

SYTJ202500004 号文萃路地铁站地块
网上挂牌交易竞买文件

沈土网挂字（2025）1 号



目 录

- 一、网上挂牌交易公告
- 二、网上挂牌交易须知、交易说明
- 三、沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则（试行）
- 四、竞买申请书
- 五、报价承诺书
- 六、成交确认书（样本）
- 七、文萃路地铁站地块土地交付条件、规划条件、宗地图
- 八、《地铁保护区安全建设协议》
- 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

沈土网挂[2025]11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 SYTJ202500004 号文萃路地铁站地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2025年6月20日（星期五）—2025年7月9日（星期三）。

二、挂牌交易时间：

2025年7月10日（星期四）—2025年7月23日（星期三）14时。

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

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

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

香港地区竞买人按照上述规定提交的有关文件，应按规定经中华

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

澳门、台湾地区比照香港地区执行。

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

以上文件以外文文字书写的，必须附有中文译本。所有文件以中文为准。

六、竞买人提交竞买申请、办理资格审查并将竞买保证金支付到指定账户的截止时间为 2025 年 7 月 21 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。网上交易系统允许多次报价，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 2025 年 6 月 23 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。

咨询方式：沈阳市土地储备中心（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、挂牌事项如有变更及补充，以沈阳市自然资源局的通知、补充公告为准。

十一、地块基本情况、规划条件等详见

沈阳市自然资源局网站（zrzyj.shenyang.gov.cn）

中国土地市场网（www.landchina.com）

沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统地址：（sy.sytdjy.cn）

沈阳市自然资源局

2025 年 6 月 20 日

沈士网挂[2025]11号地块情况说明表

序号	宗地编号	地块名称	四至范围	土地座落	土地面积 (平方米)	用地性质	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度	出让年限	起始价 (元/建筑平方米)	竞买保证金	增价幅度 (元/建筑平方米)	备注
1	SYTJ20250004	文萃路地铁站	东至：南塔街西侧道路红线 南至：文萃路北侧道路红线、用地界 西至：用地界线 北至：用地界线	沈河区	2431.62	商业用地(B1)， 城市轨道交通用地(S2)	不大于1.9	不大于50%	不小于20%	不大于24米	40年	9264	900万元人民币或等值外币	44	1.该地块出让面积以实测为准；2.竞买人报名前须与沈阳地铁集团有限公司签订《地铁保护区安全建设协议》；3.具体要求详见《竞买文件》。

沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易

竞买申请书

经认真阅读《沈阳市国有建设用地使用权网上交易规则（试行）》、《网上挂牌交易须知》等竞买文件，并对宗地编号_____号_____地块进行现场实地踏勘，我方对挂牌地块现状及《挂牌交易竞买文件》中的相关规定无异议。

我方愿意遵守《挂牌交易竞买文件》的各项相关规定，特申请参加沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易活动。

我方愿意按《挂牌交易竞买文件》的相关规定，将竞买保证金_____元整汇入指定账号。

若能竞得，我方保证按《网上挂牌交易须知》等竞买文件的规定履行全部义务，并保证按规定的付款方式如期支付土地价款，按规定与自然资源管理部门签订《国有建设用地使用权出让合同》，并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，成交确认书签发人有权解除《国有建设用地使用权网上挂牌交易成交确认书》，并取消我的竞得人资格，竞买保证金不予返还。同时，土地规划相关部门可凭成交确认书签发人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《国有建设用地使用权网上挂牌交易成交确认书》规定的期限支付土地价款的，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，成交确认书签发人有权取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返还。

竞买人（加盖公章）：

竞买申请人所属公司/集团（按所属国内最高一级填写）：

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

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》、《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)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)组织网上挂牌交易活动。

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。

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)竞买人在资格审查合格后,根据网上交易系统生成的保证金账号按时足额将竞买保证金缴纳到指定账户。地块成交后,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。

三、竞买资格确认:

竞买人在资格审查合格且竞买保证金按时足额到达指定账户后,经系统确认,自动确认竞买人的竞买资格。

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）。

八、竞得人成立新公司的有关要求：

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

九、竞买资格审查材料：

- （一）竞买申请书、报价承诺书；
- （二）营业执照副本原件及复印件；
- （三）法定代表人（负责人）证明书；
- （四）法定代表人身份证复印件（本人签字、加盖公章）；
- （五）法定代表人（负责人）委托书；
- （六）委托代理人身份证原件及复印件；
- （七）董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；
- （八）公司章程（竞买人需在公告发布后到公司注册地工商局办理查档手续，加盖查档专用章，注明查档日期）；
- （九）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原件；商业金融机构出具的资信证明原件；
- （十）挡光补偿承诺书；

