

**SYTJ202509002 号苏家屯区四环路北（申通
快递西）地块挂牌交易竞买文件**

沈苏土挂字（2026）1号

沈阳市自然资源局苏家屯分局

2026年2月9日



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、挂牌交易成交确认书（样本）

六、土地交付条件

七、规划条件、宗地图

八、国有建设用地使用权出让合同（样本）

挂牌交易公告

沈土挂[2026]1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 SYTJ202508015 号蒲丰路南-1 等 4 宗地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2026 年 2 月 6 日（星期五）—2026 年 2 月 25 日（星期三）。

二、挂牌交易时间：

2026 年 2 月 26 日（星期四）—2026 年 3 月 10 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 2026 年 3 月 6 日 14 时整，将竞买保证金支付到指定账户的截止时间为 2026 年 3 月 6 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 2026 年 2 月 9 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:

SYTJ202508015 号蒲丰路南-1 地块、SYTJ202508016 号蒲丰路南-3 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

SYTJ202606002 号创新二路南沈中大街东-1 地块: 沈阳市自然资源局浑南分局 (地址: 浑南区世纪路 15 号) 联系人: 鲍迪 电话: (024) 24230075

SYTJ202509002 号四环路北 (申通快递西) 地块: 沈阳市自然资源局苏家屯分局 (地址: 苏家屯区雪松路 42 号) 联系人: 郭睿 电话: (024) 89827750

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

2026 年 2 月 6 日

沈士挂[2026]1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
1	SYTJ202508015	蒲丰路南-1	东至：七星大街西侧规划绿线 南至：蒲旺路北侧道路红线 西至：毓秀街东侧规划绿线 北至：蒲丰路南侧规划绿线	沈北新区	29020	二类居住用地 (R2)	不大于1.3 大于1.0	不大于0%	不大于25%	—	不小于35%	不大于56米	居住70年	2500	—	1900万元 人民币或 等值外币	14	—	1.该地块出让面积以实测为准; 2.具体要求详见《竞买文件》。
2	SYTJ202508016	蒲丰路南-3	东至：七星一街西侧规划绿线 南至：蒲旺路北侧道路红线 西至：七星大街东侧规划绿线 北至：蒲丰路南侧规划绿线	沈北新区	49635	二类居住用地 (R2)	不大于1.3 大于1.0	不大于2%	不大于25%	—	不小于35%	不大于56米	居住70年 商业40年	2500	—	3300万元 人民币或 等值外币	16	—	1.该地块出让面积以实测为准; 2.具体要求详见《竞买文件》。
3	SYTJ202508002	创新二路南沈中大街东-1	东至：用地界线 南至：18米规划路北侧道路红线 西至：沈中大街东侧规划绿线 北至：创新二路南侧规划绿线	浑南区	25233.76	商业用地 (B1)	不大于2.5	—	不大于45%	—	不小于20%	不大于30米 (应取得净空批复)	商业40年	1220	—	1600万元 人民币或 等值外币	8	—	1.该地块出让面积以实测为准; 2.具体要求详见《竞买文件》。
4	SYTJ202509002	四环路北(申通快递西)	东至：用地界线 南至：用地界线 西至：40米现状路东侧规划绿线 北至：苏桃公路北一路南侧规划绿线	苏家屯区	25032.11	二类工业用地 (M2)	不小于1.0	—	—	不小于40%	不小于15%	不大于40米 (应取得净空批复)	工业50年	—	375	190万元 人民币或 等值外币	4	—	1.该地块出让面积以实测为准; 2.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）》等相关规定，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）组织以挂牌方式出让宗地编号 SYTJ202509002 号苏家屯区苏四环路北（申通快递西）地块。

一、挂牌交易地块基本概况：

详见《沈土挂[2026]1 号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、交易时间及方式

（一）挂牌公告时间：

2026 年 2 月 6 日（星期五）—2026 年 2 月 25 日（星期三）。

（二）挂牌交易时间：

2026 年 2 月 26 日（星期四）—2026 年 3 月 10 日（星期二）14 时。

四、挂牌交易报名截止时间：

挂牌交易报名截止时间为 2026 年 3 月 6 日 14 时整。逾期报名的，沈阳市自然资源局苏家屯分局不予受理。本次竞买不接受电话、邮寄、口头及传真竞买申请。

五、挂牌交易竞买文件取得：

有意向参与地块竞拍的竞买人于 2026 年 2 月 9 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。

