

SYTJ202508019号蒲草路南-1地块

挂牌交易竞买文件

沈北土挂字[2025]9号

沈阳市自然资源局沈北分局

2025年11月28日



目录

一、挂牌交易公告

二、挂牌交易须知、交易说明

三、申请书

四、报价承诺书

五、成交确认书（样本）

六、蒲草路南-1 地块交付条件、规划条件、宗地图

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:

• 202

请输入关键字

搜索

土地公告

挂牌交易公告 沈土挂[2025]12号

时间: 2025-11-27 来源: 市自然资源局土储中心 文字大小: 大 中 小 打印: 打印

经沈阳市人民政府批准,沈阳市自然资源局(沈阳市土地储备中心承办)组织挂牌交易SYTJ202510003号D176等4宗地块,现将有关事项公告如下:

一、挂牌公告时间:

2025年11月27日(星期四)—2025年12月16日(星期二)。

二、挂牌交易时间:

2025年12月17日(星期三)—2025年12月30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。

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12月26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12月26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11月28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：

SYTJ202510003号D176地块：沈阳市自然资源局经济技术开发区分局（地址：沈阳经济技术开发区中央大街十四号路25-38号）联系人：张树东 电话：（024）25373551

SYTJ202508019号蒲草路南-1地块：沈阳市自然资源局沈北分局（地址：沈阳辉山农业高新区明珠路1号） 联系人：颜虹 电话：（024）88042330

SYTJ202501004号族旺路北地块、SYTJ202501006号吉湾街西地块：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11月27日

 沈土挂(2025)12号挂牌交易地块情况说明表.xls

返回列表

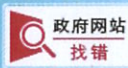
友情链接：

——中央政府和国务院部门——

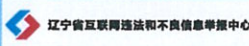
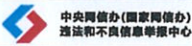
——省政府部门——

——市政府部门——

主办：沈阳市自然资源局 技术支持单位：沈阳市大数据管理中心（沈阳市信息中心、沈阳市信用中心）
地址：沈阳市和平区南四经街149号 邮编：110003 辽ICP备13009550号-3 政务公开电话：024-83860427
网站维护电话：024-23291388 网站标识码：2101000022 辽公网安备：21010202000493 网站地图
建议使用Microsoft Internet Explorer并以1366*768或更高分辨率浏览



投诉举报电话：83860427



沈土挂[2025]12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	建筑系数	绿地率	建筑高度	出让年限	起始价 (元/建筑平方米)	起始价 (元/平方米)	竞买保证金	增价幅度 (元/建筑平方米)	增价幅度 (元/平方米)	备注
2	SYTJ202508019	蒲草路南-1	东至：用地界线 南至：用地界线 西至：夏花湖街东侧规划绿线 北至：蒲草路南侧规划绿线	沈北新区	10667	二类工业用地(M2)	不小于0.8	——	——	不小于40%	不大于15%	不大于30米	工业50年	——	383	90万元人民币或等值外币	——	5	1.该地块出让面积以实测为准；2.该地块是“标准地”，须与区政府签订《工业项目“标准地”投资建设协议》；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）。

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）》等有关规定，沈阳市自然资源局授权沈阳市自然资源局沈北分局组织以挂牌方式出让宗地编号 SYTJ202508019 号蒲草路南-1 地块。

本次国有建设用地使用权出让采取有底价增价方式出让的方式进行，按照价高者得原则确定竞得人。

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）竞得人的竞买保证金将抵作成交价款，不予返还。未竞得的竞买人的保证金将在挂牌交易结束后 5 个工作日内无息返还。

（二）向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）。

（三）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。

（四）竞买人缴纳的购地资金（包括土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款，下同）来源均为自有资金，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他

相关融资便利等，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资基金，不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款。

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款

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 1 年期市场报价（LPR）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（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；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以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的 1 年期市场报价（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的外币结汇业务，并承担相应责任。

