

SYTJ202508015号蒲丰路南-1地块

挂牌交易竞买文件

沈北土网挂字[2026]1号

沈阳市自然资源局沈北分局

2026年2月9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、蒲丰路南-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:

· 沈阳·

请输入关键字

搜索

土地公告

2026年2月6日 星期三 15:18:00

挂牌交易公告 沈土挂[2026]1号

时间: 2026-02-06 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

 沈土挂(2026)1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 and 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

 中央网信办(国家网信办) 违法和不良信息举报中心

 辽宁省互联网违法和不良信息举报中心

 政府网站 找错

沈土挂[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》。

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）。

竞买须知

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，经沈阳市人民政府批准，沈阳市自然资源局（沈阳市自然资源局沈北分局承办）组织地块挂牌活动。

一、地块出让范围

出让土地的所有权属于中华人民共和国，根据法律的授权本次出让的是国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于出让范围。

二、竞买保证金缴纳规定

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

（二）竞得人的竞买保证金将抵作成交价款，不再退还。未竞得的竞买人的竞买保证金将在交易活动结束后 5 个工作日内无息退还。

（三）向指定账号汇入土地竞买保证金的法人、“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、竞买人提交竞买申请时，除提供竞买人资信良好的资信证明外，竞买人应提交由具有资质的会计师事务所及注册会计师鉴证的购地资金来源审计报告，证明竞买保证金来源为自有资金。

竞得人在缴纳每笔购地资金后，均需在 7 个工作日内提交由具有资质的会计师事务所及注册会计师鉴证的购地资金来源审计报告，证明购地资金来源为自有资金。

四、竞买资格确认

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。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沈北分局现场，确认竞买资格，申请时间为挂牌交易期 9 时至 17 时。

五、设定供地状况

挂牌交易地块的供地状况设定为净地。

六、成交价格构成

竞得价为地块的净地成交价格。

七、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，中国人民银行公布执行的 1 年期贷款市场报价利率（LPR）计算。

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沈北分局同意，并在交易前与沈阳市自然资源局沈北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沈北分局指定账号宽限时限为成交之日起三个月）。竞得人既超过付款期限又超过结汇期付款的，应承担逾期付款违约责任。一次性付款的：竞得人超过付款期限但在给予的结汇期内付清价款，不视为违约，竞得人既超过付款期限又超过结汇期付款的，应承担逾期付款违约责任。分期付款的：首笔地价款给予结汇期，剩余款项支付时无结汇期。如竞得人首笔地价款支付时超过付款期限但在给予的结汇期内付清价款，不视为违约，竞得人既超过付款期限又超过结汇期付款

的，应承担逾期付款违约责任。剩余款项应按约定支付分期付款的利息。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。

八、相关要求

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

九、竞得人成立新公司的有关要求

境外或外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、竞买资格审查材料

- (一) 境内外法人和其他组织的有效身份证明文件；
- (二) 营业执照、房地产开发资质证书原件及复印件
- (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)；
- (七) 公司章程(加盖注册地工商管理部门查档专用章)；
- (八) 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；（九）商业金融机构出具的资信证明；

（十）具有资质的会计师事务所及注册会计师鉴证的购地资金来源审计报告

（十一）挡光补偿承诺书；

（十二）其它需要提交的资料。

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

澳门、台湾地区比照香港地区执行。

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

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。

十一、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）符合条件的竞买人提交《报价承诺书》；

（四）发放《竞买资格确认书》，确认当前报价，更新挂牌价格，继续接受新的报价；

（五）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》；

十二、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) 在挂牌期限截止前，竞买人应当进行至少一次有效报价。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

十三、挂牌交易成交原则

挂牌交易摘牌仪式由土地招标采购挂牌主持人主持。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。

十四、有下列情形之一的，沈阳市土地储备中心有权终止挂牌交易活动，对因此而受影响的竞买人不承担任何责任，也没有义务向受影响的竞买人解释采取这一行动的理由

(一) 竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

(二) 工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌交易公正性的；

(三) 应当终止挂牌交易活动的其他情形。

十五、挂牌交易注意事项

(一) 本次挂牌起始价为楼面单价，成交总价为成交楼面单价与容积率上限及土地面积的乘积。

(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。

十六、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。

签订土地出让合同的申请资料包括：

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》中的成交信息及相关条款进行确认、并签字、盖章。待《国有建设用地使用权出让合同》履行规定审批程序后，用地单位委托代理人在成交之日起 10 个工作日后携带身份证到沈阳市自然资源局合同签订部门领取。

注本条款由合同签订部门负责解释。

十七、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。

十八、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（分期付款期间的利息）的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 1%向沈阳市自然资源局沈北分局缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付成交价款（分期付款期间的利息）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。

