

SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东

01 地块挂牌交易竞买文件

沈土挂[2025]9 号



目 录

一、挂牌交易公告

二、挂牌交易须知

三、竞买申请书

四、报价承诺书

五、挂牌成交确认书（样本）

六、浑南大道南悦融路东 01 地块土地交付条件、规划条件、宗地图

七、新申办预售许可项目的商品住房价格的指导规则

八、国有建设用地使用权出让合同（示范文本）

九、地铁保护区安全建设协议

挂牌交易公告

沈土挂[2025]9 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 SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 01 地块等 2 宗地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2025 年 9 月 11 日（星期四）—2025 年 10 月 8 日（星期三）。

二、挂牌交易时间：

2025 年 10 月 9 日（星期四）—2025 年 10 月 21 日（星期二）14 时。

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

参与城市商品住宅用地或开发保障性住房的主体，须具有房地产开发资质。同一企业及其控股（参股）的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。

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

香港地区竞买人按照上述规定提交的有关文件，应按规定经中华

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

澳门、台湾地区比照香港地区执行。

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

以上文件以外文文字书写的，必须附有中文译本。所有文件以中文为准。

五、意向竞买人提交竞买申请、办理资格审查的截止时间为 2025 年 10 月 17 日 14 时整，将竞买保证金支付到指定账户的截止时间为 2025 年 10 月 17 日 11 时整。若以外币支付，实际到账数额按照外币到达指定账户日人民币与所支付外币的兑换比率（中间价）计算后的数额为准。

六、竞买人应提交符合自有资金购地要求的证明材料。

七、本次土地挂牌交易采用有底价增价方式，按照价高者得原则确定竞得人。

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

九、关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公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）。

十、有意向参与地块竞拍的竞买人于 2025 年 9 月 12 日后到沈阳市自然资源局网站（zrzyj.shenyang.gov.cn）自行下载《竞买文件》等相

关材料。

咨询方式:

SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 01 地块、SYTJ202501002 号浑南大道南悦融路东 02 地块：沈阳市自然资源局和平分局（地址：沈阳市和平区嘉兴街 7 号） 联系人：于博 电话：（024）23227005

十一、挂牌事项如有变更及补充，以沈阳市自然资源局的通知、补充公告为准。

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

交易地址：沈阳市沈河区大西路 187 号金厦广场六楼

沈阳市自然资源局

2025 年 9 月 11 日

沈土挂[2025]9号挂牌交易地块情况说明表

序号	宗地编号	地块名称	四至范围	土地座落	土地面积(平方米)	用地性质	容积率	商业比例	建筑密度	绿地率	建筑高度	出让年限	起始价(元/建筑面积平方米)	竞买保证金	增价幅度(元/建筑面积平方米)	备注
1	SVTJ202501001	浑南大道南悦融路东01地块	东至：20米规划路西侧规划绿线 南至：18米规划路北侧红线 西至：悦融路东侧规划绿线 北至：平融路南侧规划绿线	和平区	7321.23	商业用地(B1)	不大于1.3	100%	不大于40%	不小于20%	不大于60米	商业40年	2517	480万元或人民币或等值外币	22	1. 该地块出让面积以实测为准；2. 须与浑南大道南悦融路东02地块一并报价；3. 竞买人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》；4. 具体要求详见《竞买文件》。
2	SVTJ202501002	浑南大道南悦融路东02地块	东至：20米规划路西侧规划绿线 南至：盛融路北侧规划绿线 西至：悦融路东侧规划绿线 北至：18米规划路南侧红线	和平区	34795.34	二类居住用地(R2)	不大于1.2 大于1.0	0%	不大于35%	不小于35%	不大于60米	住宅70年	5580	4700万元或人民币或等值外币	24	1. 该地块出让面积以实测为准；2. 须与浑南大道南悦融路东01地块一并报价；3. 具体要求详见《竞买文件》。

注：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）。

交易说明

一、挂牌交易地块基本概况

详见《沈土挂[2025]9 号挂牌交易地块情况说明表》。

二、交易时间和地点

（一）挂牌公告时间：

2025 年 9 月 11 日（星期四）—2025 年 10 月 8 日（星期三）。

（二）挂牌交易时间：

2025 年 10 月 9 日（星期四）—2025 年 10 月 21 日（星期二）14 时。

（三）挂牌交易地点：

沈阳市沈河区大西路 187 号金厦广场六楼。

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 9 月 12 日后到沈阳市自然资源局网站（zrzyj.shenvang.gov.cn）自行下载《竞买文件》等相关材料。