七、竞得人成立新要求

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，须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）竞买申请书、报价承诺书；

（二）境内外自然人、法人和其他组织的有效身份证明文件；

（三）法定代表人（负责人）证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件；

（四）法定代表人（负责人）委托书；

（五）委托代理人身份证及复印件；

（六）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）；

（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）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，及上述第八项内容；

（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、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、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。

挂牌交易摘牌仪式由土地招标拍卖挂牌主持人主持。

十一、挂牌交易成交原则：

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采购挂牌价格评审委员会（简称“价审委”）确定。

十二、签订成交确认书

有底价增价方式交易活动结束后，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。

十三、有下列情形之一的，沈阳市自然资源局沈北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。

十四、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》（成交现场发放）；
- 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沈北分局合同签订部门领取。

注：本条款由土地审批部门负责解释。

十五、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。

十六、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，自迟延支付起，每日按迟延支付款项金额的 1%向沈阳市土地出让金专户缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付土地价款的，沈阳市自然资源局沈北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。

十七、其他要求

竞买人报名前需与沈北新区政府签订《蒲草路南-1 地块“标准地”项目投资建设协议》，成交后由沈北新区政府监管。

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自然资源局沈北分局咨询。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。

十九、在挂牌交易报名截止日前，如标的物基本情况有变化，沈阳市自然资源局沈北分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沈北分局的补充公告或通知内容为准。

二十、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。

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

SYTJ202508019 号蒲草路南-1 地块交易说明

一、 挂牌交易地块基本概况：

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）

详见《沈土挂[2025]12 号地块情况说明表》

二、 挂牌公告时间：

2025 年 11 月 27 日（星期四）—2025 年 12 月 16 日（星期二）

三、 挂牌交易时间：

2025 年 12 月 17 日（星期三）—2025 年 12 月 30 日（星期二）14 时

四、 挂牌交易方式：

本次土地挂牌交易采用底价增价方式,按照价高者得原则确定竞得人。主持人宣布的地块起始价，竞买人按增加幅度举牌应价，不设上限，价高者得。主持人有权根据现场情况调整增加幅度，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，主持人落锤表示成交，主持人宣布最高应价者为竞得人。

五、 挂牌交易竞买文件取得：

有意向参与地块竞拍的竞买的申请人于 2025 年 11 月 28 日后到沈阳市自然资

源局网站（zrzyj.shenyang.gov.cn）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。

六、挂牌交易报名截止时间：

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 12 月 26 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 12 月 26 日 11 时整。逾期报名或申请的，沈阳市自然资源局沈北分局不予受理。本次竞买只接受现场报名，并提交《竞买申请书》及相关材料。

七、竞买保证金缴纳规定：

有意向参与竞买的竞买人应于 2025 年 12 月 26 日 14 时前将竞买保证金玖拾万元整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。

八、付款方式及相关事项：

地块竞得人在 2026 年 1 月 30 日前（含当日）一次性付清全部土地成交价款。

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（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；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 年期市场报价（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。

九、土地交付：

竞得人交齐全部地价款之日后 30 日内到沈阳市自然资源局沈北分局办理地块交接手续，具体详见《SYTJ202508019 号蒲草路南-1 地块土地交付条件》，若遇有国家政策调整或其他不可抗力，交地时间顺延。

十、增价幅度

宗地编号 SYTJ202508019 号蒲草路南-1 地块的报价增价幅度为 5 元/平方米。

申请书

沈阳市自然资源局沈北分局：

经认真阅读贵局的《挂牌交易须知》等竞买文件，并经过现场实地勘察宗地编号 SYTJ202508019 号蒲草路南-1 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，特申请竞买此地块。

我方愿意按《SYTJ202508019 号蒲草路南-1 地块挂牌交易竞买文件》的规定将宗地编号 SYTJ202508019 号蒲草路南-1 地块竞买保证金玖拾万元整汇入指定的账号。