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。

十九、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、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。

二十、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。

二十一、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。

二十二、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。

竞买保证金及相关财务问题咨询电话（024）22973766

SYTJ202508015 号蒲丰路南-1 地块交易说明

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、挂牌公告时间:

2026年2月6日(星期五)—2026年2月25日(星期三)

三、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、挂牌交易地点: 沈阳市土地交易市场

五、挂牌交易竞买文件取得:

申请人可于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时止。逾期报名的,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2026年3月6日11时整前将竞买保证金壹仟玖佰万元整人民币或等值外币支付到沈阳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:

地块竞得人在成交之日起(不含成交当日)一个月内(2026年

4月10日前)支付首付款,即成交总价款的50%(含竞买保证金),余款及分期付款期间的利息在成交之日起(不含成交当日)一年内(2027年3月10日前)付清全部土地成交价款。若分期付款,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,中国人民银行公布执行的1年期贷款市场报价利率(LPR)计算。

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:

地块成交后,自竞得人缴纳全部地价款并提交符合要求的购地资金来源审计报告后三个月内交付土地,若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素,交付时间顺延,具体详见《蒲丰路南-1地块土地交付条件》。

十、增价幅度

宗地编号SYTJ202508015号蒲丰路南-1地块的报价增价幅度为14元/建筑平方米。

十一、地块交易方式

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地价时,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 SYTJ202508015 号蒲丰路南-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，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《SYTJ202508015 号蒲丰路南-1 地块挂牌交易竞买文件》的规定将宗地编号 SYTJ202508015 号蒲丰路南-1 地块竞买保证金壹仟玖佰万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》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》，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沈北分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并保证不提供虚假文件或隐瞒事实。我方承诺：我方、我方控股股东（若成立新公司含新公司股东）均不存在拖欠土地出让金等违法违规行为，未因失信行为被纳入国家、省、市的联合惩戒名单中，且我方

购地资金来源符合资金审查要求；我公司及控股（参股）的各个公司，未参加同一宗地的竞买。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及分期付款期间的利息，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、营业执照副本原件及复印件、房地产开发资质证书；
- 6、董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；
- 7、公司章程（加盖注册地工商局查档章）；
- 8、竞买人说明购地资金来源为自有资金且合法的承诺书原件；
- 9、商业金融机构出具的资信证明原件；

10、挡光补偿承诺书

11、其它需要提交的资料。

竞买人：（公章）

竞买申请人所属公司/集团（按所属最高一级填写）：

法定代表人（或授权委托人）签名：

联系人：

地址：

邮政编码：

电话：

年 月 日

报价承诺书

沈阳市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 SYTJ202508015 号蒲丰路南-1 地块竞买，接受竞买文件的全部条款及要求。我方承诺：

1、净地竞买价以每建筑平方米计人民币（大写） 元/建筑平方米（¥ 元/建筑m²）参加宗地编号 SYTJ202508015 号蒲丰路南-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 SYTJ202508015 号蒲丰路南-1 地块竞买保证金金额（大写） 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及分期付款期间的利息。

4、承诺已交的竞买保证金和竞得后的成交价款及分期付款期间的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），我方愿意自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 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

SYTJ202508015 号蒲丰路南-1 地块

挂牌交易成交确认书

SYTJ202508015 号蒲丰路南-1 地块

挂牌交易成交确认书

确认书号：沈北交字[2026]1 号

签署时间：2026 年 3 月 10 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）》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 《SYTJ202508015 号蒲丰路南-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 SYTJ202508015 号蒲丰路南-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：二类居住用地（R2）

（四）土地面积：29020 平方米（以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 大于 1.0 商业比例：/

建筑密度：不大于 25% 绿地率：不小于 35%

建筑高度：不大于 56 米

具体规划条件详见《蒲丰路南-1 地块规划条件》。

相关要求：

关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公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）。

（六）出让年限：住宅 70 年

（七）竞买保证金数额：1900 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_____元整（¥_____元/建筑m²），净地成交总价款为_____元整（¥_____元）。土地成交总价=土地出让面积*本成交确认书约定的容积率上限*成交楼面单价。

五、付款方式

地块竞得人在成交之日起（不含成交当日）一个月内（2026年4月10日前）支付首付款，即成交总价款的50%（含竞买保证金），余款及分期付款期间的利息在成交之日起（不含成交当日）一年内（2027年3月10日前）付清全部土地成交价款。若分期付款，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，中国人民银行公布执行的1年期贷款市场报价利率（LPR）计算。