六、挂牌地点：沈阳市土地交易市场（沈阳市沈河区大西路 187 号金厦广场六楼）。

七、设定供地状况：

挂牌交易地块的供地状况设定为净地。

八、土地价格构成：

地块的竞得价为净地成交价款。

九、竞买保证金缴纳规定：

（一）有意向参与竞买的竞买人，应于 2026 年 3 月 6 日 11 时前将竞买保证金 190 万元人民币或等值外币支付到沈阳市自然资源局苏家屯分局指定账户。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：

账户名称：沈阳市土地储备中心-苏家屯

账号：033451019600721000006

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）向沈阳市自然资源局苏家屯分局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）向沈阳市自然资源局苏家屯分局指定账号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、付款方式及相关事项：

地块竞得人在2026年4月9日前一次性付清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。

竞买文件规定成交价币种为人民币，竞得人若以外币支付，应征得沈阳市自然资源局苏家屯分局同意，并在交易前与沈阳市自然资源局苏家屯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沈阳市自然资源局苏家屯分局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。

十一、签订《国有建设用地使用权出让合同》：

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》）。

签订《成交确认书》后，竞得人须到沈阳市自然资源局苏家屯分局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

注：本条款由合同签订部门负责解释。

十二、土地交付：竞得人交齐全部地价款之日后 3 个月内办理地块交接手续，具体详见《苏家屯区 SYTJ202609002 号四环路北（申通快递西）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。

十三、竞买要求：竞得人竞得该宗土地使用权后，须严格按照此宗地的规划条件进行开发建设。

十四、竞买资格审查材料：

（一）境内外自然人、法人和其他组织的有效身份证明文件；

（二）法定代表人（负责人）证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件；

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

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

澳门、台湾地区比照香港地区执行。

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

以上文件以外文文字书写的，必须附有中文译本。所有文件以中文为准。

十五、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。

十六、增价幅度：

宗地编号 SYTJ202609002 号苏家屯区四环路北（申通快递西）地块的报价增价幅度为 2 元/平方米。

十七、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。

十八、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拍卖挂牌价格评审委员会（简称“价审委”）确

定。

十九、有下列情形之一的，沈阳市自然资源局苏家屯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。

二十、挂牌交易注意事项：

（一）本次挂牌起始价为土地地价，成交总价为成交土地地价与土地出让面积的乘积。

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

二十一、违约责任：

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

二十二、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苏家屯分局咨询。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。

二十三、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。

二十四、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。

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

竞买保证金缴纳咨询电话：（024）89827750

沈阳市自然资源局苏家屯分局

2026年2月9日

竞买申请书

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

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 SYTJ202509002 号苏家屯区四环路北（申通快递西）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《SYTJ202509002 号苏家屯区四环路北（申通快递西）地块挂牌交易竞买文件》的规定将宗地编号 SYTJ202509002 号苏家屯区四环路北（申通快递西）地块竞买保证金（大写）：壹佰玖拾万元（¥：1900000.00 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》等竞买文件的规定履行全部义务，并承诺：在竞得后 5 个工作日内到指定地点与沈阳市自然资源局苏家屯分局签署《挂牌交易成交确认书》；并保证按规定的付款方式如期支付成交价款，按规定与沈阳市自然资源局苏家屯分局签订《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、我方控股股东均不存在拖欠土地出让金等违法违规行，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，沈阳市自然资源局苏家屯分局有权解除《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，沈阳市自然资源局苏家屯分局可凭取消我方

竞得人资格的相关文件撤消为我方已办理的规划审批相关手续，并有权解除与我方已签订的《国有建设用地使用权出让合同》。若我方未按《挂牌交易成交确认书》规定的期限支付成交价款的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的1%交纳违约金；若延期付款超过60日，沈阳市自然资源局苏家屯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；
- 10、挂牌交易须知；
- 11、其它需要提交的资料。