四、挂牌交易报名截止时间

挂牌交易报名截止时间为 2025 年 10 月 17 日 14 时整。逾期报名或申请的，沈阳市自然资源局和平分局不予受理。本次竞买只接受现场报名，并提交《竞买申请书》及相关材料。

五、竞买保证金缴纳规定

有意向参与竞买的竞买人，应于 2025 年 10 月 17 日 11 时前将竞买保证金 480 万元人民币或等值外币支付到市土地储备中心指定账

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

六、付款方式及相关事项

地块竞得人在 2025 年 11 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，自竞得人缴纳全部地价款并提交购地资金来源审计报告后 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《SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 01 地块土地交付条件》。

八、相关要求

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

2. 该地块须与浑南大道南悦融路东 02 地块一并报价。

3. 鉴于该地块位于地铁保护区内，为保障地铁建设运营安全，地块竞买人在报名前应与沈阳地铁集团有限公司签订《地铁保护区安全建设协议》。

九、增价幅度

宗地编号 SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 01 地块报价的增价幅度为 22 元/建筑平方米。

十、地块交易方式

宗地编号 SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 01 地块采用有底价增价方式，按照价高者得原则确定竞得人。主持人宣布的地块起始价，竞买人按浑南大道南悦融路东 01、浑南大道南悦融路东 02 地块增价幅度同时举牌应价，不设上限，价高者得。

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

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

以上说明与竞买文件中有冲突之处的，以本说明为准。

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）等有关规定，沈阳市自然资源局授权沈阳市土地储备中心组织以挂牌方式出让宗地编号 SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 01 地块。

一、挂牌交易地块基本概况：

详见《挂牌交易地块情况说明表》。

二、地块出让范围

出让土地的所有权属于中华人民共和国，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、挂牌公告时间：

2025 年 9 月 11 日（星期四）—2025 年 10 月 8 日（星期三）。

四、挂牌交易时间：

2025 年 10 月 9 日（星期四）—2025 年 10 月 21 日（星期二）14 时。

五、挂牌交易报名截止时间：

挂牌交易报名截止时间为 2025 年 10 月 17 日 14 时。逾期报名的，沈阳市土地储备中心不予受理。本次竞买不接受电话、邮寄、口头及传真竞买申请。

六、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 9 月 12 日后到沈阳市自然资源局网站（zrzyj.shenyang.gov.cn）自行下载《竞买文件》等相关材料。

七、挂牌地点：

沈阳市土地交易市场。

八、设定供地状况：

挂牌交易地块的供地状况设定为净地。

九、土地价格构成：

地块的竞得价为净地成交价款。

十、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 10 月 17 日 11 时前将竞买保证金 480 万元人民币或等值外币支付到市土地储备中心指定账户。若以外币支付，实际到账金额按照外币到达指定账户日人民币与所支付外币的兑换比率（中间价）计算后的金额为准。

汇款账户：

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一和平

账号：033451019600721000002

开户行：盛京银行沈阳市金厦支行

（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提交《报价承诺书》。竞得人的竞买保证金将抵作成交价款，不再退还。未竞得的竞买人在其提出退款申请并提供退款有效手续后，5 个工作日内予以退还，不计利息。

（三）向沈阳市土地储备中心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）向沈阳市土地储备中心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。

十一、付款方式及相关事项:

竞得人在 2025 年 11 月 22 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),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的外币结汇业务,并承担相应责任。

十二、签订《国有建设用地使用权出让合同》:

地块竞得人应在地块成交之日起 10 个工作日内与沈阳市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

十三、土地交付:

详见《土地交付时间及标准》。

十四、竞买要求:

1. 关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公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)。

2. 该地块须与浑南大道南悦融路东 02 地块一并报价。

3. 鉴于该地块位于地铁保护区内,为保障地铁建设运营安全,地块竞买人在报名前应与沈阳地铁集团有限公司签订《地铁保护区安全建设协议》。

十五、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。

十六、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) 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。

