

DD2025-001 号劳动路北-1 地块 拍卖文件

沈自然资大东拍字（2025）1 号

沈阳市自然资源局大东分局

2025 年 9 月

目 录

一、土地拍卖公告

二、拍卖须知、拍卖规则

三、地块交易说明

四、竞买申请书

五、拍卖成交确认书（样本）

六、宗地图、规划条件、土地交付条件

七、国有建设用地使用权出让合同（样本）

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： · 关于做好2025年全市工程系列自然资源和林业行业专业技术资格... · ;

请输入关键字

搜索

各分局公告及交易结果

您的位置： 首页>土地交易>各分局公告及交易结果

土地拍卖公告 沈大东土拍[2025]1号

时间：2025-09-22 来源：沈阳市自然资源局大东分局 文字大小： 大 中 小 打印： 打印

经沈阳市大东区人民政府批准，沈阳市自然资源局大东分局组织拍卖宗地编号DD2025-001号劳动路北-1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2025年10月13日（星期一）上午10时整公开进行。

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存档专用章）、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2025年10月11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2025年9月23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。

DD2025-001号劳动路北-1：沈阳市自然资源局大东分局（地址：大东区滂江街73号904室） 联系人：王伟 电话：（024）62199974


八、拍卖事项如有变更及补充，以沈阳市自然资源局大东分局的补充公告、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）和中国土地市场网（www.landchina.com）。

交易地址：沈阳市大东区滂江街73号沈阳市自然资源局大东分局九楼

沈阳市自然资源局大东分局

2025年9月22日

 拍卖公告附件 劳动路北-1地块拍卖情况说明表.xls

返回列表

沈大东土拍[2025]1号拍卖地块情况说明表

序号	宗地编号	地块名称	四至范围	土地座落	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/平方米)	竞买保证金	备注
1	DD2025-001	劳动路北-1	东至：22米规划路西侧道路红线 西至：榆林大街东侧规划绿线 南至：劳动路北侧规划绿线 北至：22米规划路南侧规划绿线	大东区	63480.14	一类工业用地（M1）	不小于0.8	-	不大于75米	50年	667	850万元人民币或等值外币	1. 该地块出让面积以实测为准；2. 具体要求详见《竞买文件》。

拍卖须知

根据中华人民共和国国土资源部令(第 39 号)《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》等有关规定,经沈阳市大东区人民政府批准,沈阳市自然资源局大东分局组织地块拍卖活动。

一、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。

二、竞买保证金缴纳规定:

(一)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。

(二)竞得人已缴纳的竞买保证金在地块成交后抵作土地出让价款,不予退还。未竞得的竞买人保证金将拍卖交易结束后 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、“资信证明”文件中被证明的法人、报名参与竞买的法人须为同一法人。

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

三、竞买资格确认:

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。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,到沈阳市自然资源局大东分局领取竞买标志号牌,确认竞买人取得竞买资格。

四、设定供地状况:

拍卖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：

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大东分局同意，并在交易前与沈阳市自然资源局大东分局及开户银行签订《外国投资者竞标土地使用权外汇保证金托管及结算协议》。对于以外币支付地价款的，土地成交价款外币结汇时限为成交之日起三个月（即，地价款以外币结汇成人民币到达自然资源局大东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号为准。

七、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。

八、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）竞买申请书；
- （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。

九、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，确认取得竞买资格；
- (四) 进行公开拍卖；
- (五) 签署《拍卖成交确认书》；
- (六) 凭《拍卖成交确认书》及其他相关资料交纳费用，并履行审批手续。

十、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。

十一、有下列情形之一的，沈阳市自然资源局大东分局有权在拍卖前终止拍卖活动，对因此而受影响的竞买人不承担任何责任，也没有义务向受影响的竞买人解释采取这一行动的理由：

- (一) 竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；
- (二) 拍卖工作人员私下接触竞买人，足以影响拍卖公正性的；
- (三) 取得竞买资格的申请人不足 2 人的；
- (四) 应当终止拍卖活动的其他情形。