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）。一次性付款的：竞得人超过付款期限但在给予的结汇期内付清价款，不视为违约，竞得人既超过付款期限又超过结汇期付款的，应承担逾期付款违约责任。分期付款

的，首笔地价款给予结汇期，剩余款项支付时无结汇期。如竞得人首笔地价款支付时超过付款期限但在给予的结汇期内付清价款，不视为违约，竞得人既超过付款期限又超过结汇期付款的，应承担逾期付款违约责任。剩余款项应按约定支付分期付款的利息。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；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。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。

七、土地交付

地块成交后，自竞得人缴纳全部地价款并提交符合要求的购地资金来源审计报告后三个月内交付土地，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交付时间顺延，具体详见《蒲丰路南-1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沈北分局缴纳违约金，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。

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：沈阳市自然资源局沈北分局

统一社会信用代码：11210100001609408Q

地址：沈阳市沈北新区明珠路 1 号

电话：024-88042330

传真：

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《挂牌交易成交确认书》一式八份，双方签字盖章后生效，签发人执二份、竞得人执六份。

(本页无正文)

签发人：沈阳市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：

挂牌主持人：

SYTJ202508015 号蒲丰路南-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并通过购地资金审查后 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。

沈北新区蒲丰路南-1地块规划条件

编号：沈规条沈北2025-007

地块名称	蒲丰路南-1	审批部门	沈阳市自然资源局沈北分局			
控规单元	商贸区控规单元					
地块位置	东至：七星大街西侧规划绿线 西至：毓秀街东侧规划绿线 南至：蒲旺路北侧道路红线 北至：蒲丰路南侧规划绿线					
用地性质	二类居住用地（R2）					
强度指标	建设用地面积	29020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25				
	绿地率(%)	不小于35				
	商业比例(%)	不大于0				
	建筑高度	不大于 56米				
	备注	1. 住宅用地的容积率指标必须大于1.0。 2. 容积率指标含地下商业建筑面积，地下建筑面积以规划设计方案审定或建设工程规划许可证为准。 3. 无偿移交给承接部门的非营利性居住配套公共服务设施可不计入容积率；非营利性配套设施由行业主管部门确认。				
1. 住宅区户均面积按100m ² /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。						
	类别	项目名称	规模	建设说明	移交承接部门	
			建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
基本公共服务设施		社区综合服务设施	---	---	1. 应与医疗卫生、居家养老等配套公共服务设施相邻建设。 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	≥ 200	---	1. 与集中绿地、医疗卫生等配套公共服务设施相邻建设，保持相对独立。 2. 宜设置在建筑物一层，不应设置在地下室及四层以上，二层、三层的养老服务设施应设置担架电梯或无障碍通道。 3. 应在住宅总规模完成50%前同步建设完	



配套公共服务设施				成。			
		社区卫生服务设施	---	---	---	卫生部门	
		托儿所	---	---	可结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、办公楼、邻里中心等设置。		
		室内社区体育设施	---	---	---	体育部门	
		室外社区体育设施	---	≥320	---		
		社区综合文化服务中心	---	---	---	文旅部门	
		幼儿园	---	---	分期开发建设的，与首期建设的居住小区项目同步规划、同步设施、同步建设、同步验收、同步无偿交付。	教育部门	
		市政用途	公厕	---	---	与其他建筑物的间距不低于5米。	城管执法部门
			垃圾容器间	---	---	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。其外墙与相邻建筑物的间距应当大于5m。	
			环卫工人休息室	---	---	---	
			其他市政设施	---	---	---	
		便民商业服务设施	菜市场	---	---	结合商业建筑设置。	
			邮件和快递服务设施	---	---	---	
	其他商服		---	---	---		
	公共活动空间	集中绿地	---	≥1100	1. 每处不得小于500m ² ，宽度不应小于8m。 2. 宜布置在地块中部。		
	物业管理用房	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	---					
城市建设及建筑设计要求	空间布局	住宅建筑布局开敞、通透，宜采用北高南低的空间布局，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	1. 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。 2. 沿七星大街居住建筑宜采用公建化立面，应对空调设置进行一体化设计，统一遮挡；建筑其余方向由建设单位在建筑设计和施工时设置空调机位或确定空调安装位置，并对空调遮罩进行统一设计。空调机位安装位置、高度、遮罩形式要求应纳入房屋销售合同，指导物业管理及房屋使用人安装。					
	建筑退让	如与相邻地界不满足退线要求时，应当签订退界协议。					
	建筑间距与日照	按照相关文件执行。					
	其他要求	小区应采用通透式围墙，不应采取封闭式围墙。					
	停车配建	1. 地面机动车停车位数量不超过总机动车为数量的10%，且地面停车位数量不宜超过住宅总套数的10%。 2. 住宅配建停车位要100%建设充电设施或预留建设安装条件，与项目同步交付车位中，配					