十七、报价规则：

（一）本次挂牌以价高者得为原则确定竞得人；

（二）本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于挂牌主持人宣布的增价幅度；

（三）竞买人以填写《报价承诺书》方式报价，《报价承诺书》一经报出，不得撤回。

（四）在报价期间，竞买人可多次报价。

（五）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）有两个或两个以上竞买人报价相同的，确认先提交报价单者为该挂牌价格的出价人。

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

十八、增价幅度：

宗地编号 SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 01 地块的报价增价幅度为 22 元/建筑平方米。

十九、挂牌交易程序：

（一）竞买人提交资格审查材料及《竞买申请书》；

（二）竞买人交纳竞买保证金；

（三）符合条件的竞买人填写《报价承诺书》；

（四）确认该报价后，发放《回执单》，更新显示挂牌价格，继续接受新的报价；

（五）价审委确定挂牌底价；

（六）在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人，并签署《挂牌交易成交确认书》；

（七）凭《挂牌交易成交确认书》及其他相关资料交纳费用，并履行审批手续。

二十、挂牌交易成交原则：

浑南大道南悦融路东 01 地块地块须与浑南大道南悦融路东 02 地块一并报价。挂牌期限届满，挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，按照下列规定确定是否成交：

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

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

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

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

二十一、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。

二十二、挂牌交易注意事项：

（一）本次挂牌起始价为楼面地价，成交总价为成交楼面地价与规划建筑面积的乘积。

（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。

二十三、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土地价款的，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。

二十四、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、地块现状及规划情况无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

二十五、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。

二十六、参加竞买的人员应遵守土地交易市场的纪律，服从管理人员的管理。

二十七、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。

沈阳市土地交易市场地址：沈阳市沈河区大西路 187 号金厦广场六楼。

竞买保证金缴纳咨询电话：（024）22973766

竞买申请书

沈阳市自然资源局和平分局：

经认真阅读贵局的《挂牌交易须知》、《沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则（试行）》等竞买文件，并经过现场实地勘察宗地编号 SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 01 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《SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 01 地块挂牌交易竞买文件》的规定将宗地编号 SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 01 地块竞买保证金 4,800,000.00（肆佰捌拾万）元整汇入指定的账号。

我方参加本次土地挂牌交易，一经报价即视为认可当前报价。

若能竞得，我方保证按《挂牌交易须知》、《沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则（试行）》等竞买文件的规定履行全部义务，并承诺：在竞得后 5 个工作日内与沈阳市自然资源局和平分局签署《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土地价款，按规定与沈阳市自然资源局和平分局签订《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，沈阳市自然资源局和平分局有权解除《挂牌交易成交确认书》，并取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返还。同时，沈阳市自然资源局和平分局可凭取消我方竞得人资格的相关文件撤销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% 交纳违约金；若延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局和平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书；
- 8、商业金融机构出具的资信证明；
- 9、挡光补偿承诺书；

报价承诺书

沈阳市自然资源局和平分局:

在切实遵守中华人民共和国国土资源部令（第 39 号）《招标投标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《招标投标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》和《沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则（试行）》等有关规定的前提下，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 SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 01 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 SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 01 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及分期付款期间全部利息。

4、承诺已交的竞买保证金和竞得后的成交价款在规定的期限全部兑现。若在有效期内不能全部兑现的，竞买保证金可不予返还我方。

5、若不按期付款，我方愿意自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 1%缴纳违约金，延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局和平分局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，本承诺书和沈阳市自然资源局和平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 时 分

**SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东
01 地块挂牌交易成交确认书**

SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 01 地块

挂牌交易成交确认书

确认书号：沈和土交字[2025]1 号

签署时间：2025 年 10 月 21 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)》、《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 《SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 01 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 SYTJ202501001 号浑南大道南悦融路东 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: 和平区

(二) 具体四至范围以地块宗地图为准

(三) 用地性质: 商业用地(B1)

(四) 土地面积: 7321.23 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 1.3

建筑密度: 不大于 40%

绿地率: 不小于 20%

建筑限高: 不大于 60 米

商业比例：100%

具体规划条件详见《浑南大道南悦融路东 01 地块规划条件》。

（六）出让年限：商业 40 年

（七）竞买保证金数额 480 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)。净地成交总价=土地出让面积*本成交确认书
约定的容积率上限*净地成交楼面单价。