十二、拍卖注意事项：

(一) 本次土地拍卖出让采用有底价增价拍卖方式，底价经沈阳市大东区国土空间联席会议开发区地价评审会议各成员单位确定。达不到底价时，拍卖

不能成交。

（二）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。

（三）确定竞得人后，竞得人须与沈阳市自然资源局大东分局当场签订《成交确认书》。

（四）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。

十三、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

《国有建设用地使用权出让合同》中的成交信息及相关条款进行确认、并签字、盖章。待《国有建设用地使用权出让合同》履行规定审批程序后，用地单位委托代理人在成交之日起 10 个工作日后携带身份证及《领取国有建设用地出让合同通知单》（交易现场发放）到沈阳市自然资源局大东分局行政审批科领取。

注：本条款由合同签订部门负责解释。

十四、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。

十五、违约责任：

竞得人不能按成交确认书约定支付土地成交价款的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 1‰向沈阳市自然资源局大东分局缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付成交价款的，沈阳市自然资源局大东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。

十六、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之前书面或口头方式向沈阳市自然资源局大东分局咨询。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，并对有关承诺承担经济法律责任。

十七、在拍卖开始之前，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。

十八、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。

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

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》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大东分局当场签署《拍卖成交确认书》,竞得人拒绝签订《成交确认书》也不能对抗拍卖成交结果的法律效力。

第九条 本次拍卖标的的起拍价为地面单价,起拍地面单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大东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 本次拍卖活动的其他未尽事宜，依据本规则解释和处理。

第十三条 本拍卖规则由沈阳市土地储备中心负责解释。

DD2025-001 号劳动路北-1 地块交易说明

一、地块基本情况

详见《沈大东土拍 2025[1]号拍卖地块情况说明表》

二、拍卖时间和地点

本次国有建设用地使用权拍卖会定于 2025 年 10 月 13 日(星期五)上午 10 时整在沈阳市自然资源局大东分局公开进行。

三、竞买申请截止时间

提交竞买申请、办理资格审查截止时间为 2025 年 10 月 11 日 14 时整。逾期报名或申请的,沈阳市自然资源局大东分局不予受理。本次竞买只接受现场报名,并提交《竞买申请书》及相关材料。

四、竞买保证金交纳规定

有意向参与竞买的竞买人,应于 2025 年 10 月 11 日 14 时前将竞买保证金 850 万元人民币或等值外币支付到沈阳市自然资源局大东分局指定账户。

五、付款方式及相关要求

地块竞得人在 2025 年 11 月 13 日前支付前全部土地成交总价款。(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。)

六、土地交付

地块成交后,自竞得人缴纳全部地价款后 30 日内交付土地,若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素,交付时间顺延,具体详见《劳动路北-1(DD2025-001)地块土地交付条件》。

七、地块交易方式

DD2025-001 号劳动路北-1 地块采用有底价增价拍卖方式，按照价高者得的原则确定竞得人。

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。

九、成交原则

交易现场，主持人宣布竞价顺序及竞价阶梯，报出起拍价，竞买人举牌应价，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。

十、特殊说明

文中“价高者得、价格、报价、应价、底价”等词中的“价”视上下文情况可作为地价代称。

以上说明与竞买文件中有冲突之处的，以本说明为准。

竞买申请书

沈阳市自然资源局大东分局：

经认真阅读贵分局的《拍卖须知》等竞买文件，并经过现场实地勘查宗地编号 DD2025-001 号劳动路北-1 地块。我方愿意遵守竞买文件中的规定，对《拍卖成交确认书》及拍卖地块现状无异议，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，特申请参加土地拍卖会并参加竞买。

我方愿意按《DD2025-001 号劳动路北-1 地块拍卖文件》的规定将竞买保证金（大写）_____整汇入指定的账号。

我方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：在竞得后当场与沈阳市自然资源局大东分局签署《拍卖成交确认书》，如竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设（是/否），则保证在成交之日起三个月内成立新公司，新公司的出资构成为

_____，并保证按规定的付款方式如期支付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大东分局签订《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，沈阳市自然资源局大东分局有权解除《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，沈阳市自然资源局大东分局有权解除与我方已签订的《国有建设用地使用权出让合同》，并撤销为我方办理的土地规划审批相关手续。若我方未按《拍卖成交确认书》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，沈阳市自然资源局大东分局有权取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返还。