若能竞得，我方保证按《挂牌交易须知》等竞买文件的规定履行全部义务，并承诺：在竞得后当场与沈阳市自然资源局沈北分局签署《挂牌交易成交确认书》，并保证按规定的付款方式如期支付土地价款(含利息)，按规定与沈阳市自然资源局沈北分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，按规定的开竣工时间按时开竣工建设，并保证不提供虚假文件或隐瞒事实。若我方违反上述承诺任何情形之一的，沈阳市自然资源局沈北分局有权解除《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，沈阳市自然资源局沈北分局可凭取消我方竞得人资格的相关文件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(含利息)的，自迟延履行起，每日按迟延履行款项金额的 1‰ 交纳违约金；若延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局沈北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、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

沈阳市自然资源局沈北分局:

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 SYTJ202508019 号蒲草路南-1 地块竞买，接受竞买文件的全部条款及要求。我方承诺：

- 1、以净地竞买价每平方米计人民币（大写） （¥ 元 /m²），参加宗地编号 SYTJ202508019 号蒲草路南-1 地块竞买。
- 2、在提交本承诺书的同时，已交纳了竞买保证金。宗地编号 SYTJ202508019 号蒲草路南-1 地块竞买保证金金额（大写）玖拾万元整。
- 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（含利息）。
- 4、承诺已交的竞买保证金和竞得后的成交价款（含利息）在规定的期限全部兑现。若在有效期内不能全部兑现的，本承诺书视为无效承诺书，竞买保证金可不予返还我方。
- 5、若不按期付款（含利息），我方愿意自迟延支付起，每日按迟延支付款项金额的 1%向土地款专户缴纳违约金，延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局沈北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沈北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）：

编号：

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

SYTJ202508019 号蒲草路南-1 地块

挂牌交易成交确认书

SYTJ202508019 号蒲草路南-1 地块

挂牌交易成交确认书

确认书号：沈北交字[2025]9 号

签署时间：2025 年 12 月 30 日

签署地点：沈阳市自然资源局沈北分局

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《SYTJ202508019 号蒲草路南-1 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 SYTJ202508019 号蒲草路南-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：沈阳市沈北新区

(二) 具体四至范围以地块宗地图为准

(三) 用地性质：二类工业用地(M2)

(四) 土地面积：10667 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 15%

建筑密度：不小于 40%

建筑高度：不大于 30 米

该地块出让面积以实测为准

具体规划条件详见《沈北新区蒲草路南-1 地块规划条件》。

（六）其他条件：

投资强度：不低于 3960 万元/公顷

亩均税收：不低于 20 万元/亩

单位工业增加值能耗值：不高于 0.21 吨标煤/万元

排放标准：满足沈阳市工业标准化用地生态环境相关排放标准及指标表。

该项目为“标准地”项目，具体内容详见《蒲草路南-1 标准地项目投资建设协议》。

（七）出让年限：50 年

（八）竞买保证金数额 90 万元人民币或等值外币付款方式：

四、成交价格：

地块净地成交地面单价为每平方米人民币 元整（¥ 元/
m²），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 2026 年 1 月 30 日前(含当日)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沈北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；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 年期市场报价（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。

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《SYTJ202508019 号蒲草路南-1 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，自迟延支付起，每日按迟延支付款项金额的 1‰缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催告后仍不能支付成交价款的，沈阳市自然资源局沈北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《“标准地”项目投资建设协议》，由沈北新区政府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：沈阳市自然资源局沈北分局

地址：沈阳市沈北新区明珠路 1 号

电话： 88042055

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《SYTJ202508019 号蒲草路南-1 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：沈阳市自然资源局沈北分局 （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市沈北新区明珠路1号

竞得人： （盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

SYTJ202508019 号蒲草路南-1 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一个月内交付土地，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交付时间顺延。