五、付款方式：

地块竞得人在 2025 年 11 月 22 日前支付成交总价的 100%(含竞买保证金)。

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。

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外币结汇业务，并承担相应责任。

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，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，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《浑南大道南悦融路东 01 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，沈阳市自然资源局和平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《浑南大道南悦融路东 01 地块投资建设履约监管协议书》，由沈阳满融经济区管理委员会负责地块成交后的建设及产业条件执行情况监管工作。

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：沈阳市自然资源局和平分局

地址：沈阳市和平区嘉兴街 7 号

电话：23227005

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《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：沈阳市自然资源局和平分局 （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市和平区嘉兴街7号

竞得人： （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

和平区和平区浑南大道南悦融路东01地块地块规划条件

编号：沈规条HP2025-003

地块名称		和平区浑南大道南悦融路东01地块	审批部门	沈阳市自然资源局和平分局		
控规单元		和平湾控规单元				
地块位置		东至：20米规划路西侧规划绿线 南至：18米规划路北侧红线 西至：悦融路东侧规划绿线 北至：平融路南侧规划绿线				
用地性质		商业用地（B1）				
强度指标	建设用地面积	7321.23平方米 注：以实测宗地图范围为准。				
	容积率	不大于1.3				
	建筑密度(%)	不大于40				
	绿地率(%)	不小于20				
	商业比例(%)	100				
	建筑高度	不大于 60米				
	备注	结合地块内商业设施设置邻里中心一处，建筑面积≥1690㎡，包括社区服务中心、居家养老中心、市政服务及商业服务等配套设施。地下至少设置一层停车场。				
1. 住宅区户均面积按100㎡/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（㎡）	用地面积（㎡）		
	基本公共服务设施	社区综合服务设施	≥770	——	1. 应结合01地块邻里中心设置。 2. 原则上设置在建筑物一层，有独立的进出通道。 3. 至少有一处使用面积不低于200平方米的单体房间。 4. 公摊面积不得超过30%。	民政部门
		社区居家养老服务设施	≥600	——	1. 应结合01地块邻里中心设置。 2. 原则上设置在建筑物一层，有独立的进出通道。	
		社区卫生服务设施	0	——	——	卫生部门
		托儿所	0	——	——	
		室内社区体育设施	0	——	——	体育部门
		室外社区体	0			



配套公共服务设施		育设施		≥500	宜结合02地块集中绿地设置。	
		社区综合文化服务中心	0	——	——	文旅部门
	幼儿园		0	——	——	教育部门
	市政用途	公厕	≥60	——	应结合01地块邻里中心设置。	城管执法部门
		小型压缩站	≥80	——	1. 宜沿18米规划路在01地块设置地埋式生活垃圾收集站。 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。	
		环卫工人休息室	0	——	——	
		其他市政设施	0	——	——	
	便民商业服务设施	菜市场	0	——	结合商业建筑设置。	
		邮件和快递服务设施	0			
		其他商服	0	——	——	
公共活动空间	集中绿地	——	》1400	1. 每处不得小于1000m²，宽度不应小于8米。 2. 宜布置在02地块中部。		
物业管理用房		≥180 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		配套公共服务设施应结合01地块内的邻里中心集中设置。				
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，应集中布置于01地块内。 2. 地块内部住宅建筑，宜采用开敞、通透，由南向北形成由低到高的建筑空间布局形式，最高住宅建筑和最低住宅建筑层差不超过15层。				
	建筑形态与风格	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。				
	建筑退让	独立商业及公服设施建筑退让用地红线不得少于12米，临街建筑出入口台阶不得突出建筑主体。				
	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. 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。 3. 地块临近地铁曹仲站，应预留地下公共通道，建议宽度6米，与地铁曹仲站地下空间统筹设计，实现一体化连通。				
交通组织	停车配建	1. 应严格执行《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（2025 年修订）》。地面机动车停车位数量不超过总机动车位数量的10%，且地面停车位数量不宜超过住宅总套数的10%。 2. 电动自行车充电设施按照《关于明确电动自行车停放场规划管控指标要求的通知》（辽自然资办函〔2024〕219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》要求执行。				
	出入口控制	1. 共设置3处出入口，1处位于东侧20米规划路，2处位于中间18米规划路（建议右进右出）。 2. 出入口距离主干路不小于50米，避免对东侧中学交通流影响过大。 3. 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。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	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	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。 2. 应为地块内管线预留足够的敷设空间。 3. 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：水源引自曹仲配水厂，管线引自吉湾街现状给水管线，需沿盛融路、悦融路新建给水管线，接入地块。 污水：排入盛融路现状污水管线，最终排入南部污水处理厂，需沿悦融路新建污水管线，接入地块。 雨水：排入滨堤路现状雨水管线，经曹仲2#雨水泵站（在建）提升后排入浑河，需沿盛融路、悦融路新建雨水管线，接入地块。 电力：电源引自66KV曹仲变电站，管线引自盛融路现状4孔电力管线，需沿悦融路新建电力管线，接入地块。 电信：管线引自平融路现状6孔管线，需沿东侧现状路新建电信管线，接入地块。 供热：热源可引自长白热源厂，管线引自吉湾街现状供热管线，需沿盛融路、悦融路新建供热管线，接入地块。 燃气：管线引自平融路现状DN300中压燃气管线，需沿东侧现状路新建燃气管线，接入地块。
	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	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，应配合运营商及铁塔公司为通信基础设施提供建设空间并预留380V电力接引条件。（以最终通过审批的规划方案为准）
	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	地下建筑宜以停车、人防及设备用房等功能为主。
	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。
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p> <p>4. 配套公共服务设施按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）、《沈阳市居住配套公共服务设施管理办法》（沈政办发〔2016〕125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）要求执行，同时执行下列文件要求。</p> <p>社区综合公共服务设施：《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先代化的实施意见》（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）；</p> <p>幼儿园：《市教育局等七部门关于印发〈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）；</p> <p>社区体育设施：《城市社区体育设施建设用地指标》（GB-WBH007-2005）；</p> <p>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实施意见》（沈委办发〔2017〕45号）；</p>