网上提报的竞买资格审查材料需与成交后向沈阳市自然资源局苏家屯分局提交的竞买资格审查材料纸质材料一致，最终以网上提报的竞买资格审查材料为准。如存在弄虚作假，所报材料不实，我方承担

由此产生的一切法律责任。

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

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

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 SYTJ202509002 号苏家屯区四环路北（申通快递西）地块竞买，接受竞买文件的全部条款及要求。我方承诺：

1、以净地竞买价计人民币（大写）_____元/平方米（¥_____元/m²），参加宗地编号 SYTJ202509002 号苏家屯区四环路北（申通快递西）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）壹佰玖拾万元整。

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。

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%向沈阳市自然资源局苏家屯分局缴纳违约金，延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局苏家屯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苏家屯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 分

SYTJ202509002 号苏家屯区四环路北（申通快递西）地块挂牌交易成交确认书

确认书号：沈土苏交字[2026]1号

签署时间：2026年 月 日

签署地点：沈阳市自然资源局苏家屯分局

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《SYTJ202509002号苏家屯区四环路北（申通快递西）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SYTJ202509002号苏家屯区四环路北（申通快递西）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）位置：苏家屯区四环路北申通地块西

（二）具体四至以地块宗地图为准

（三）规划用途：二类工业用地（M2）

（四）规划用地面积：25032.11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 1.0 建筑系数：不小于 40%

绿地率：不大于 15%

建筑高度：不大于 40 米（应取得净空批复）

具体规划指标详见《苏家屯区四环路北（申通快递西）地块规划条件》。

（六）出让年限：50 年

（七）竞买保证金数额：190 万元人民币或等值外币

四、成交价格：

SYTJ202509002 号苏家屯区四环路北（申通快递西）地块净地成交地面单价为每平方米人民币_____元整（¥_____元/m²），净地竞得总价款为 _____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 4 月 9 日前一次性付清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。

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苏家屯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（资金到达指定账户），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》：

签订《土地成交确认书》后，竞得人须到沈阳市自然资源局苏家屯分局签定《国有建设用地使用权出让合同》。

七、土地交付：

竞得人付清全部地价款之日后 3 个月内办理地块交接手续，具体详见《SYTJSYTJ202509002 号苏家屯区四环路北（申通快递西）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。

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%向沈阳市自然资源局苏家屯分局缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付土地价款的，沈阳市自然资源局苏家屯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、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：沈阳市自然资源局苏家屯分局

地址：沈阳市苏家屯区雪松路 42 号

邮编：110101

电话：89827750

传真： 89827750

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、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《SYTJ202509002 号苏家屯区四环路北（申通快递西）地块挂牌交易成交确认书》一式八份，双方签字盖章后生效，签发人执四份、竞得人执四份。

签发人：沈阳市自然资源局苏家屯分局（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市苏家屯区雪松路42号

竞得人：（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

SYTJ202509002 号苏家屯区四环路北（申通快递 西）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、固定设施及树木除外。