(十一) 自然人参与竞买只需提交身份证、户口簿原件及复印件，复印件加盖个人名章，及上述第十项内容。

(十二) 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、网上挂牌交易流程：

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。具体详见《沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则》（试行）。

十一、报价规则及成交原则：

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

挂牌期限届满，仍有竞买人（至少有过一次有效报价）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。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。

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。

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。

十二、限时竞价

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。

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。

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。

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。

十三、签订成交确认书

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。逾期或竞得人拒绝签订《成交确认书》视为放弃竞得人资格，竞买保证金不予返还，竞得人需依法承担相应的法律责任。

十四、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》；
- 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、竞买人因参与网上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。

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、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

SYTJ202500004 号文萃路地铁站地块交易说明

一、挂牌交易地块基本概况：

详见《沈土网挂[2025]11 号挂牌交易地块情况说明表》。

二、交易时间和方式

（一）挂牌公告时间：

2025 年 6 月 20 日（星期五）—2025 年 7 月 9 日（星期三）。

（二）挂牌交易时间：

2025 年 7 月 10 日（星期四）—2025 年 7 月 23 日（星期三）14 时。

（三）挂牌交易方式：沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统（sy.sytdjy.cn）。

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 2025 年 6 月 23 日后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。

四、挂牌交易报名截止时间：

挂牌交易报名截止时间为 2025 年 7 月 21 日 14 时整。逾期报名或申请的，网上交易系统将不予受理。本次竞买只接受在网上交易系统提出的竞买申请，并提交《竞买申请书》等相关材料。

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。

五、竞买保证金缴纳规定：

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 7 月 21 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。

六、付款方式及相关事项：

地块竞得人在 2025 年 8 月 22 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，竞得人缴齐全部地价款后三个月内交付土地，具体详见《文萃路地铁站地块土地交付条件》，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交付时间顺延。

八、增价幅度：

宗地编号 SYTJ202500004 号文萃路地铁站地块的报价增价幅度为 44 元/建筑平方米。

以上说明与竞买文件中有冲突之处的，以本说明为准。

沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则

(试 行)

第一章 总 则

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

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

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

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

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

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

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

第二章 信息发布

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

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

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

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

第三章 竞买申请

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

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

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

遗失密码、数字证书的，应当及时到原办理机构挂失并重新申领。

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

竞买申请一经提交，即视为对竞买文件及宗地现状无异议。

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

申请人竞买多宗土地，应当分别申请。

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

因造成保证金到账后网上交易系统无法识别其身份未确认竞买资格的，所造成的损失和经济、法律责任由该申请人自行承担。

第四章 网上报价

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

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

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

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

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

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

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

（三）在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价的，挂牌不成交。

第五章 网上限时竞价

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

第二十一条 挂牌期限截止、经过等待期 4 分钟后，进入网上限时竞价阶段。

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

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

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

第六章 成交确认

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

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

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

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

第七章 网络管理

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

第二十八条 网上挂牌交易期间的数据服务器、应用服务器实行封闭管理。

第二十九条 申请人、竞买人、竞得人在网上挂牌交易活动中的所有行为系统将自动记录并保存。网上挂牌中止、终止或者结束后,管理员应将宗地信息、申请人、竞买人、竞得人的网上交易系统记录的信息下载打印成纸质文档并存档。

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

第八章 应急处置

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

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

(二) 涉及宗地使用条件变更等影响宗地价格的重要变动需要重新报批的;

(三) 司法机关、纪检监察等部门依法要求中止或者终止出让活动的;

(四) 依法应当中止或终止挂牌活动的其他情形。

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

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

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

第九章 法律责任

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

竞买人应当防范网络风险, 保护个人电脑操作系统的安全和不受侵犯, 并妥善保管密码和数字证书。竞买人因电脑操作系统被侵入

或数字证书损坏、丢失或被他人冒用、盗用及密码泄露所产生的经济、法律后果，由竞买人承担。

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

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

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

（一）提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；

（二）采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

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

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

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

第十章 附 则

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

第四十二条 本规则由沈阳市自然资源局负责解释。

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_____号_____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《竞买文件》的规定将竞买保证金_____整汇入指定的账号。

我方参加本次国有建设用地使用权网上挂牌交易活动，一经报价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（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。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，沈阳市土地储备中心有权解除《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凭沈阳市土地储备中心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《挂

牌交易成交确认书》规定的期限支付成交价款（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%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、《地铁保护区安全建设协议》

11、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

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）》等有关规定的的前提下，经过实地勘查和测算，认真审阅竞买文件后，我方愿意按照竞买文件的规定参加宗地编号 SYTJ202500004 号文萃路地铁站地块竞买，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 SYTJ202500004 号文萃路地铁站地块竞买。