执行文件	<p>物业管理用房：《辽宁省物业管理条例》；</p> <p>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）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>7. 停车配建不低于《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（2025年修订）》、《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。</p> <p>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）、《关于明确电动自行车停放场规划管控指标要求的通知》（辽自然资办函〔2024〕219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》要求执行。</p> <p>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（2025年修订）》、《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）要求执行。</p> <p>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。</p> <p>11. 海绵城市按照《市城乡建设局关于印发和的通知》（沈建发〔2020〕24号）要求执行。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>16. 装配式建筑按照《沈阳市大力发展装配式建筑工作方案》（沈政办发〔2018〕28号）要求执行。</p> <p>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。</p> <p>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）执行；人防工程布局按照《人民防空地下室设计规范》（GB50038-2005）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》第十五条执行；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）等文件规定执行。</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. 户型比例应符合国家相关要求。</p> <p>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》、《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>



浑南大道南悦融路东 01 地块土地交付条件

一、土地交付范围

详见地块宗地图。

二、土地交付

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

竞得人交齐全部地价款之日后 30 日内交付土地，并由和平区城市更新局与竞得人签订土地交接协议。若遇有国家政策调整等不可抗力因素，交地时间顺延。

（联系人：剧峰

联系电话：13309882371）

宗地图

单位: m. m'