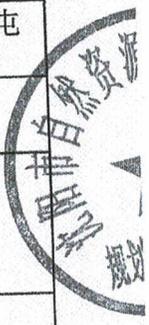
三、土地交付时间

地块成交后，自竞得人缴纳全部地价款后 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，交付时间顺延。

苏家屯区四环路北（申通快递西）地块规划条件

编号：沈规条SJT（G）2025-002

地块名称	四环路北（申通快递西）	审批部门	沈阳市自然资源局苏家屯分局
控规单元	苏桃路控规单元		
地块位置	东至：用地界线 西至：40米现状路东侧规划绿线 南至：用地界线 北至：苏桃公路北一路南侧规划绿线		
用地性质	二类工业用地（M2）		
强度指标	建设用地面积	约25032.11平方米 注：以实测宗地图范围为准。	
	容积率	不小于1.0	
	建筑系数（%）	不小于40	
	绿地率（%）	不大于15	
	建筑高度	不大于40米（应取得净空批复）	
	备注	1. 地下建筑面积以规划设计方案审定或建设工程规划许可证为准。 2. 所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%，且建筑面积不大于工业项目总建筑面积的15%。	
城市建设及建筑设计要求	空间布局	根据工业企业生产流程，结合内外部运输条件，综合考虑防火、安全、卫生、施工需要，设施功能紧凑、节约土地、运行便利的建筑群体布置及空间组合，并为远期企业升级或开发扩建预留空间。	
	建筑形态与风格	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）》（沈自然资发〔2025〕3号）执行。	
	出入口控制	为满足交通需求，建议设置2处机动车出入口，1处宜位于北侧苏桃公路北一路，与西侧交叉口距离不小于50米；1处宜位于西侧40米现状路（需新建跨水系桥梁），与北侧交叉口距离不小于80米，与南侧交叉口距离不小于70米。机动车出入口与人行出入口宜联合设置，出入口宽度宜为9米（7米机动车出入口，2米人行出入口）。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、燃气调压站等设施。燃气调压设施应设置在地上，贮水池、换热站设施宜设置在地下。 2. 地块内宜设置雨水渗蓄设施，减少雨水径流外排量。 3. 应为地块内管线预留足够的敷设空间。	



市政规划

配套设施	<p>4. 工业项目废水水质应符合《污水排入城镇下水道水质标准》后方可排入市政管网；生活污水均需经过化粪池处理后排入市政污水管网。</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：近期引自苏东水厂，经雪莲街现状给水管线进入地块，远期引自规划临空配水厂。</p> <p>污水：经四环路现状污水管线，排入苏家屯污水厂进行处理，远期转输至南部污水厂处理。</p> <p>雨水：经四环路现状雨水管线，排入苏桃雨水泵站，提升后排入秀匠排干。</p> <p>电力：电源引自66kV苏桃变电站，经40米规划路规划电力管线进入地块。</p> <p>电信：信源引自四环路现状电信管线。</p> <p>供热：引自天润热源厂，经雪莲街现状供热管线进入地块。</p> <p>燃气：引自苏桃公路北一路现状中压燃气管线。</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。
其他要求	污、雨水排放需满足环保要求。
地下限制深度	——
地下空间 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	<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> <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>



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》（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。
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

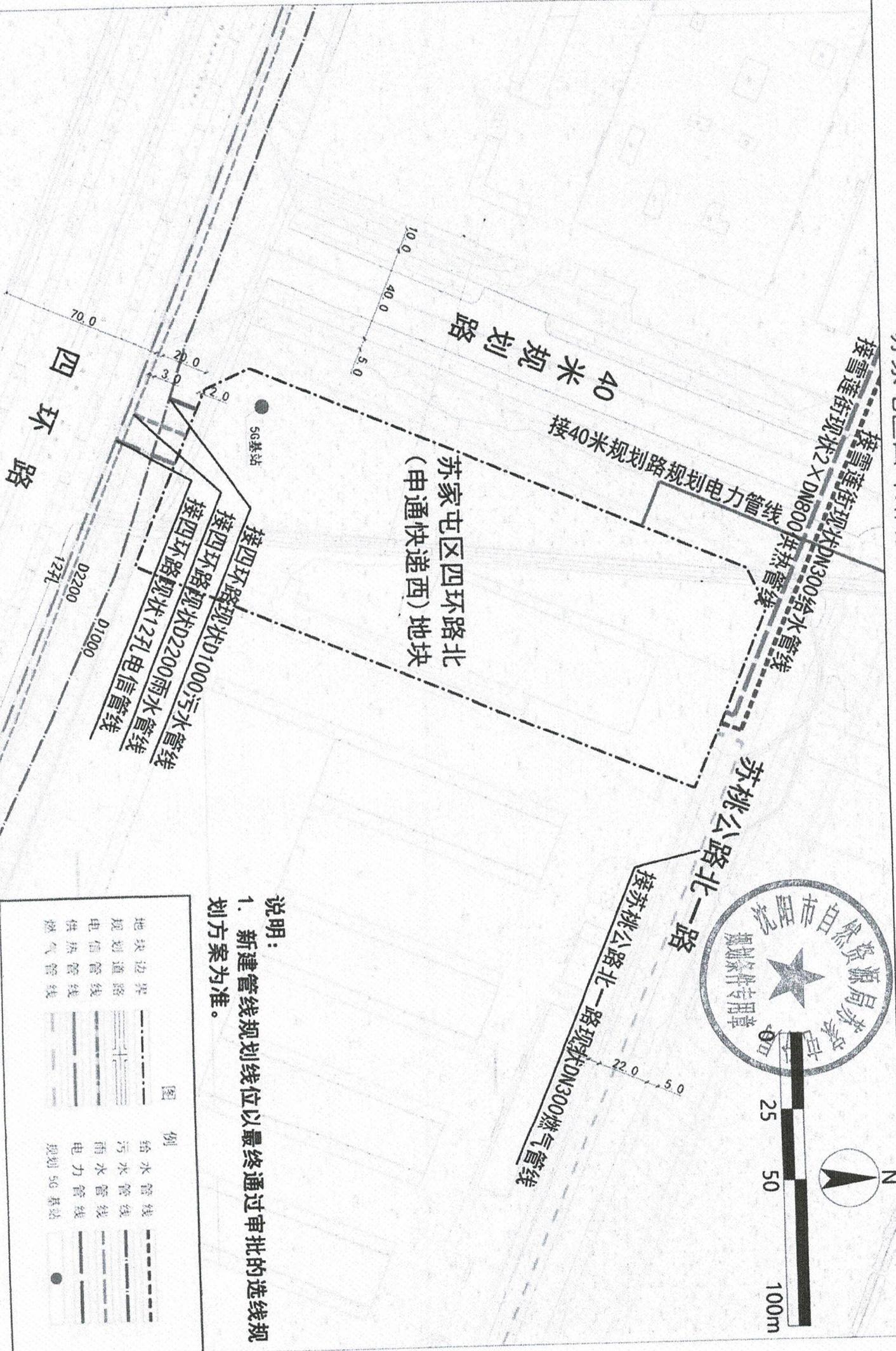
1. 建设项目应满足人防、消防、安全、文物、卫生防疫等有关技术规定的要求。
2. 报建前，应根据项目实际情况，委托具有相应资质的设计机构编制《建筑日照影响分析报告》《地块室外管线综合规划》《地块室外竖向规划》《交通影响评价报告》。