附：

- （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）公司章程（加盖注册地工商管理部门查档专用章）；
- （六）董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；
- （七）竞买人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。

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

DD2025-001 号劳动路北-1

拍卖交易成交确认书

确认书号：沈自然资大东交字[2025]X 号

签署时间：2025 年 X 月 X 日

签署地点：沈阳市自然资源局大东分局

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 《DD2025-001 劳动路北-1 地块拍卖交易竞买文件》的有关规定，本次拍卖交易结束，贵单位为 DD2025-001 劳动路北-1 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：大东区

(二) 具体四至范围以地块宗地图为准

(三) 用地性质：一类工业用地 (M1)

(四) 土地面积：63480.14 平方米 (以最终实测宗地图面积为准)

(五) 投资强度：不小于 3890 万元/公顷

(六) 规划条件及要求：

容积率：不小于 0.8 绿地率：不大于 15%

建筑高度：不大于 75 米 建筑密度：不小于 40%

具体规划条件详见《大东区劳动路北-1 地块地块规划条件》。

(七) 出让年限：工业 50 年

(八) 竞买保证金数额：850 万元人民币或等值外币

四、成交价格：

DD2025-001 号劳动路北-1 地块净地成交地面单价为每平方米人民币整（¥_____元/㎡），净地成交总价款为_____元整（¥_____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

地块竞得人在土地成交之日起一个月内（2025 年 11 月 13 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执行的 1 年期贷款市场报价利率（LPR）计算。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；并在成交之日起 10 个工作日内与自然资源局签订土地出让合同，逾期不签的，取消竞得人资格，竞买保证金不予返还。

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《劳动路北-1（DD2025-001）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，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大东分局缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付成交价款，沈阳市自然资源局大东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。

提交的购地资金来源审计报告无法证明是自有资金的或未能在每笔缴款后 7 个工作日内提交购地资金来源审计报告的，视为购地资金不符合规定，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：沈阳市自然资源局大东分局

统一社会信用代码：112101000016247476

地址：沈阳市大东区滂江街 73 号

电话：62199974

传真：62199930

竞得人：

统一社会信用代码：

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《拍卖交易成交确认书》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：沈阳市自然资源局大东分局 （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市大东区滂江街73号