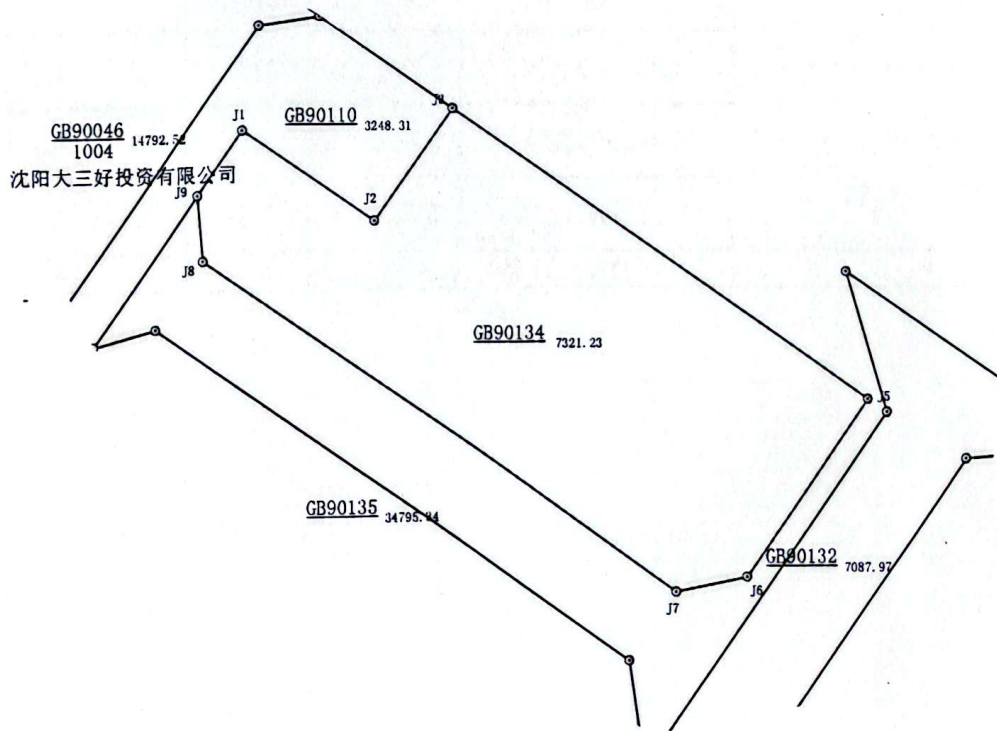
不动产单元号210102018003GB90134W00000000 权利人名称:

所在图幅号: 21.50-29.50

宗地面积: 7321.23

J1	35.00
J2	29.98
J3	0.04
J4	111.30
J5	46.31
J6	16.05
J7	126.30
J8	14.13
J9	17.08
J1	17.08

北



XX市不动产登记局

XXXX年X月解析法测绘界址点

制图日期: 2025年8月28日

审核日期: 2025年8月28日

1:1500

制图者: 王璐
审核者: 王璐
调查利用



扫描全能王 创建

土地权属界址点坐标表(210102018003GB90134)

单位名称:			第1页 共1页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J1	41529551.355	4621588.111	35.0
J2	41529580.045	4621568.063	30.0
J3	41529597.219	4621592.641	0.0
J4	41529597.242	4621592.674	111.3
J5	41529688.472	4621528.924	46.3
J6	41529661.944	4621490.960	16.0
J7	41529646.234	4621487.680	126.3
J8	41529542.707	4621560.023	14.1
J9	41529541.570	4621574.108	17.1
J1	41529551.355	4621588.111	
面积	7321.23平方米(合10.98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

GF-2025-2601

电子监管号:

不动产单元代码:

国有建设用地使用权出让合同
(示范文本)

中华人民共和国自然资源部

制定

国家市场监督管理总局

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）人民政府自然资源主管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、县人民政府自然资源主管部门。出让人不得违反法律法规、产业和供地政策为别墅类房地产开发（包括私家庄园）等禁止类项目签订出让合同。

三、出让人出让的土地必须是国有建设用地，土地上不得存在集体土地所有权，以及已设立的各类不动产用益物权和担保物权。宗地是指土地权属界址线封闭的地块或者空间。

四、本合同第五条中，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。出让宗地平面界址图以宗地图为基础制作，也可直接附宗地图；出让宗地的竖向界限，应当按照 1985 国家高程基准为起算基点填写。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 国家高程基准）为上界限，以标高-10 米（1985 国家高程基准）为下界限，高差

为 70 米。

五、本合同第六条中，宗地用途依据国土空间详细规划确定，按照现行有效的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》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，应当写明各类具体用途土地的出让期限及其占宗地的面积比例和空间范围。

六、本合同第七条中，容积率、建筑高度、建筑密度（建筑系数）、绿地率等规划条件为必填项。受让宗地用于工业项目建设的，应当按照现行有效的《工业项目建设用地控制指标》要求，容积率、建筑密度（建筑系数）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容积率、建筑密度（建筑系数）等另有规定的，签订出让合同时，从其规定。

七、本合同第十一条中，国有建设用地使用权出让价款支付方式按照出让文件、公告填写。国有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。分期付款约定的利息，从合同约定的第一期缴款时限次日起算，至第二期及以后各期实际付款当日止。