交通组织		建充电设施的不少于车位总数的10%。 3. 宜集中设置电动自行车停车场，并配置充电控制设施。电动自行车停车位配建指标不少于0.2个/户，具备充电设施的电动自行车车位数量应不低于40%。
	出入口控制	1. 在地块北侧蒲丰路、西侧毓秀街各设置机动车开口1处，与交叉口间距不小于80米。 2. 人行出入口与机动车出入口不宜联合设置。 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。 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	地块东侧七星大街走行规划地铁K2线，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、5G基站等设施。 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：水源引自财落水厂，管线引自毓秀街DN300mm现状给水管线，接入地块。 污水：排入毓秀街现状D500mm污水管线，排至道义北污水处理厂处理。 雨水：排入毓秀街现状D2000mm雨水管线，最终排入蒲河。 电力：电源引自66千伏核心变电站，管线引自蒲丰路现状10千伏电力管线，接入地块。 电信：管线引自蒲丰路现状6孔电信管线，接入地块。 供热：热源由合心热电厂供给，管线引自蒲丰路现状2XDN1000mm供热管线，接入地块。 燃气：引自蒲丰路现状DN200mm中压燃气管线，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380V电力接引条件。
	其他要求	——
	地下空间	地下限制深度
	功能要求	地下2层宜以停车、人防及设备等功能为主。
	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。
		1. 用地性质符合《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）要求。 2. 容积率按照《辽宁省住宅与公建用地容积率计算管理规定》（辽住建〔2015〕94号）要求执行。 3. 绿地率按照《辽宁省城镇绿化条例》《沈阳市城市绿化条例》（沈人大发〔2023〕21号）、《城市绿地规划标准》（GB/T51346-2019）。 4. 配套公共服务设施按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）、《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。 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）； 幼儿园：《市教育局等七部门关于印发〈沈阳市城镇居住小区配套幼儿园规划建设管理办法〉的通知》（沈教发〔2020〕30号）、《辽宁省幼儿园办园标准（试行）》（辽教发

执行文件

- (2011) 5 号) ;
- 社区体育设施:《城市社区体育设施建设用地指标》(GB-WBH007 -2005);
- 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的实施意见》(沈委办发〔2017〕45 号);
- 物业管理用房:《辽宁省物业管理条例》;
- 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)
5. 建筑退让按照国家相关法律法规及《沈阳市建筑工程退让规定(试行)》(沈规国土 发〔2015〕99 号)要求执行。
6. 建筑间距与日照按照《沈阳市居住建筑间距和住宅日照管理规定》(沈阳市人民政府令 第 64 号)要求执行。
7. 停车配建不低于《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。
8. 充电设施按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发〔2015〕73 号)、《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市加快新能源汽车产业发展及推广应用实施方案的通知》(沈政办发〔2021〕12 号)、《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)、《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。
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。
10. 交通影响评价按照《关于开展建设项目交通影响评价的通知》(沈自然资发〔2019〕148 号)要求执行。
11. 海绵城市按照《市城乡建设局关于印发〈沈阳市建设工程海绵城市专篇(章)编制深度要求(试行)〉和〈沈阳市海绵城市设计施工图审查要点(试行)〉的通知》(沈建发〔2020〕24 号)要求执行。
12. 中水设施按照《辽宁省节约用水条例》《沈阳市城市供水用水管理条例》《民用建筑节能节水设计标准》(GB50555-2010)、《建筑中水设计标准》(GB50336-2018)要求执行。
13. 市容按照《沈阳市城市市容和环境卫生管理条例》(沈阳市人大常委会文件沈人大发〔2011〕15 号)等相关规定要求执行。
14. 景观照明按照《沈阳市城市夜景灯饰建设管理规定》(沈阳市人民政府令 第 20 号)、《沈阳市夜景灯饰建设与建筑工程项目建设“三同时”管理规定》(沈政办发〔2011〕43 号)要求执行。
15. 户外广告、牌匾标识按照《沈阳市牌匾标识设置管理规定》(沈城建发〔2016〕103 号)、《沈阳市户外广告设置管理办法》(沈阳市人民政府令第38 号)要求执行。
16. 装配式建筑按照《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》(沈政办发〔2021〕26号)要求执行。
17. 绿色建筑按照《沈阳市住宅建筑绿色设计标准》《沈阳市公共建筑绿色设计标准》《沈阳市绿色建筑施工图审查技术要点》《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》(JGJ26-2018)要求执行。
18. 新建人防工程按照《关于深入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。
19. 安全事项按照《辽宁省涉及国家安全事项建设项目管理规定》(辽宁省人民政府令335号)文件要求执行。

