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）及《2024年第七次浑南区规划管理委员会主任会议纪要》确定的要求。</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。</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>



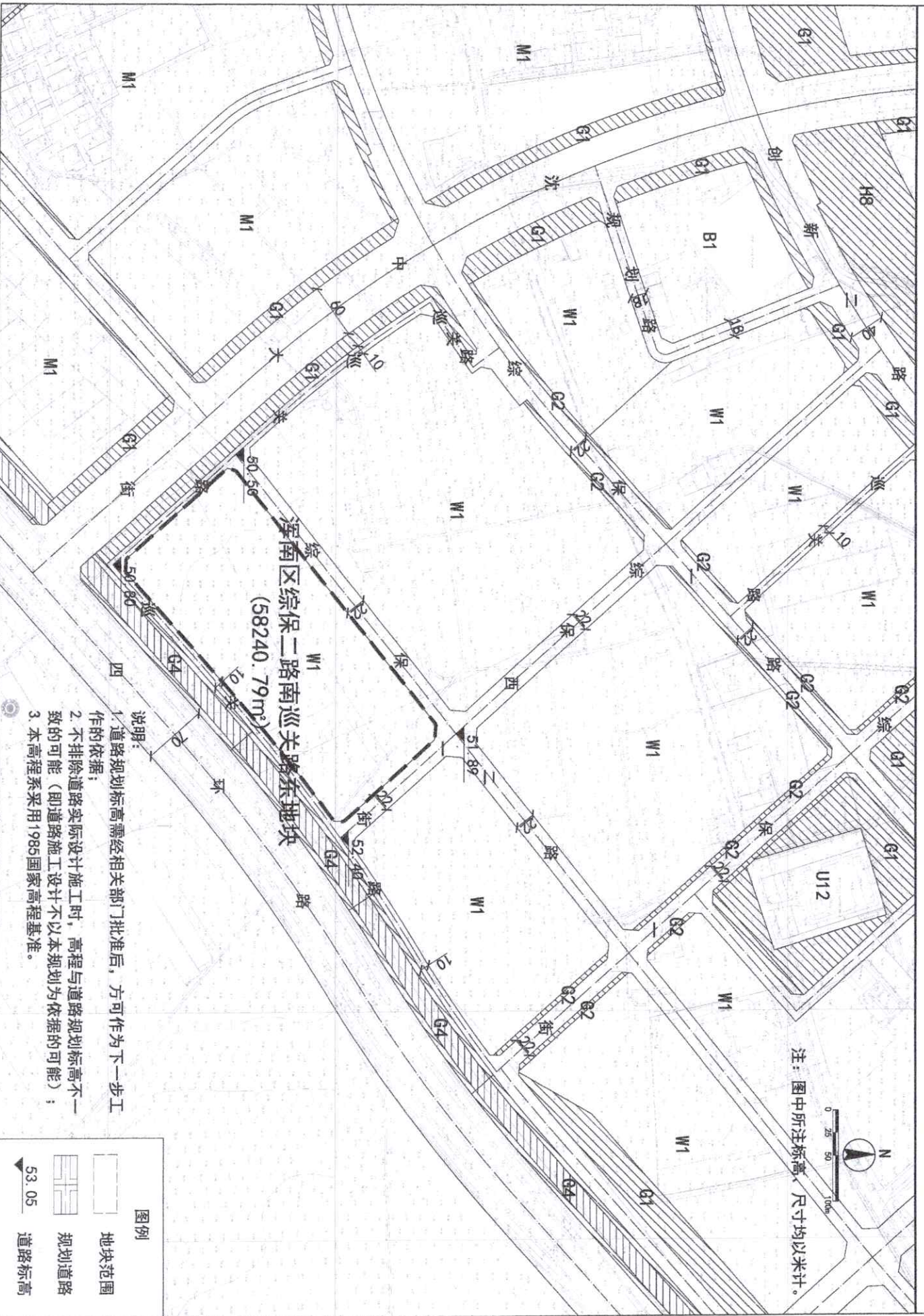
	<p>15. 装配式建筑按照《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》（沈政办发〔2021〕26号）要求执行。</p> <p>16. 绿色建筑按照《沈阳市住宅建筑绿色设计标准》《沈阳市公共建筑绿色设计标准》《沈阳市绿色建筑施工图审查技术要点》《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ26-2018）要求执行。</p> <p>17. 新建人防工程按照《关于深入落实人民防空法律法规依法加强人防工作的通知》（辽人防秘〔2019〕29号）要求执行；人防工程布局按照《人民防空地下室设计规范》（GB 50038-2005）要求执行；涉及拆除通信警报设施按照《沈阳市民防管理规定》（沈阳市人民政府令 