竞得人： （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

挂牌主持人：

宗地图

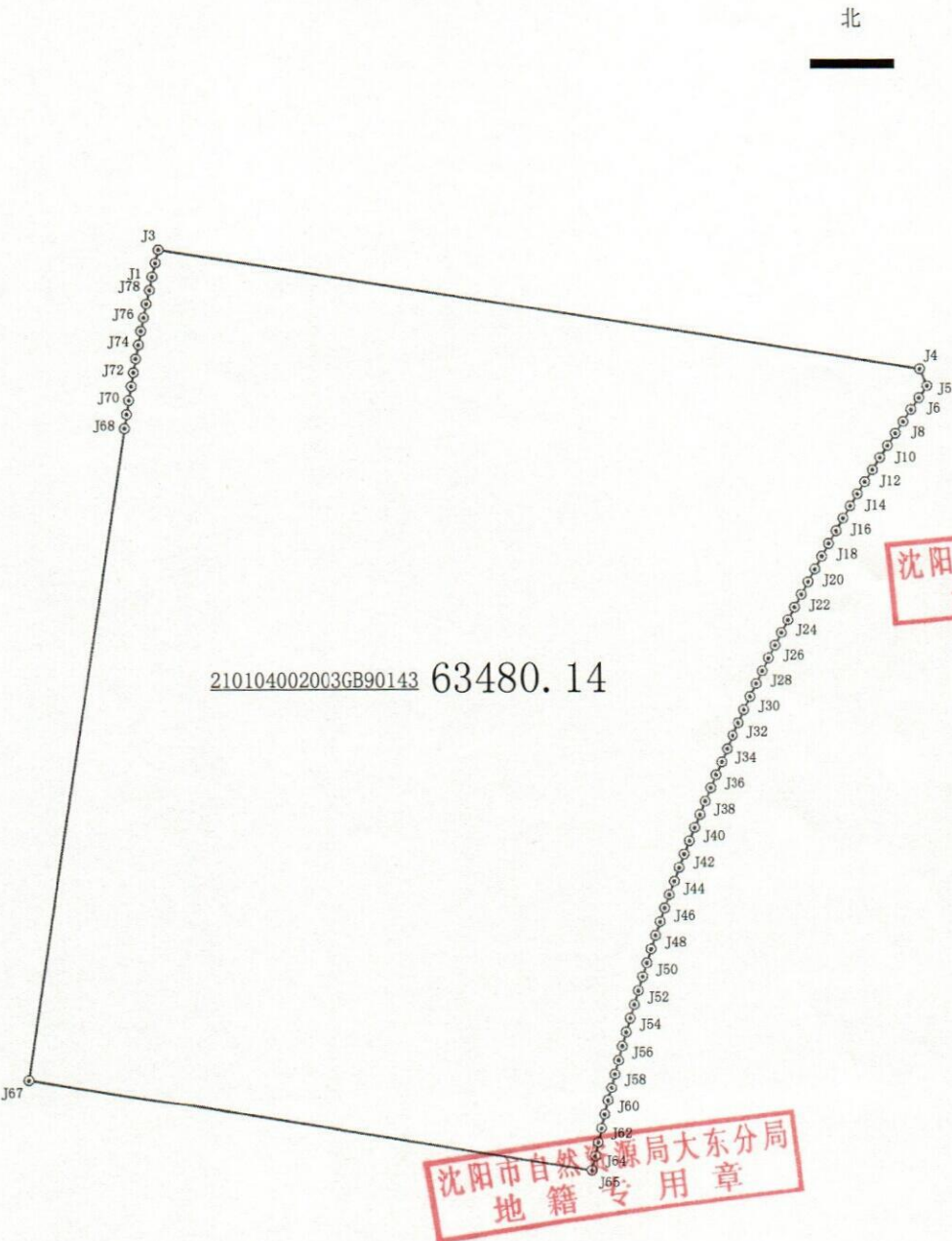
单位: m. m²

不动产单元号: 210104002003GB90143W00000000 权利人名称:

所在图幅号: 36.75-42.00

宗地面积: 63480.14

J1	4.83
J2	4.83
J3	262.01
J4	6.27
J5	4.87
J6	4.87
J7	4.87
J8	4.87
J9	4.87
J10	4.87
J11	4.87
J12	4.87
J13	4.87
J14	4.87
J15	4.87
J16	4.87
J17	4.87
J18	4.87
J19	4.87
J20	4.87
J21	4.87
J22	4.87
J23	4.87
J24	4.87
J25	4.87
J26	4.87
J27	4.87
J28	4.87
J29	4.87
J30	4.87
J31	4.87
J32	4.87
J33	4.87
J34	4.87
J35	4.87
J36	4.87
J37	4.87
J38	4.87
J39	4.87
J40	4.87
J41	4.87
J42	4.87
J43	4.87
J44	4.87
J45	4.87
J46	4.87
J47	4.87
J48	4.87
J49	4.87
J50	4.87
J51	4.87
J52	4.87
J53	4.87
J54	4.87
J55	4.87
J56	4.87
J57	4.87
J58	4.87
J59	4.87
J60	4.87
J61	4.87
J62	4.87
J63	4.87
J64	4.87
J65	0.17
J66	193.27
J67	223.68
J68	4.83
J69	4.83
J70	4.83
J71	4.83
J72	4.83
J73	4.83
J74	4.83
J75	4.83
J76	4.83
J77	4.83
J78	4.83
J79	4.83