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。



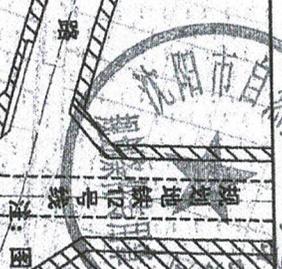
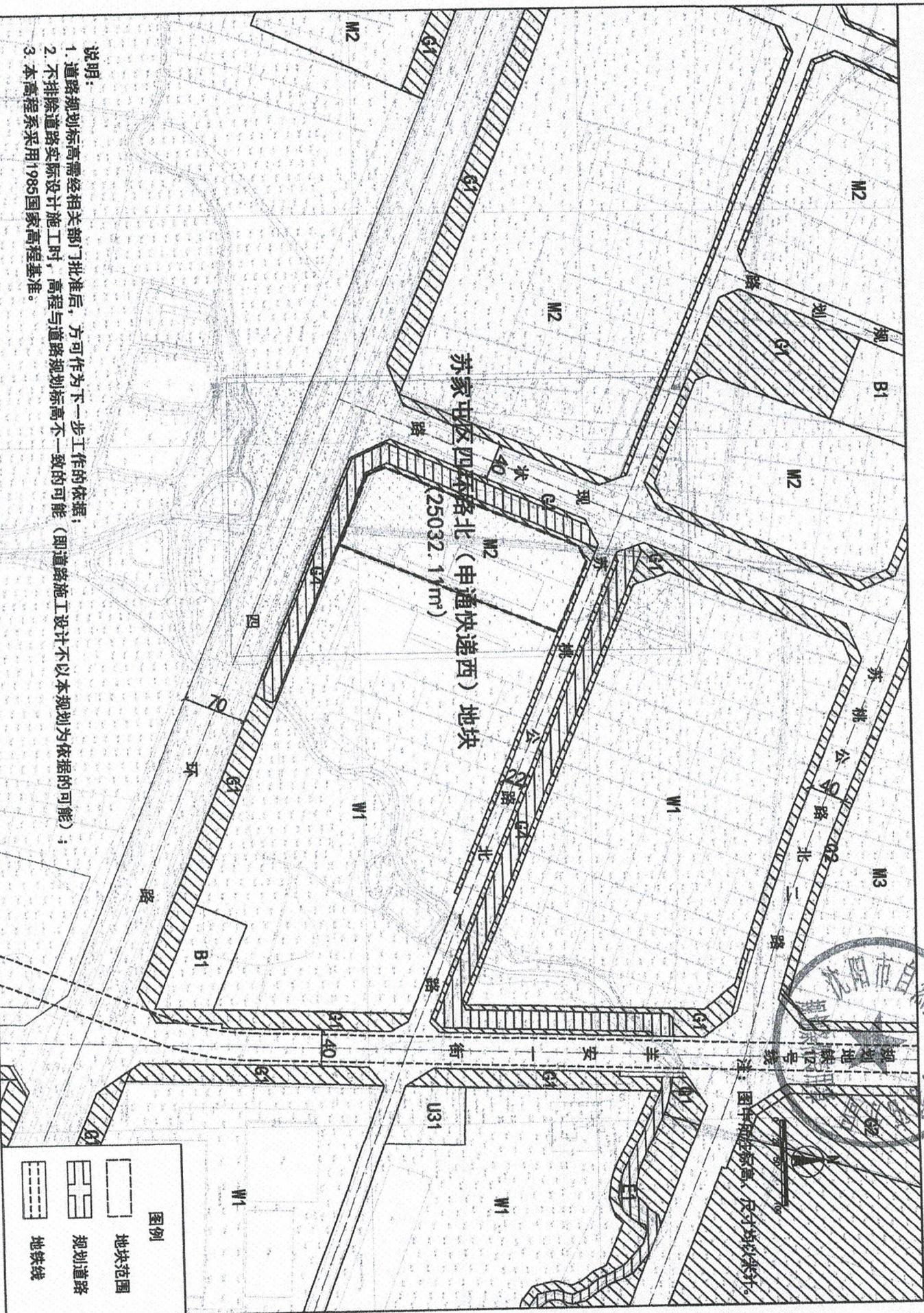
苏家屯区四环路北（申通快递西）地块市政管线接引规划图