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。否则，竞买保证金不予返还我方。

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：

报价承诺书填写日期： 年 月 日 时 分

SYTJ202500004 号文萃路地铁站地块

挂牌交易成交确认书

SYTJ202500004 号文萃路地铁站地块

挂牌交易成交确认书

确认书号：沈土交字[2025]1 号

签署时间： 年 月 日

签署地点：沈阳市土地交易市场

致：

依照中华人民共和国国土资源部令(第 39 号)《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》、《沈阳市人民政府关于进一步加强经营性土地储备出让和收益管理工作的通知》(沈政发[2010]25 号)及有关法律、法规的规定，双方签订本成交确认书如下：

一、根据《SYTJ202500004 号文萃路地铁站地块网上挂牌交易竞买文件》的有关规定，本次挂牌交易结束，贵单位为宗地编号 SYTJ202500004 号文萃路地铁站地块的竞得人。

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)城市轨道交通用地(S2)

(四) 土地面积：2431.62 平方米

(五) 规划条件及要求：

容积率：不大于 1.9 建筑密度：不大于 50%

绿地率：不小于 20% 建筑高度：不大于 24 米

具体规划条件详见《沈河区文萃路地铁站地块规划条件》。

(六) 出让年限: 40 年

(七) 竞买保证金数额: 900 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 2025 年 8 月 22 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成交之日起三个月到余款缴付截止日期间分期付款的利息, 利率按成交之日起三个月截止日中国人民银行公布的贷款基准利率计。竞得人应在成交确认书规定的时限内自行前往相关部门办理外币结汇业务, 并承担相应责任。

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三个月内交付土地, 具体详

见《文萃路地铁站地块土地交付条件》，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交付时间顺延。

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

竞得人：

地址：

邮编：

收件人：

电话：

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《SYTJ202500004 号文萃路地铁站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。

(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：

文萃路地铁站地块土地交付条件

一、土地交付范围

详见该地块宗地图。

二、土地交付标准

“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、土地交付时间

地块成交后，自竞得人缴纳全部地价款三个月内交付土地，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交付时间顺延。



(联系人：简飞，联系电话：22973633)

沈河区文萃路地铁站地块规划条件

编号：沈规条SH2025-001

地块名称		文萃路地铁站	审批部门	沈阳市自然资源局沈河分局
控规单元		南塔控规单元		
地块位置		东至：南塔街西侧道路红线 西至：用地界线 南至：文萃路北侧道路红线、用地界线 北至：用地界线		
用地性质		商业用地（B1），城市轨道交通用地（S2）		
强度指标	建设用地面积	约2431.62平方米 注：以实测宗地图范围为准。		
	容积率	不大于1.9		
	建筑密度（%）	不大于50		
	绿地率（%）	不小于20		
	建筑高度	不大于 24米		
	备注	1. 容积率指标含地下商业建筑面积，地下建筑面积以规划设计方案审定或建设工程规划许可证为准。 2. 地铁出入口、无障碍电梯、风亭组及地铁相关附属设施不计入容积率指标。相关附属设施建成后需移交地铁集团。 3. 地块内不得建设公寓。		
城市建设及建筑设计要求	空间布局	地块内建筑宜形成临街开放界面，利于地铁与商业集散。		
	建筑形态与风格	沿南塔街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。		
	建筑退让	1. 应满足消防、安全、地铁、卫生防疫等有关技术规定的要求。 2. 退让南侧、东侧道路红线不得少于6米，退让西侧、北侧用地红线不得少于6米，临街商业建筑出入口台阶不得突出建筑主体。 3. 如与相邻地界不满足退线要求时，应当签订退界协议。		
	建筑间距与日照	按照相关文件执行。		
	其他要求	1. 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。 2. 建筑应与地铁站进行一体化设计，应与规划地铁6号线文萃路站A出口、无障碍电梯、1号风亭组及相关地铁附属设施相衔接，结构应依据地铁的地下结构确定。		
交通组织	停车配建	根据《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（2025 年修订）》第二十条：“地铁上盖的建筑应通过交通影响评价专题论证确定配建停车设施规模。”		
	出入口控制	东侧南塔街设置机动车开口1处，距离交叉口不小于50米；南侧文萃路设置应急开口1处，设于交叉口最远端。		
	其他要求	1. 地块应与站点一体化设计，地下空间应与地铁站点地下通道相接驳。 2. 规划中涉及地铁的一切事宜应依据地铁部门相关意见开展工作，并为地铁建设预留空间与条件。		
	配套设施	——		
		1. 给水：水源引自三水厂，管线引自文萃路DN400现状给水管线，经文萃路新建过街给水管		