X
X
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7月23日
审核日期: 2025年7月23日

1:2500

土地权属界址点坐标表(210104002003GB90143)			
单位名称:			第1页 共4页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J1	41542094.457	4637106.523	4.8
J2	41542095.508	4637111.242	4.8
J3	41542096.586	4637115.954	262.0
J4	41542355.161	4637073.656	6.3
J5	41542357.596	4637067.875	4.9
J6	41542354.833	4637063.860	4.9
J7	41542352.095	4637059.829	4.9
J8	41542349.383	4637055.779	4.9
J9	41542346.698	4637051.712	4.9
J10	41542344.040	4637047.627	4.9
J11	41542341.409	4637043.525	4.9
J12	41542338.805	4637039.405	4.9
J13	41542336.228	4637035.269	4.9
J14	41542333.678	4637031.115	4.9
J15	41542331.156	4637026.945	4.9
J16	41542328.661	4637022.759	4.9
J17	41542326.194	4637018.556	4.9
J18	41542323.754	4637014.337	4.9
J19	41542321.343	4637010.102	4.9
J20	41542318.959	4637005.851	4.9
J21	41542316.603	4637001.585	4.9

局大
用

土地权属界址点坐标表(210104002003GB90143)

单位名称:			第2页 共4页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J21	41542316.603	4637001.585	4.9
J22	41542314.275	4636997.303	4.9
J23	41542311.976	4636993.006	4.9
J24	41542309.705	4636988.694	4.9
J25	41542307.462	4636984.367	4.9
J26	41542305.248	4636980.026	4.9
J27	41542303.062	4636975.670	4.9
J28	41542300.905	4636971.299	4.9
J29	41542298.777	4636966.915	4.9
J30	41542296.677	4636962.517	4.9
J31	41542294.607	4636958.105	4.9
J32	41542292.566	4636953.679	4.9
J33	41542290.554	4636949.241	4.9
J34	41542288.571	4636944.789	4.9
J35	41542286.617	4636940.324	4.9
J36	41542284.693	4636935.846	4.9
J37	41542282.798	4636931.356	4.9
J38	41542280.933	4636926.853	4.9
J39	41542279.098	4636922.339	4.9
J40	41542277.292	4636917.812	4.9
J41	41542275.516	4636913.273	4.9

土地权属界址点坐标表(210104002003GB90143)

单位名称:			第3页 共4页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离 (米)
	X	Y	
J41	41542275.516	4636913.273	4.9
J42	41542273.770	4636908.723	4.9
J43	41542272.054	4636904.162	4.9
J44	41542270.368	4636899.589	4.9
J45	41542268.712	4636895.006	4.9
J46	41542267.087	4636890.411	4.9
J47	41542265.491	4636885.806	4.9
J48	41542263.926	4636881.191	4.9
J49	41542262.391	4636876.565	4.9
J50	41542260.887	4636871.930	4.9
J51	41542259.413	4636867.284	4.9
J52	41542257.970	4636862.629	4.9
J53	41542256.557	4636857.965	4.9
J54	41542255.176	4636853.291	4.9
J55	41542253.824	4636848.609	4.9
J56	41542252.504	4636843.917	4.9
J57	41542251.215	4636839.218	4.9
J58	41542249.956	4636834.509	4.9
J59	41542248.729	4636829.793	4.9
J60	41542247.533	4636825.068	4.9
J61	41542246.367	4636820.336	4.9

土地权属界址点坐标表(210104002003GB90143)

单位名称:			第4页 共4页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J61	41542246.367	4636820.336	4.9
J62	41542245.233	4636815.596	4.9
J63	41542244.130	4636810.849	4.9
J64	41542243.059	4636806.095	4.9
J65	41542242.016	4636801.334	0.2
J66	41542241.874	4636801.250	193.3
J67	41542051.241	4636833.092	223.7
J68	41542084.768	4637054.250	4.8
J69	41542085.507	4637059.027	4.8
J70	41542086.274	4637063.799	4.8
J71	41542087.070	4637068.567	4.8
J72	41542087.894	4637073.331	4.8
J73	41542088.747	4637078.089	4.8
J74	41542089.628	4637082.842	4.8
J75	41542090.537	4637087.589	4.8
J76	41542091.475	4637092.332	4.8
J77	41542092.441	4637097.068	4.8
J78	41542093.435	4637101.799	4.8
J1	41542094.457	4637106.523	4.8
面积	63480.14平方米(合95.22亩)		