沈北新区蒲草路南-1地块规划条件

编号：沈规条沈北（G）2025-010

地块名称		蒲草路南-1	审批部门	沈阳市自然资源局沈北分局
控规单元		辉山西控规单元		
地块位置		东至：用地界线 西至：夏花湖街东侧规划绿线 南至：用地界线 北至：蒲草路南侧规划绿线		
用地性质		二类工业用地（M2）		
强度指标	建设用地面积	10667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 30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. 行政办公及生活服务设施用地面积不超过工业项目总用地面积的7%，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的15%。工业项目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。		
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	——		
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》（2025年修订）配建。		
	出入口控制	1. 地块北侧蒲草路、西侧夏花湖街各设置1处机动车出入口，与交叉口距离不小于80米。 2. 人行出入口与机动车出入口在保证安全条件下宜联合设置。 3. 出入口的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。 4. 通行货运车辆的出入口应结合道路断面、车型尺寸通过《交通影响评价》确定宽度，出入口宽度不应过大。		
	其他要求	——		
		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、5G基站等设施。		

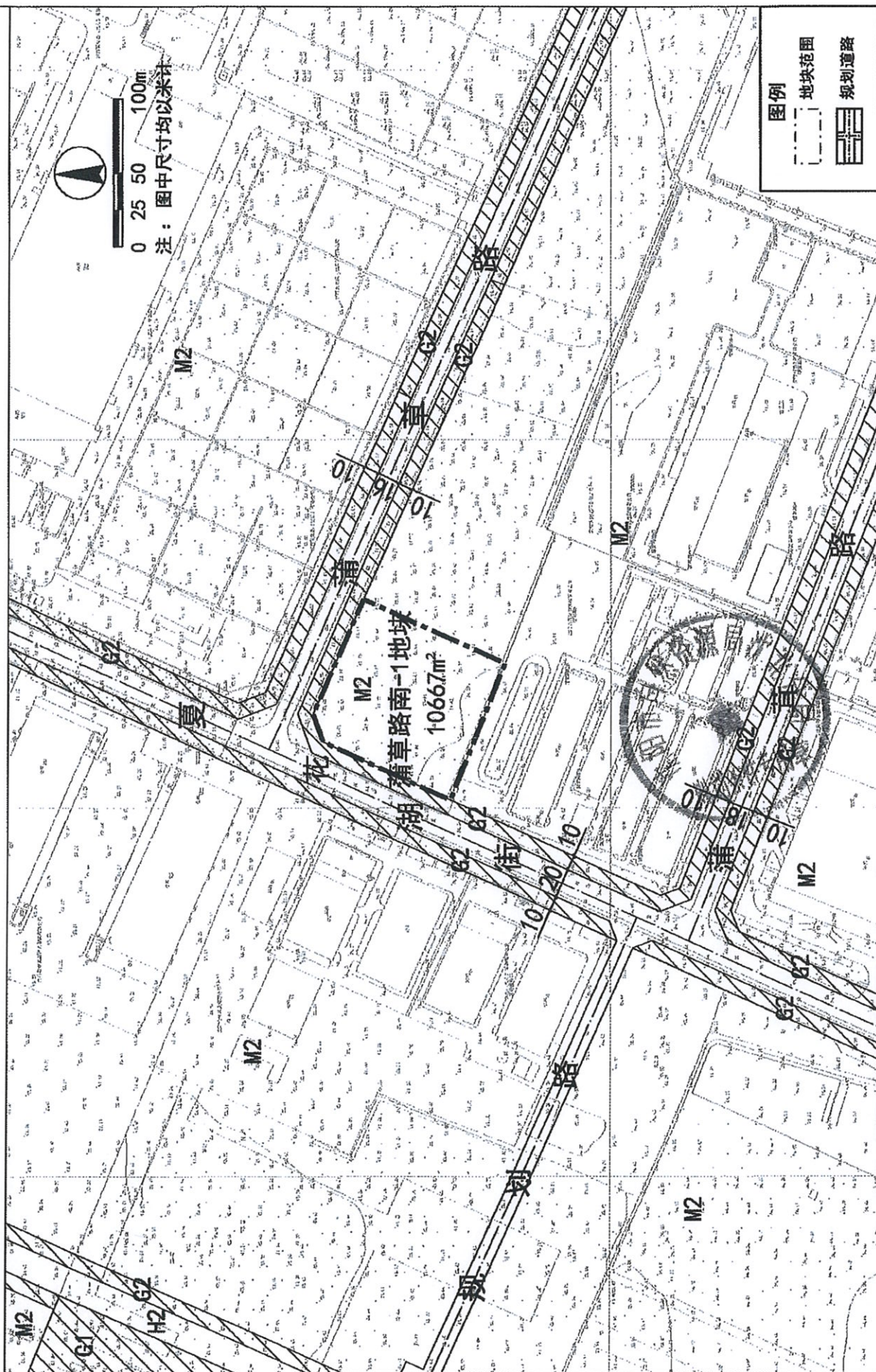


市政规划	配套设施	2. 应为地块内管线预留足够的敷设空间。 3. 工业企业结合生产工艺开展再生水利用，配套建设利用设施。保证节水设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。
	市政接驳	给水：水源引自农高区水厂。 污水：排入蒲河北污水厂处理。 雨水：排入蒲河。 电力：电源引自66千伏河北变电站。 电信：引自夏花湖街现状电信管线。 供热：热源由辉山热源厂供给。 燃气：气源引自夏花湖街现状中压燃气管线。
	室外地坪标高	满足地块建设和污水、雨水排放要求。
	海绵城市	按照《沈阳市海绵城市规划设计导则》要求进行控制。
	5G设施	结合地块周边情况，按照相关要求建设5G基站。应配合运营商为通信基础设施提供建设空间并预留380V电力接引条件。
	其他要求	污、雨水排放需满足环保要求。
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		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）要求执行。 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。 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64号）文件相关规定执行。 6. 