市政规划	市政接驳	线进入地块。 2. 污水: 经文萃路新建过街污水管线, 接入文萃路现状D1500污水管线, 排入沈水湾污水处理厂, 超量污水转输至南部污水厂。 3. 雨水: 经文萃路新建雨水过街管线, 接入文萃路现状D1500雨水管线, 最终排入浑河。 4. 电力: 电源引自66千伏南湖变电所, 管线引自文萃路现状10千伏电力管线, 经文萃路新建过街电力管线接入地块。 5. 电信: 管线引自文萃路现状12孔电信管线, 经文萃路新建过街电信管线接入地块。 6. 供热: 热源引自大唐热电厂(大唐国际发电股份有限公司), 管线引自南塔街现状2xDN250供热管线, 经南塔街新建供热管线接入地块。 7. 燃气: 管线引自南塔街现状DN300低压燃气管线, 经南塔街新建过路燃气管线接入地块。
	室外地坪标高	应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	地块内无需规划5G通信基站。
	其他要求	——
地下空间	地下限制深度	需开发至地铁负一层(设备层), 与地铁附属设施相衔接。
	功能要求	设备用房
	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		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. 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。 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. 停车配建按照《沈阳市建筑工程配建停车设施标准(2025年修订)》(沈自然资发〔2025〕3号)要求执行。 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)》、《关于明确电动自行车停放场所规划管控指标要求的通知》(辽自然资办函〔2024〕219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》《民用建筑节能节水设计标准》(GB50555-2010)、《建筑中水设计标准》(GB50336-2018)要求执行。 13. 市容按照《沈阳市城市市容和环境卫生管理条例》(沈阳市人大常委会文件 沈人大发〔2011〕15号)等相关规定要求执行。 14. 景观照明按照《沈阳市城市夜景灯饰建设管理规定》(沈阳市人民政府令 第20号)、

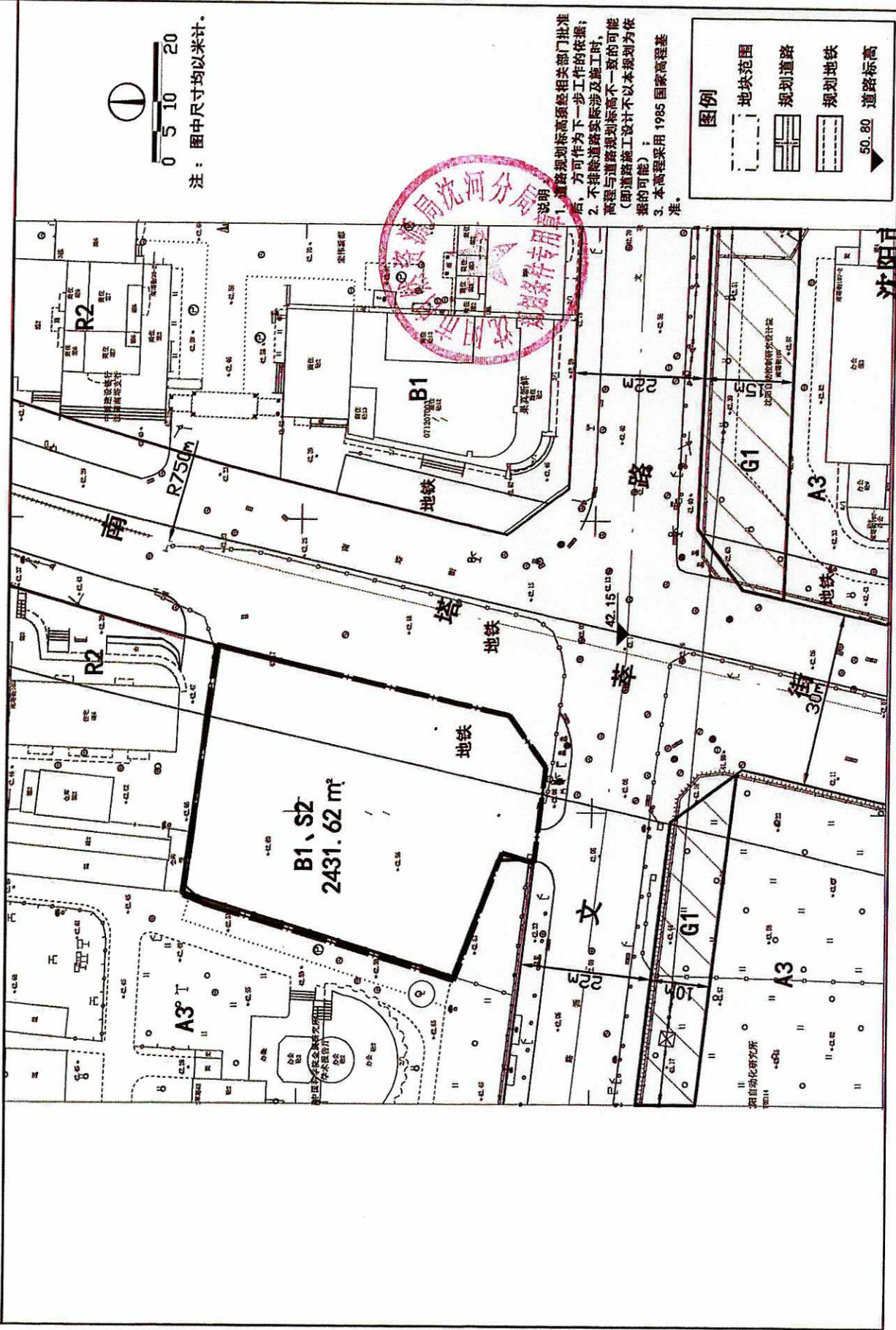
	《沈阳市夜景灯饰建设与建筑工程项目建设“三同时”管理规定》（沈政办发〔2011〕43号）要求执行。 15. 户外广告、牌匾标识按照《沈阳市牌匾标识设置管理规定》（沈城建发〔2016〕103号）、《沈阳市户外广告设置管理办法》（沈阳市人民政府令第38号）要求执行。 16. 装配式建筑按照《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》（沈政办发〔2021〕26号）要求执行。 17. 绿色建筑按照《沈阳市住宅建筑绿色设计标准》《沈阳市公共建筑绿色设计标准》《沈阳市绿色建筑施工图审查技术要点》《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ26-2018）要求执行。 18. 新建人防工程按照《关于深入贯彻落实人民防空法律法规依法加强人防工作的通知》（辽人防秘〔2019〕29号）要求执行；人防工程布局按照《人民防空地下室设计规范》（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。 19. 安全事项按照《辽宁省涉及国家安全事项建设项目管理规定》（辽宁省人民政府令335号）文件要求执行。
其他	1. 建设项目应满足人防、消防、安全、文物、卫生防疫等有关技术规定的要求。 2. 报建前，应根据项目实际情况，委托具有相应资质的设计机构编制《建筑日照影响分析报告》《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