说明：
 1. 新建管线规划线位以最终通过审批的选线规划方案为准。

图例	
	地块边界
	道路边界
	管线
	现状管线
	规划管线
	5G基站

苏家屯区四环路北（申通快递西）地块规划条件附图（编号：沈规条SJT(G)2025-002）



注：图中红色标高、尺寸均以米计。

说明：

1. 道路规划标高需经相关部门批准后，方可作为下一步工作的依据；
2. 不排除道路实际设计施工时，高程与道路规划标高不一致的可能（即道路施工设计不以本规划为依据的可能）；
3. 本高程系采用1985国家高程基准。

图例

- 地块范围
- 规划道路
- 地铁线

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 土地开发建设利用

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

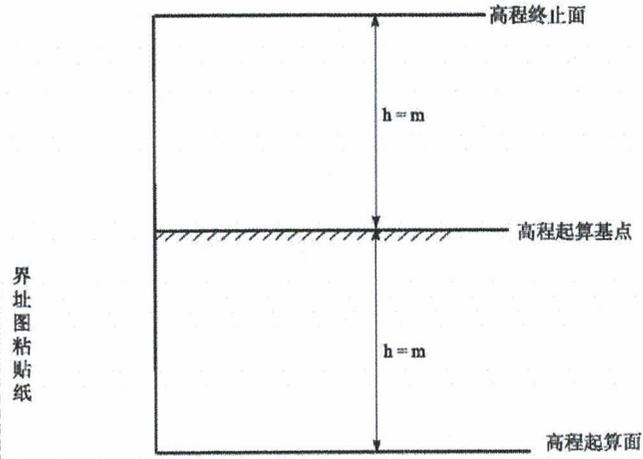
出让宗地平面界址图



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

土地权属界址点坐标表(210111103021GB90007W00000000)

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	41531734.381	4610735.004	19.3
J2	41531751.725	4610743.438	84.7
J3	41531829.733	4610710.518	259.1
J4	41531728.976	4610471.767	14.2
J5	41531715.878	4610477.295	1.8
J6	41531714.235	4610477.988	32.0
J7	41531684.760	4610490.447	0.0
J8	41531684.753	4610490.430	34.3
J9	41531653.193	4610503.749	20.8
J10	41531644.818	4610522.777	230.4
J1	41531734.381	4610735.004	
面积	25032.11平方米(合37.55亩)		