大东区劳动路北-1地块规划条件

编号：沈规条DD（G）2025-001

地块名称		劳动路北-1	审批部门	沈阳市自然资源局大东分局
控规单元		阎家控规单元		
地块位置		东至：22米规划路西侧道路红线 西至：榆林大街东侧规划绿线 南至：劳动路北侧规划绿线 北至：22米规划路南侧规划绿线		
用地性质		一类工业用地（M1）		
强度指标	建设用地面积	63480.14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15		
	建筑高度	不大于 75米		
	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	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。		
	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	按照相关文件规定执行。		
	其他要求	用地内部一般不得安排非安全生产必需的绿地，严禁建设脱离工业生产需要的花园式工厂。		
交通组织	停车配建	按照相关文件规定执行。		
	出入口控制	1. 地块北侧、东侧22米规划路各设置机动车开口1处，与交叉口距离不小于80米。 2. 南侧劳动路设置应急开口一处，与交叉口间距不小于80米。 3. 人行出入口和机动车出入口宜联合设置。 4. 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	1. 地块西侧临近规划地铁18号线、规划地铁站点。临近规划站点一侧应退让用地红线20米，宜充分预留与站点一体化设计条件或地下空间接驳通道。（该线路为中远期规划线路，具体线站位规划设计方案以相关批复为准。） 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。		
		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		

市政规划	配套设施	<p>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。</p> <p>2. 污水应经化粪池处理后排入市政污水管网。</p> <p>3. 地块内宜设置雨水渗蓄设施，减少雨水径流外排量。</p> <p>4. 应为地块内管线预留足够的敷设空间。</p> <p>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。</p>
	市政接驳	<p>给水：水源引自八水厂，经榆林大街现状DN600mm管线进入地块。</p> <p>污水：经榆林大街现状D500mm管线，排入北部污水厂。</p> <p>雨水：经榆林大街现状D1000mm管线，近期排入新开河，远期排入辉山明渠。</p> <p>电力：电源近期引自66千伏劳动变电站，远期引自规划66千伏前进变电站，经劳动路现状10kV 15孔管线进入地块。</p> <p>电信：信源引自劳动路现状电信管线，经榆林大街现状9孔管线进入地块。</p> <p>供热：热源可引自沈海异地热电厂（沈阳华润热电有限公司），经劳动路现状2xDN600mm管线进入地块。（供热方案以行业主管部门确定的热源接引方案为准。）</p> <p>燃气：气源引自榆林大街现状中压燃气管线，经榆林大街现状DN300mm中压管线进入地块。</p>
	室外地坪标高	满足地块建设和污水、雨水排放要求。
	海绵城市	按照《沈阳市海绵城市规划设计导则》要求进行控制。
	5G设施	地块内规划1处5G通信基站，应与建筑结合设置，配合运营商为通信基础设施提供建设空间并预留380kV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。
		<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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6. 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。</p> <p>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）》、《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。</p> <p>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（2025年修订）》（沈自然资发〔2025〕3号）、《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）要求执行。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

执行文件	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <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《关于深入贯彻落实人民防空法律法规依法加强人防工作的通知》(辽人防秘〔2019〕29号)要求执行;人防工程布局按照《人民防空地下室设计规范》(GB 50038-2005)要求执行;涉及拆除通信警报设施按照《沈阳市民防管理规定》(沈阳市人民政府令 第28号)及《辽宁省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》要求执行;涉及拆除(报废、改造)人防工程按照《中华人民共和国人民防空法》(1996年10月29日主席令第78号,2009年8月27日予以修改)、《辽宁省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》(辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议于1998年9月25日审议通过)、《人民防空工程维护管理办法》(国人防办字〔2001〕第210号)等文件要求执行。</p> <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>

沈阳市自然资源局大东分局

二〇二五年九月十七日



劳动路北-1 (DD2025-001) 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

“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后 30 日内交付土地，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交付时间顺延。