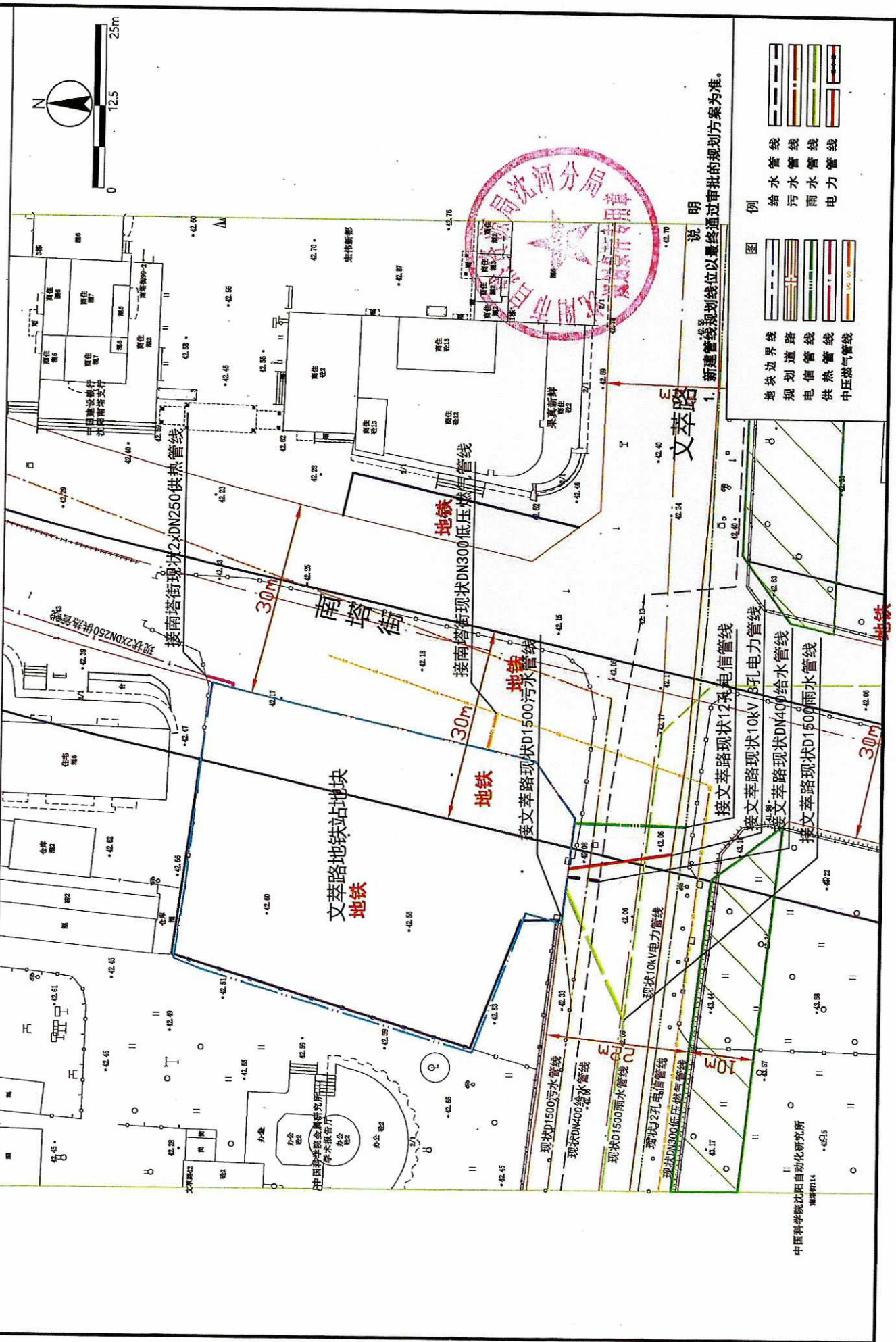
二〇二五年六月十七日

沈河区文萃路地铁站地块规划条件附图（编号：沈规条 SH2025-001）



沈河区自然资源局

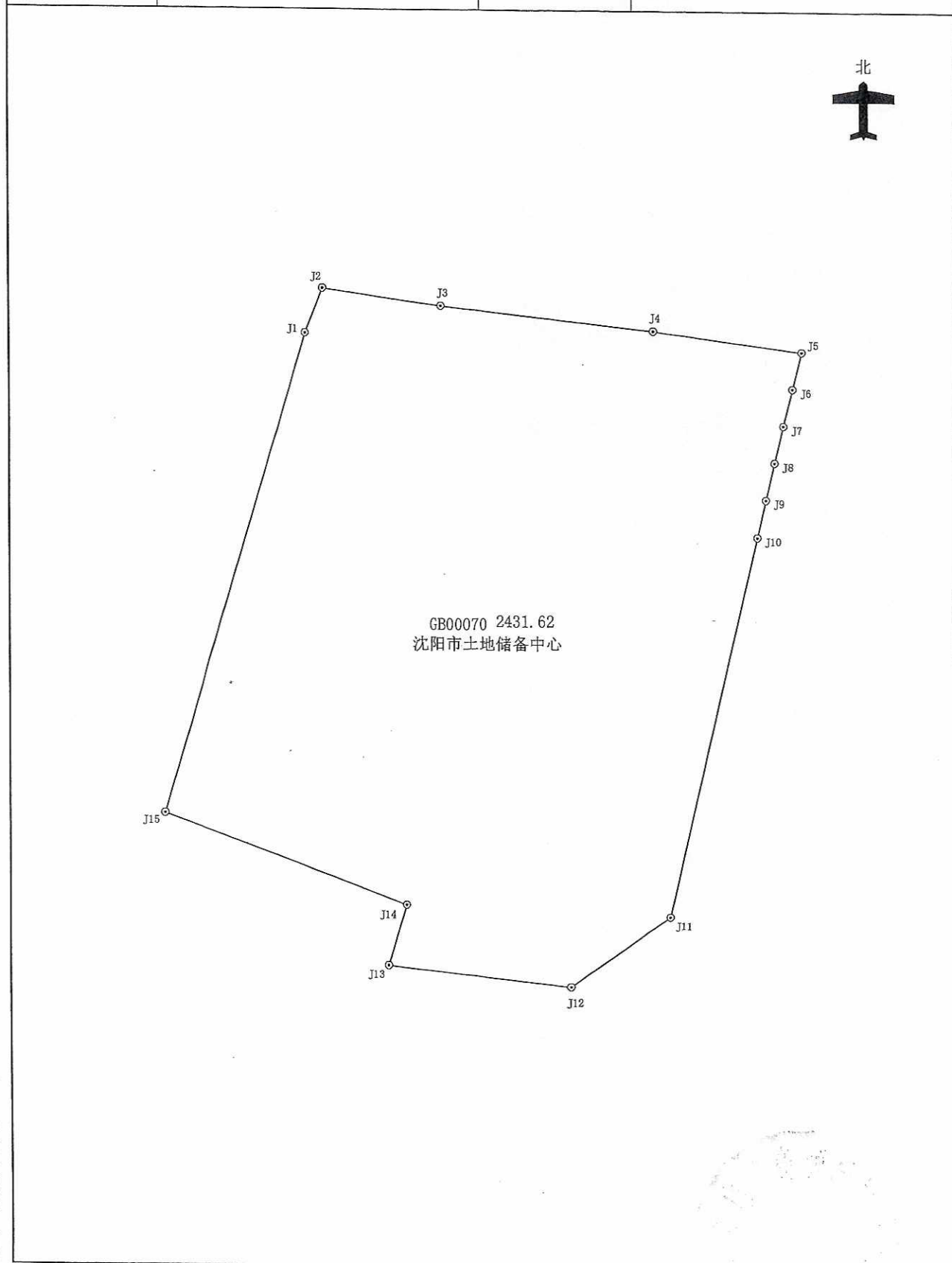
沈河区文萃路地铁站地块市政管线接入规划图



宗地图

单位: m. m²

不动产单元号	210103015001GB00070W00000000	权利人名称	沈阳市土地储备中心
所在图幅号	25. 25-36. 75	宗地面积	2431. 62



沈阳市自然资源局沈河分局

2025年5月解析法测绘界址点
制图日期: 2025年5月29日
审核日期: 2025年5月29日

1:500

制图者: 龚毅
审核者: 贾大维

土地权属界址点坐标表(210103015001GB00070)

单位名称:	沈阳市土地储备中心		第1页 共1页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J1	41536834.021	4625365.538	4.3
J2	41536835.617	4625369.487	10.8
J3	41536846.277	4625367.992	19.1
J4	41536865.281	4625365.866	13.2
J5	41536878.368	4625364.068	3.4
J6	41536877.542	4625360.794	3.4