第28号）及《辽宁省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》要求执行；涉及拆除（报废、改造）人防工程按照《中华人民共和国人民防空法》（1996年10月29日主席令第78号，2009年8月27日予以修改）、《辽宁省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》（辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议于1998年9月25日审议通过）、《人民防空工程维护管理办法》（国人防办字〔2001〕第210号）等文件要求执行。</p> <p>18. 安全事项按照《辽宁省涉及国家安全事项建设项目管理规定》（辽宁省人民政府令335号）文件要求执行。</p>
其他	<p>1. 建设项目应满足人防、消防、安全、文物、卫生防疫等有关技术规定的要求。</p> <p>2. 报建前，应根据项目实际情况，委托具有相应资质的设计机构编制《建筑日照影响分析报告》《地块室外管线综合规划》《地块室外竖向规划》《交通影响评价报告》。</p>
备注	<p>1. 本规划条件内的规划路名以沈阳市地名办批准路名为准。</p> <p>2. 本规划条件作为建设单位进行规划（建筑）设计和土地审批的必备条件，未经原批准机关同意，不得改变各项要求和指标。如需调整，必须重新向原批准机关申报。</p> <p>3. 本规划条件包括文本、规划条件附图，图文一体为有效文件。</p> <p>4. 凡本规划条件未作具体规定的，应按现行有关法规和规范执行，其它未尽事宜以竞买文件为准。</p>