沈阳市大东区城市更新局

2025 年 7 月 21 日



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）：

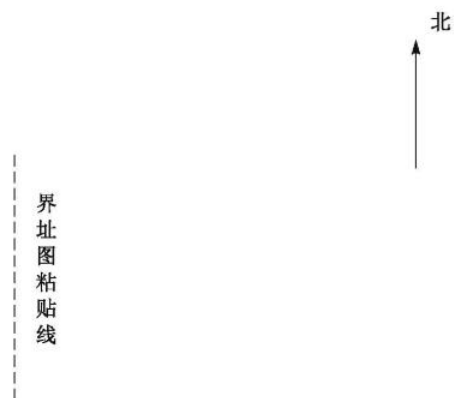
（签字）：

（签字）：

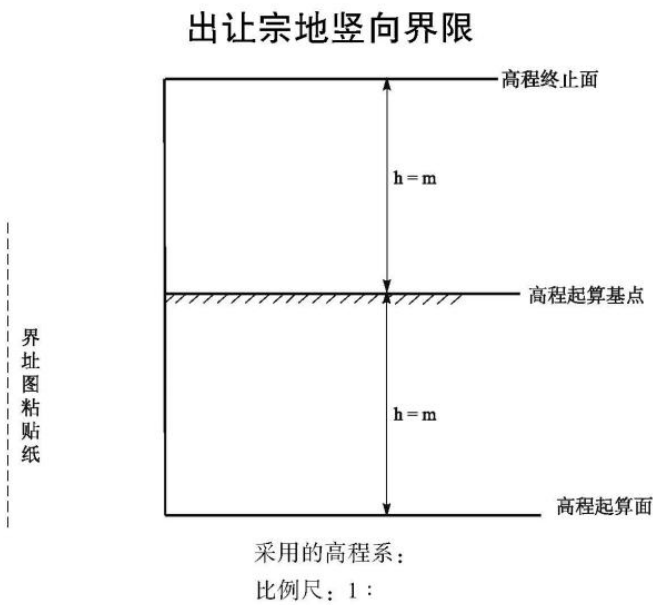
二〇_____年_____月_____日

附件 1

出让宗地平面界址图



附件 2



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**

法 定 代 表 人 证 明 书

兹证明我单位 _____ 同志，职务 _____ 为法定
代表人。

特此证明。

单位名称（印章）

年 月 日

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

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

董事会(股东会)决议

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

一致同意参与竞买（投标）沈阳市自然资源局大东分局公开
出让地块：宗地编号_____地块名称_____地块。

出席会议的董事（股东）签字：

承诺书

沈阳市自然资源局大东分局：

我公司--“_____”，自愿参加____年____月____日宗地编号_____号宗地名称_____地块的交易事宜，为保证沈阳市土地交易市场的公平、公正、公开，现我公司自愿作出如下承诺：

我公司所缴纳的竞买保证金人民币（大写）_____不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金。

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

_____公司

年 月 日

资信证明

沈阳市自然资源局大东分局：

XXXXXXXX 公司在 XXXXXXXX 银行开立 XXXX 账户，账号 XXXXXXXX，截至到 XXXX 年 XX 月 XX 日 XX 时，该账户往来正常。

特此证明。

银行经办人：XXX

银行经办人联系方式：XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX 银行

（公章）

XXXXXXXX 公司

（公章）

20XX 年 XX 月 XX 日

挡光补偿承诺书

沈阳市自然资源局大东分局：

我公司（本人）自愿参与宗地编号 号 地块竞买活动，在提交竞买申请书前，我公司（本人）已认真阅读贵分局《拍卖/挂牌须知》、《地块规划条件》等文件，并对地块进行了现场踏勘，对地块规划建设过程中可能存在的对周边建筑形成挡光等事宜充分了解并承诺如下：

在我公司（本人）取得竞得人资格后，如所编制的规划建筑设计方案涉及对周边建筑挡光，我公司（本人）负责妥善解决挡光等补偿事宜，做好社会稳定工作，在挡光等补偿完毕之前，不申请办理地块规划审批，不以地块规划建设存在对周边建筑挡光等为由要求调整容积率或返还地价款，由此产生的经济法律责任由我公司自行承担。

承诺方（公章或签字）：

年 月 日