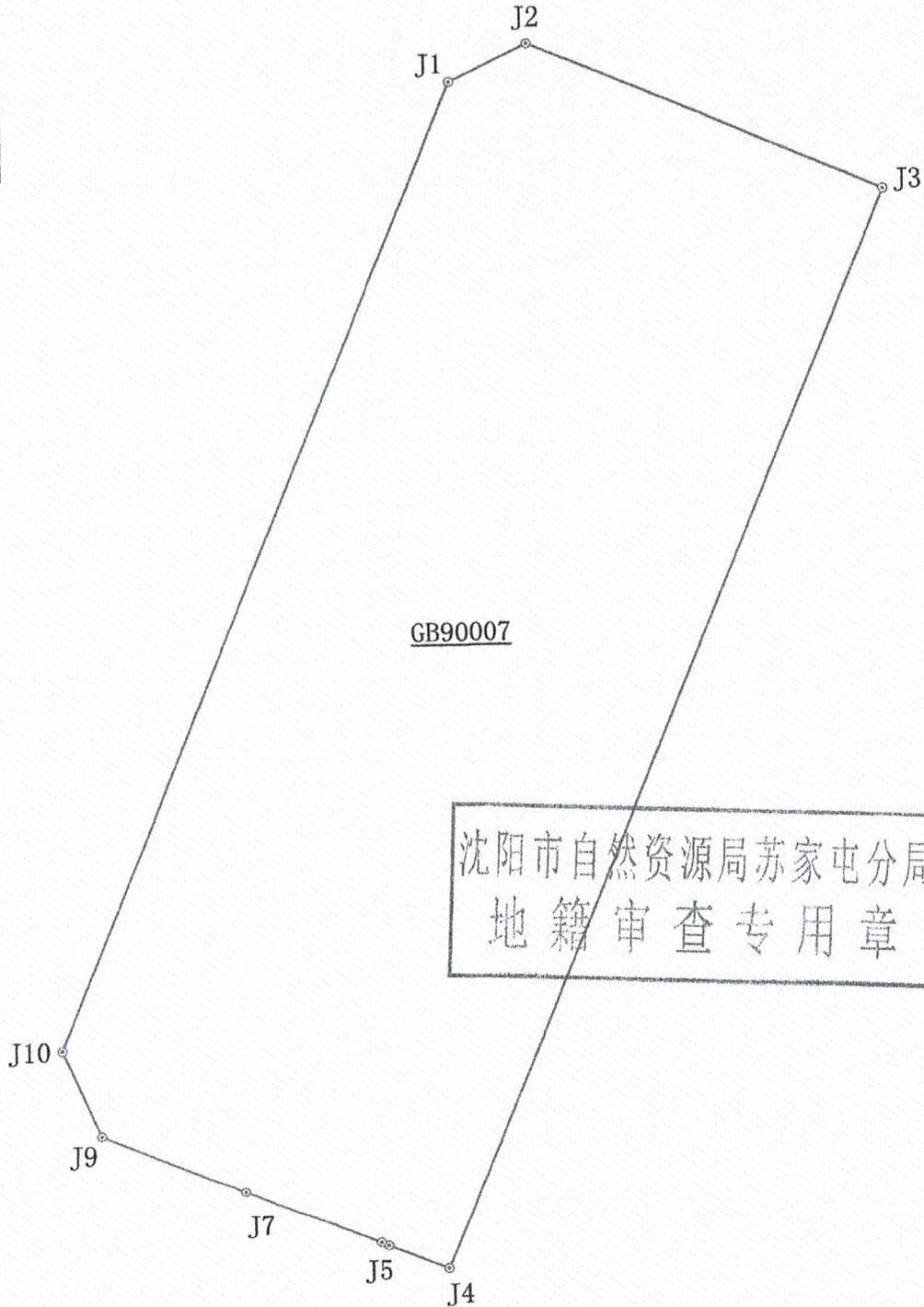
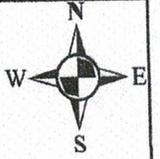
沈阳市自然资源局苏家屯分局