沈阳市自然资源局浑南分局

二〇二四年十二月二十六日






# 浑南区综保二路南巡关路东地块规划条件附图(编号: 沈规条HN(G)2024-017)



**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。

**图例**

-  地块范围
-  规划道路
-  道路标高



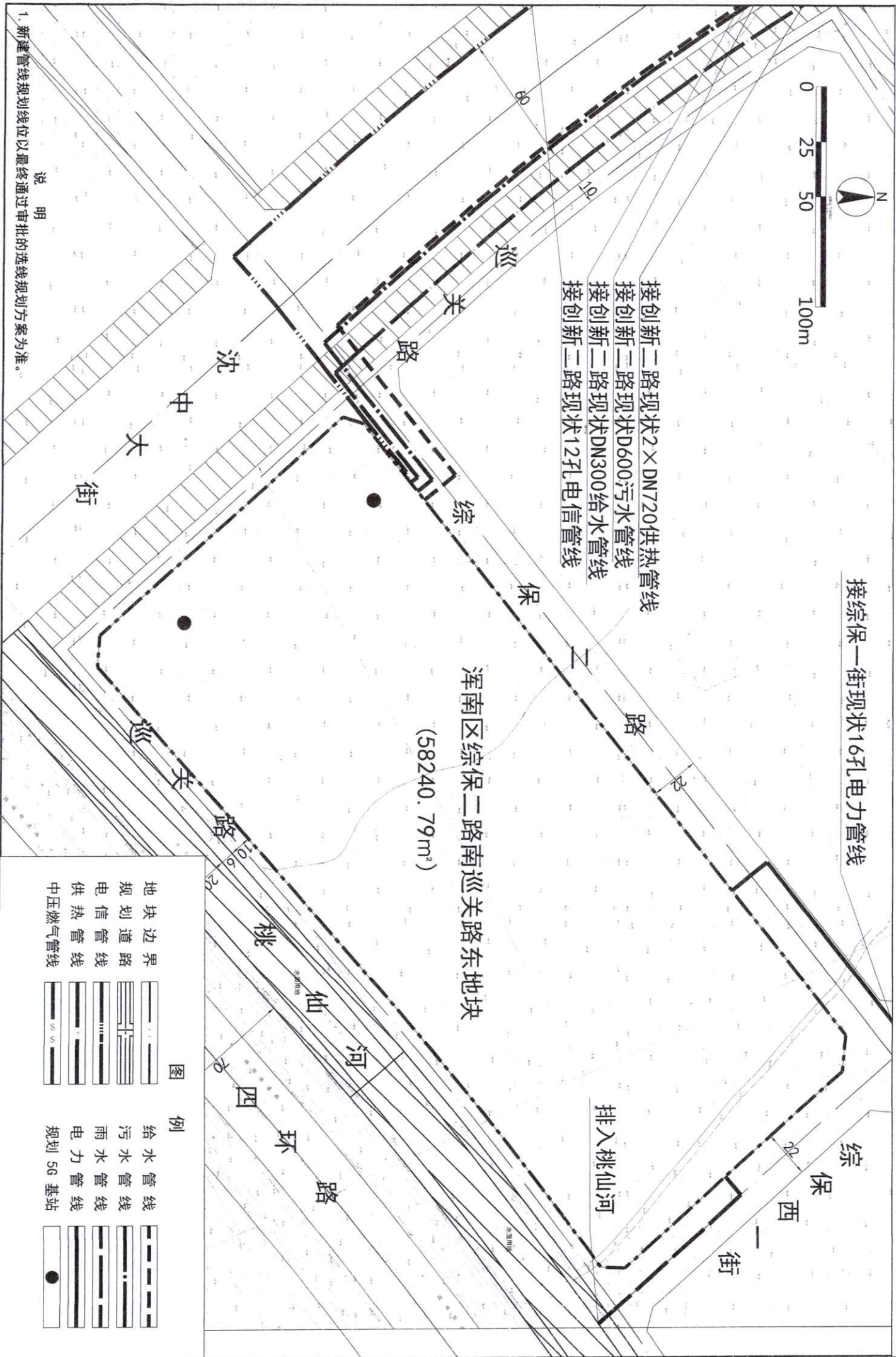
# 浑南区综保二路南巡关路东地块市政管线接引规划图

接综保一街现状16孔电力管线



- 接创新二路现状2×DN720供热管线
- 接创新二路现状D600污水管线
- 接创新二路现状DN300给水管线
- 接创新二路现状12孔电信管线

浑南区综保二路南巡关路东地块  
(58240.79m<sup>2</sup>)