J7	41536876.730	4625357.515	3.4
J8	41536875.933	4625354.234	3.4
J9	41536875.150	4625350.948	3.4
J10	41536874.382	4625347.660	34.5
J11	41536866.599	4625314.003	10.8
J12	41536857.774	4625307.761	16.5
J13	41536841.402	4625309.639	5.6
J14	41536843.021	4625315.037	23.2
J15	41536821.271	4625323.037	44.4
J1	41536834.021	4625365.538	
面积	2431.62平方米(合3.65亩)		

地铁保护区安全建设协议

编号:

甲方: 沈阳地铁集团有限公司

乙方: _____

为加强对城市轨道交通安全保护区管理,确保建设与运营安全,根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国民法典》、《城市轨道交通运营管理办法》、《辽宁省建设工程安全生产管理规定》、《沈阳市建筑工程施工现场管理规定》、《沈阳市城市轨道交通建设管理办法》、《沈阳地铁集团有限公司安全保护区监督管理办法》,双方本着友好协商的原则,签订本协议。

一、施工作业项目简介

项目名称: 文萃路地铁站地块

项目概况:

作业期限: 202 年 月—202 年 月

二、施工作业条款

1. 乙方须遵守国家、省、市及甲方关于城市轨道交通安全保护区的相关规定。

2. 乙方应委托有资质的专业机构,分析评估项目的设计方案和施工方案对城市轨道交通设施及运营安全的影响,出具《施工对城市轨道交通安全影响预评估报告》。

3. 工程项目相关的勘察、设计、施工、监理、三方监

测等单位，必须具有相应的资质。

4. 乙方提出的地铁专项保护方案及项目的设计、施工方案和三方监测方案应当由乙方组织专家技术论证（专家人选须经甲方同意），并按论证、审查意见修改完善。乙方组织专家技术论证，必须有甲方相关部门参加，其论证结果应当征得相关部门同意。

5. 乙方应严格按照技术论证和审查后的各项方案进行施工，施工中要认真落实各项安全措施和监测方案，并根据监测结果优化施工方案。优化的施工方案须经责任管理部门审查同意，且不能影响地铁的正常施工、运营及安全。

6. 乙方项目的实施，不因甲方同意而免除乙方对地铁设施的保护责任；乙方在施工中对地铁既有结构损坏和由此造成的后果全面负责。若乙方在施工中对地铁设施产生损坏、损毁应承担修复及赔偿责任（包括财产损失及经营损失），在甲方规定时间按原标准规格恢复。

7. 进入保护区范围（甲乙双方共同书面确认）的施工，乙方需经过甲方书面同意后方可进行施工，并随时接受甲方的监督审查，未得到甲方书面回复同意前，乙方不得进场施工。如甲方认定乙方施工已经影响到地铁结构及运营安全，有权要求乙方立即停工并采取补救措施，否则一切后果由乙方负责。乙方及施工单位施工作业人员不服从甲方管理的，甲方有权要求乙方更换。