宗地图

单位: m.²

不动产单元号:	210111103021GB90007W00000000	权利人名称:	
所在图幅号:		宗地面积:	25032.11

J1	19.29
J2	84.67
J3	259.14
J4	14.22
J5	1.78
J6	32.00
J7	0.02
J8	34.26
J9	20.79
J10	230.35
J1	230.35



地籍审查专用章

沈阳市自然资源局苏家屯分局
地籍审查专用章

境外及港澳台竞买人：

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（文件若以外文文字书写的，必须附有中文译本，所有文件以中文为准），所有提交文件必须有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。

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赋以附件确认本。

澳门、台湾地区比照港地区执行。

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。

拟竞买公司报名注意事项

1. 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。

2. 竞买申请提交材料中，《公司章程》需加盖注册地工商管理部门查档专用章；《资信证明》必须按照模板格式到公司开户银行出具，而且必须加盖银行公章。

3. 竞买材料准备完成后，需到沈阳市土地储备苏家屯中心现场审核。

4. 竞买材料现场审核合格后，需将竞买材料扫描并上传至沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统办理报名手续。

竞买申请提交材料

申请竞买者需提交以下材料进行资格审查：

- 1、竞买申请书；（一份）
- 2、报价承诺书；（一份）
- 3、营业执照副本及复印件；（一份）
- 4、法定代表人资格证明书；（一份）
- 5、法定代表人身份证及复印件；（一份）
- 6、法人代表授权委托书；（一份）
- 7、委托代理人身份证及复印件；（一份）
- 8、董事会/股东会决定或上级主管部门批准文件；（一份）
- 9、公司章程；（加盖注册地工商管理部门查档专用章）（一份）
- 10、承诺书；（一份）
- 11、资信证明；（一份）
- 12、挡光补偿承诺书；（一份）
- 13、挂牌交易须知打印，加盖骑缝公章；（一份）
- 14、其它需要提交的资料。

注：一、所有材料均需加盖公章，多页文件加盖骑缝章；

二、每项资料请用 A4 纸；

三、竞买保证金打款账户必须和资信证明上的账户一致；资信证明请按本文件提供格式出具；

四、以上 1、2、4、6、8、10、12 项内容在分局提供的竞买材料原件上填写；

五、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。

法定代表人证明书

兹证明_____同志，在我单位任_____职务，为我单位
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。

授权委托书

委 托 人		受 托 人	
姓 名		姓 名	
性 别		性 别	
出生日期		出生日期	
工作单位		工作单位	
职 务		职 务	
证件号码	身份证 () 护照 ()	证件号码	身份证 () 护照 ()
办公电话		办公电话	
手 机		手 机	
<p>本人授权 (受托人) 代表本人参加宗地编号为 号的 地块的土地使用权[招标][拍卖][挂牌]出让活动，代表本人办理相关手续并签订《申请书》、《报价承诺书》、《成交确认书》等具有法律意义的文件、凭证等。</p> <p>受托人在该地块[招标][拍卖][挂牌]出让活动全过程中所做出的承诺、签署的合同或文件，本人均予以承认，并承担由此产生的法律后果。</p> <p style="text-align: center;">委托人 (签名):</p>			
备注	<p style="text-align: center;">兹证明本委托书确系本单位法定代表人 亲自签署。</p> <p style="text-align: right;">(单位公章) 年 月 日</p>		

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）_____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：

一致同意参与竞买沈阳市自然资源局苏家屯分局公开出让的地块：宗地编号为_____，地块名称为_____地块。

出席会议的董事（股东）签字：

（公章）

承诺书

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

我公司自愿参加 年 月 日宗地编
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） 元
不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金，属自有资金，
为合法来源。

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

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

XXXXXXXX 公司在 XXXXXXX 银行开立 XXXX 账户，账号 XXXXXXX，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

沈阳市自然资源局苏家屯分局：

我公司自愿参与宗地编号 号 地
块竞买活动，在提交竞买申请书前，我公司已认真阅读贵局
《挂牌须知》、《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）：

年 月 日