图例	
	地块边界
	供热管线
	污水管线
	雨水管线
	电信管线
	5G基站

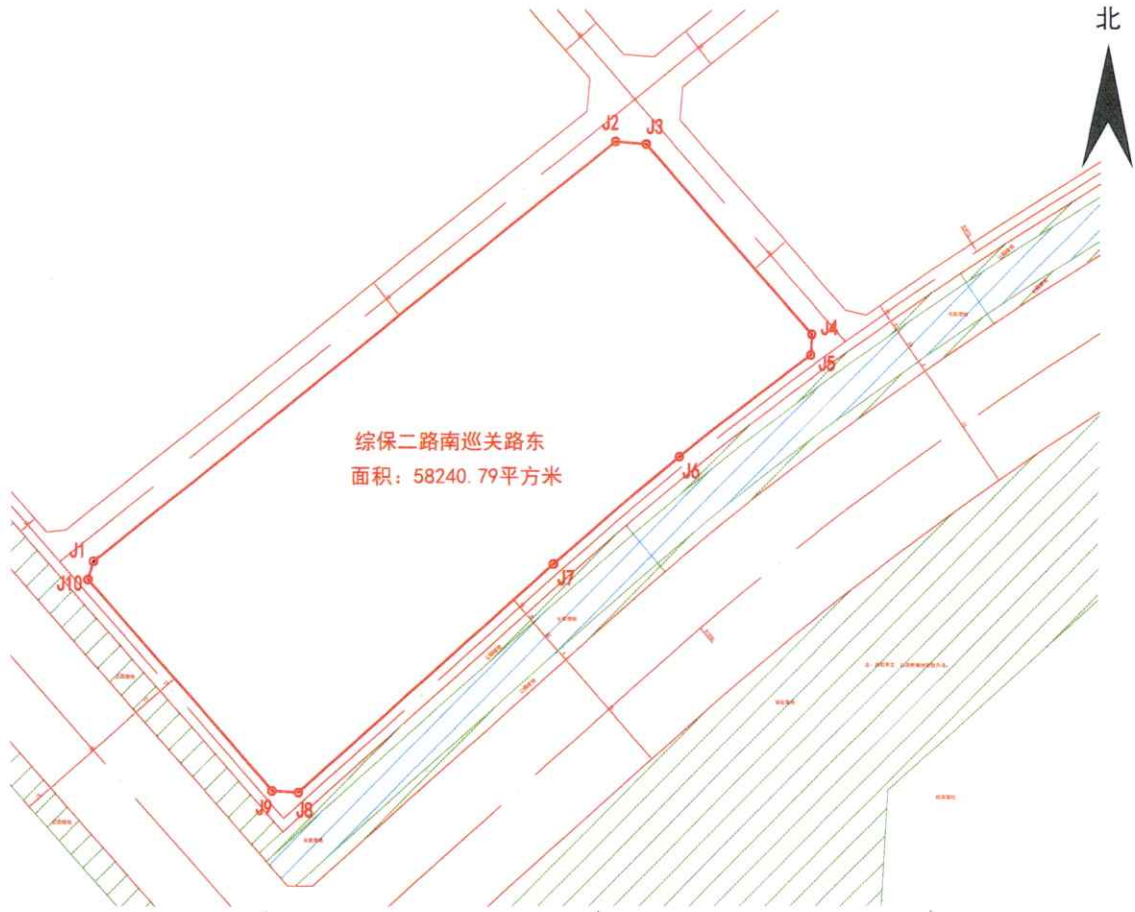
1. 新建管线规划线位以最终通过审批的选线规划方案为准。

# 宗地图

不动产单元号: 210112003006GB90209W00000000  
单位: m. m<sup>2</sup>

权利人: 沈阳市自然资源局浑南分局

DJ022024102907



### 界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4611881.273	41538777.908	354.92
J2	4612102.693	41539055.293	
J3	4612101.296	41539071.74	16.51
J4	4612001.275	41539160.823	133.94
J5	4611990.371	41539160.261	10.92
J6	4611936.786	41539090.498	87.97
J7	4611879.99	41539023.323	87.97
J8	4611759.726	41538887.66	181.3
J9	4611760.575	41538873.543	14.14
J10	4611871.717	41538775.02	148.52
J1	4611881.273	41538777.908	9.98
S=58240.79 平方米			合87.3612亩

沈阳市勘察测绘研究院有限公司

2000国家大地坐标系  
2024年10月31日制图

1:4000  
2024.11.6  
沈阳市自然资源局  
沈阳市勘察测绘研究院有限公司

绘图员: 曹国友  
审核员: 王天文



沈阳市浑南区综保二路南巡关路  
东地块项目用地  
建设监管协议书

年 月 日

甲方：中国（辽宁）自由贸易试验区沈阳片区管理委员会

法定代表人：车东育

住所地：辽宁省沈阳市浑南区创新二路 39-1 号

乙方：

法定代表人：

住所地：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》和其他相关法律法规及甲方的地方性政策的规定，甲乙双方本着平等、自愿、有偿、诚信的原则，依据自贸区沈阳片区产业发展规划要求，经友好协商，就乙方在自贸区沈阳片区投资建设仓储物流项目达成如下协议：