八、本合同第十二条中，土地条件按照双方实际约定选择和填写。属于待开发建设的用地，选择第一项；属于原划

拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，选择第二项。

九、本合同第十四条中，宗地用于工业项目建设的，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占受让宗地面积的比例，按照法律、行政法规和自然资源部制定的有关标准执行。

十、本合同第十五条中，受让宗地约定开工时间和竣工时间应当符合国家有关法律法规和政策规定。

十一、本合同第十七条中，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和规划条件另有规定的，签订出让合同时，从其规定。

十二、本合同第二十条中，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。出让文件、公告有其他转让条件的，可在第三条补充填写。

十三、本合同第二十九条和第三十三条中，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。

十四、本合同项下宗地的坐落、界址、界限、土地用途、规划条件、出让期限等内容必须规范填写，不得空项。

十五、本合同中的“某日之内”、“某日之前”等非具体日期的时限，如遇法定节假日或者休息日的，顺延至下一个工作日；本合同中的“某日”包含当日。

十六、本合同示范文本供双方当事人参照使用。当事人可以在法律法规政策允许范围内，对合同示范文本中的有关条款进行修改、补充和完善。

十七、本合同示范文本由自然资源部会同市场监管总局负责解释。

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：中华人民共和国_____省（自治区，直辖市）_____市
（县）_____局；

统一社会信用代码：_____；

住所：_____；

电话：_____；

传真：_____；

法定代表人：_____。

受让人：_____；

统一社会信用代码或者身份证件号码：_____；

住所：_____；

电话：_____；

传真：_____；

法定代表人：_____。

第一章 总 则

第一条 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》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、公平、诚信、有偿的原则，订立本合同。

第二条 受让人对依法取得的国有建设用地使用权，在出让期限内享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第三条 当事人应当按照约定行使权利、履行义务。当事人在履行合同过程中，应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态，遵守法律、行政法规关于土地用途的规定，不得损害已设立的用益物权。出让人不得干涉受让人行使合法权利。

侵害依法设立的国有建设用地使用权，造成权利人损害的，权利人可以依法请求损害赔偿，也可以依法请求承担其他民事责任。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 出让土地的所有权属于中华人民共和国，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。

第五条 本合同项下出让宗地的不动产单元代码为_____, 宗地总面积为大写_____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。

第六条 本合同项下出让宗地的用途为_____。

第七条 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) 人民政府自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件 (见附件 3)。其中:

建筑总面积不大于_____平方米, 不小于_____平方米; 容积率不高于_____, 不低于_____; 建筑高度不高于_____米, 不低于_____米; 建筑密度 (建筑系数) 不高于_____, 不低于_____; 绿地率不高于_____, 不低于_____; 其他土地利用要求_____。

第八条 本合同项下的国有建设用地使用权出让期限

为_____年，按本合同第十二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
期限自出让合同签订之日起算。

第九条 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）。

第十条 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。

第十一条 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执行的1年期贷款市场报价利率（LPR），向出让人支付利息。

第十二条 出让人同意在_____年_____月_____日前将出让宗地交付给受让人，交付土地时该宗地土地权利清晰、安置补偿落实到位，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_____。

第十三条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后（涉及利息和违约金的，亦需付清），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 土地开发与利用

第十四条 本合同项下宗地用于工业项目建设的，根据自然资源主管部门确定的规划条件，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，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的_____%。受让人不得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配套设施。

第十五条 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。

第十六条 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、轨道交通工程进出、通过、穿越受让宗地，因影响宗地使用功能，政府或公用事业营建主体支付合理补偿的，该补偿归受让人所有。

第十七条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、规划条件利用土地，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、规划条件的，经原批准出让方案的人民政府批准后，双方同意按照本条第____项规定办理：

（一）由出让人有偿收回国有建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途、规划条件批准手续，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，按照批准改变时新土地用途、规划条件下国有建设用地使用权评估市场价格与原土地用途、规划条件下国有建设用地使用权评估市场价格相应调整

国有建设用地使用权出让价款，办理不动产变更登记。

第十八条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对该宗地的规划调整权，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、重建时，应按届时有效的规划执行。

第十九条 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权期限届满前，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限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，办理不动产登记后，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，应当符合以下第_____项（第一项或第二项至少选其一，可多选）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；

(三) _____。

第二十一条 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。

第二十二条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同、不动产登记簿和不动产权证书中载明的权利、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、不动产登记簿和不动产权证书中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十三条 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、抵押合同及不动产权证书，到自然资源主管部门申请办理相应的不动产登记。