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）》（沈自然资发〔2025〕3号）要求执行。 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。 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。 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。 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。 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》《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）、《建筑中水设计标准》（GB50336-2018）要求执行。 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。 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。

	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。 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。 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。 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》（GB50038-2005）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。 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。
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》《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》。
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、规划条件附图，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。



沈北新区蒲草路南-1地块规划条件附图 (编号: 沈规条沈北 (G) 2025-010)

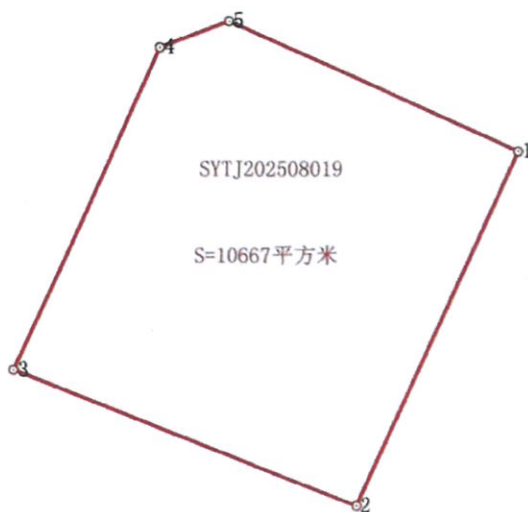


宗地图

单位: (m.m²)

权利人:

210113009016GB90002W00000000



界址点坐标表

界址点号	X	Y	距离
1	4646161.181	41547760.523	105.69
2	4646064.779	41547717.187	
3	4646101.783	41547624.344	99.95
4	4646189.202	41547663.687	95.86
5	4646196.300	41547682.400	20.01
1	4646161.181	41547760.523	85.65
S=10667平方米 合16.000亩			

沈阳市勘察测绘研究院有限公司



2000国家大地坐标系

2025年10月23日

1:2000

绘图员:花彬

审核员:律师