### **第一条 产业要求**

1.1 产业方向（主导产业及产业链）及社会效益：项目定位于仓储物流用房，既符合国家有关政策要求，又符合内陆地区开放型经济的需求，该项目建设有助于沈阳综保区的土地开发和建设，推动引导综保区的发展，对促进沈阳自贸区乃至沈阳市的开发建设、改善投资环境、推动城市经济发展、发挥沈阳省会中心的作用具有重大意义。项目建成后，可充分发挥沈阳综合保税区（桃仙园区）保税功能和仓储物流的功能。

项目投资强度不低于人民币 2700 万元/公顷。

1.2 建设内容及规模要求：主要建设仓储物流用房及附属配套设施等，用地面积约 58240.79 平方米，项目容积率不小于 0.8，建筑系数不小于 40%，绿地率不大于 20%。

## **第二条 项目用地**

2.1 项目用地面积及位置：用地面积约 88 亩，位于桃仙街道，项目整体四至为：东至综保西一街西侧道路红线，西至巡关路东侧道路红线，南至巡关路北侧道路红线，北至综保二路南侧道路红线，（项目用地具体位置及四至范围见附图，以自然资源主管部门最终核定的用地规划红线为准）。

### **2.2 项目用地规划用途及规划指标**

项目用地规划用途为物流仓储用地（W1），规划总用地面积约为 58240.79 平方米，项目容积率不小于 0.8，建筑系数不小于 40%，绿地率不大于 20%。项目用地最终规划指标以挂牌文件标示为准。

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

2.4 乙方依据成交确认书全额缴纳项目用地土地成交款后，办理项目用地《国有土地使用权证》过程中所发生的税、费由乙方据实交纳。

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

## **第三条 投资、强度、进度要求**

3.1 本项目投资总额约人民币 2.21 亿元，其中固定资产



投资额约人民币 2.1 亿元，项目投资强度不低于人民币 2700 万元/公顷。

3.2 乙方确保该项目在《国有建设用地使用权出让合同》（以下称“《出让合同》”）签订之日起 12 个月内开工建设，建设期为 24 个月。具体的开竣工时间以乙方与自然资源主管部门签署的《出让合同》为准。

3.3 开工之日起年度总投资额不低于人民币 5000 万元。

#### **第四条 责任与义务**

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

4.2 乙方根据国家相关规定，依法通过“招、拍、挂”方式竞得项目用地土地使用权，并按成交确认书及国有土地出让合同规定，按期足额支付土地价款及相关费用。

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

#### **第五条 不可抗力**

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

#### **第六条 违约与解除**



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

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

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

6.4 乙方依法竞得项目土地但未按《土地成交确认书》、《出让合同》之约定履行相应合同义务，导致国有土地使用权被依法收回的，本合同自动终止，不再对双方具有约束力。

## **第七条 法律适用于争议解决**

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

7.2 甲、乙双方因执行本协议产生争议，应首先友好协商解决，协商不成的，依照《中华人民共和国行政诉讼法》、《最高人民法院关于审理行政协议案件若干问题的规定》执行。

## **第八条 其他事项**

8.1 本协议未尽事宜，甲、乙双方再行商定签订补充协

议。补充协议为本协议有效组成部分，与本协议有同等法律效力。

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

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

（以下无正文）

(协议签署页)

甲方（公章）：

甲方法定代表人（或授权代表）：

签署日期： 年 月 日

乙方（公章）：

乙方法定代表人（或授权代表）：

签署日期： 年 月 日