第五章 期限届满

第二十四条 本合同约定的使用权期限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，本合同有约定的，按照约定履行；本合同没有约定的，应当依法在规定时间内提出续期申请。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理续期

手续，重新签订土地有偿使用合同，缴纳续期费用。

第二十五条 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，土地使用者应当依照规定申请办理国有建设用地使用权注销登记，并交回不动产权证书，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。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当依照规定申请办理国有建设用地使用权注销登记，并交回不动产权证书，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

第二十七条 合同双方当事人一方因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。

第二十八条 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

第二十九条 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，自迟延支付之日起，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，经出让人催缴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，定金数额不足以弥补因受让人违约造成的损失，出让人可以请求受让人赔偿超过定金数额的损失。

第三十条 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。

第三十一条 受让人应当按照本合同约定动工开发。

受让人未按照本合同约定动工开发，涉嫌闲置土地的，应履行配合调查义务；造成闲置土地的，应依法依规予以处置。

第三十二条 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但不超过一年的，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未竣工计容建筑面积对应国有建设用地使用权出让价款_____‰的违约金。

第三十三条 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。由于出让人未按时交付出让土地或者交付的土地不符合本合同约定的条件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，土地使用权期限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，定金数额不足以弥补因出让人违约造成的损失，受让人可以请求出让人赔偿超过定金数额的损失。

第三十四条 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。土地使用权期限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

第三十五条 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。

第三十六条 因履行本合同发生争议，争议双方可以通过和解、调解等途径解决，和解、调解不成的，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

第三十七条 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。

第三十八条 本合同项下约定向出让人支付的出让价款及利息、改变土地用途和规划条件补缴价款等国有土地使用权出让收入，以及违约金，按照有关征管规定，具体由受让人向税务机关缴纳。

第三十九条 本合同履行中及合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果约定如下：

（一）出让人确认其有效的送达地址为_____；
受让人确认其有效的送达地址为_____。

（二）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。

第四十条 本合同和附件共_____页，以中文书写为准。

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 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）：

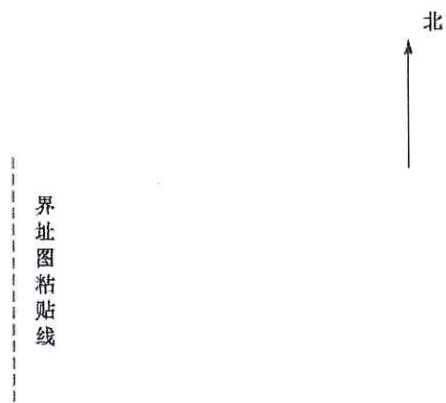
（签字）：

（签字）：

二〇_____年_____月_____日

附件 1

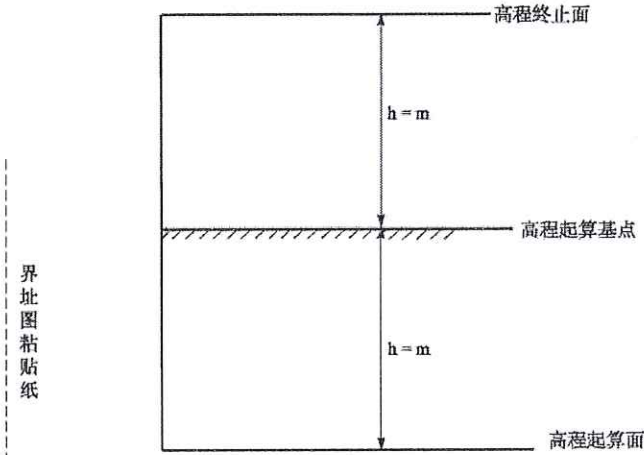
出让宗地平面界址图



比例尺: 1 :

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：
比例尺：1：

附件 3

市（县）人民政府自然资源主管部门
确定的出让宗地规划条件

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: 二十中学西地块(浑南大道南悦融路东 01 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：二十中学西地块（浑南大道南悦融路东 01 地块）
建设技术要求

（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

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。相关设置需满足《地铁设计防火标准》及《地铁设计规范》相关要求。

1.3 所有管线穿越防火墙时，均应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。