8. 涉及在保护区范围内进行需要审批的动火作业时，乙方及施工单位需根据甲方相关动火作业审批规定办理动火作业手续。

9. 进入地铁内部施工作业的乙方及施工单位人员，必须经过安全培训，并应遵守甲方《行车组织规则》、《施工检修管理规定》、等有关规定，服从甲方工作人员的指挥。

10. 对地铁运营有影响的施工，需根据甲方审批的具体施工作业令作业，对地铁运营有较大影响的施工，只允许在“地铁非营运”时间内甲方同意的具体时间段作业。

11. 施工作业前，乙方及施工单位应认真学习沈阳地铁运营管理有关规定，详细调查施工范围内地铁所属设备、管线布置情况，并确认其准确性。甲方应当给予配合。

12. 乙方及施工单位应当加强与甲方的信息沟通，根据甲方要求及时提供施工监测数据报告、施工降水数据报告等必要的施工数据信息。第三方监测初始读数，应在施工开始之前完成，并得到甲方、建设单位、施工单位的确认。当第三方监测结果出现异常时，施工单位应立即停止施工作业，采取应急措施，并及时反馈至甲方、建设单位。

13. 监测周期应从工程项目开始到工程项目结束后3个月且监测曲线趋于平缓时止。第三方监测单位应向安全责任管理部门和甲方提交第三方监测总结报告，并出具施工作业对城市轨道交通设施及运营安全影响的评估意见。

14. 其它未尽事宜，双方友好协商解决。

本协议一式四份，甲乙双方各执二份。

附件：文萃路地铁口地块建设技术要求

联系人：张超 18641339925

(以下无正文)

甲方：沈阳地铁集团有限公司



乙方：（盖章）

年 月 日

年 月 日

附件

文萃路地铁站地块建设技术要求

一、地块开发总体要求

- 1、地块须符合城市轨道交通专项规划及国土空间总体规划，明确与地铁线路、站点的空间关系，确保地上地下功能协调，保证规划衔接的合规性和合法性。
- 2、需将地铁车站出入口、风亭、安全出口等纳入到地块开发范围内，减少轨道交通附属设施对城市景观的影响，地下空间使用不得影响地铁工程安全，建设时序需与地铁工程协同，避免交叉施工风险。
- 3、开发需明确用途、深度及连通要求，地下空间开发遵循优先布置市政设施、交通接驳等功能，商业开发不得影响地铁安全及运营，优先保障地铁出入口、通风设施等使用功能。
- 4、地铁设施产权归属政府，需单独划宗管理，禁止开发商擅自改变地下空间规划用途或占用预留空间。
- 5、地块管理物业须与地铁车站形成应急联动机制，如遇突发情况，便于互联互通，协调处理。

二、地块开发应满足地铁的具体要求

1、建筑工程技术要求

- 1.1 开发建筑应采用防火墙、防火卷帘等防火分隔措施与地铁车站进行防火分隔。
- 1.2 开发建筑与地铁车站的安全出口各自独立设置，两者的连通口和

上下联系的楼梯以及出入口通道内的连接口不得作为相互间的安全出口。

1.3 所有管线穿越防火墙时，均采用防火封堵材料紧密填实。在管道穿越防火墙两侧各1.0m范围内的管道材料应采用不燃材料。

1.4 开发建筑与地铁车站相接的墙面、地面、顶棚的装修材料的燃烧性能均应为A级，广告灯箱、导向标志、座椅等固定设施的燃烧性能均不应低于B1级。

1.5 开发建筑与地铁车站附属结合后，与出入口、风亭的防火间距应满足《建筑设计防火规范》相关要求。

1.6 在地铁车站人防内开口时，应按不低于地铁人防标准设置人防门，保证地铁人防单元的完整性。

2、结构工程技术要求

2.1 应选用合理的结构体系，构件形式和布置，设计前应调查好地铁车站地下结构梁柱位置，地上结构柱网应尽量与地下结构对齐，构件设计荷载不应超过地下结构的承载能力，与地下结构相连接的部位设计使用年限应取100年。

2.2 结构的平、立面布置宜规则，各部分的质量和刚度宜均匀、连续。

2.3 地铁车站主体与附属结构之间存在变形缝，地上结构设计范围应在变形缝一侧，避免跨缝设置。

2.4 保证与地铁车站连接接口处结构连接的可靠性。

2.5 在抗震工况下，开发建筑的结构应与地铁车站附属结构应作为一个整体，并应满足《城市轨道交通结构抗震设计规范》(GB50909)及

《建筑抗震设计规范》(GB50011)的相关要求。

2.6 开发建筑与地铁车站结构相接部位防水等级应为一级,不得渗水,结构表面应无湿渍,同时应符合沈阳地铁结构防水设计的相关要求。

3、设备系统技术要求

3.1 开发建筑与地铁车站设备系统各自独立,不得相互借用。

3.2 开发建筑与地铁车站的火灾自动报警系统应实现信息互通。

3.3 依据国家标准规范及实际需求设置以下设备设施,包括但不限于火灾自动报警、视频监视、送排风、给排水、智能疏散与应急照明、消防广播、防火防盗卷帘及盲道等。