其他

1. 建设项目应满足人防、消防、安全、文物、卫生防疫等有关技术规定的要求。
2. 户型比例应符合国家相关要求。
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》《交通影响评价报告》《地块室外管线综合规划》《地块室外竖向规划》。

备注

1. 本规划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。

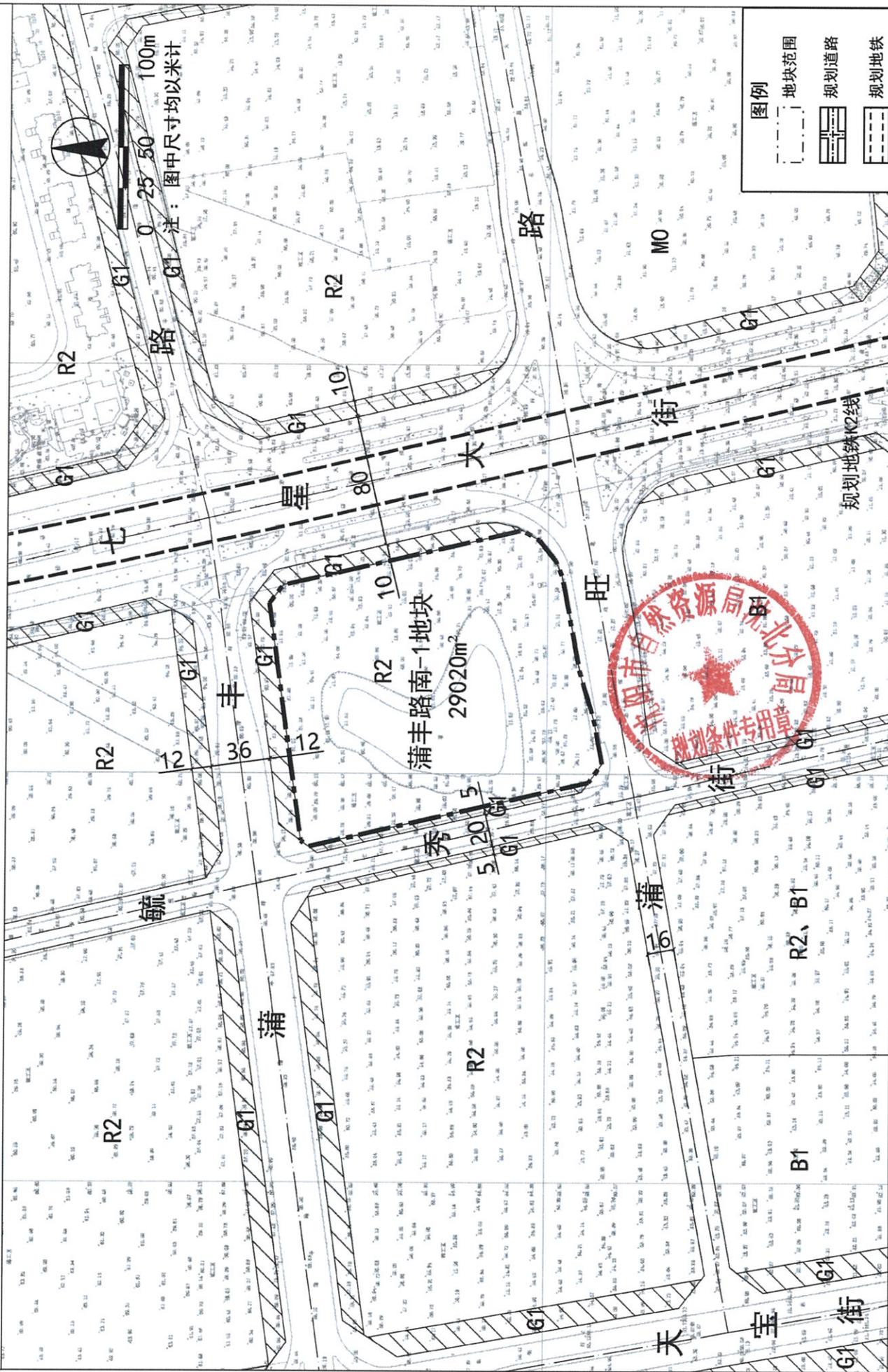
沈阳市自然资源局沈北分局

二〇二六年二月二十二日

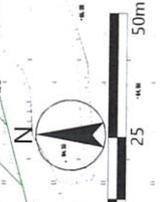
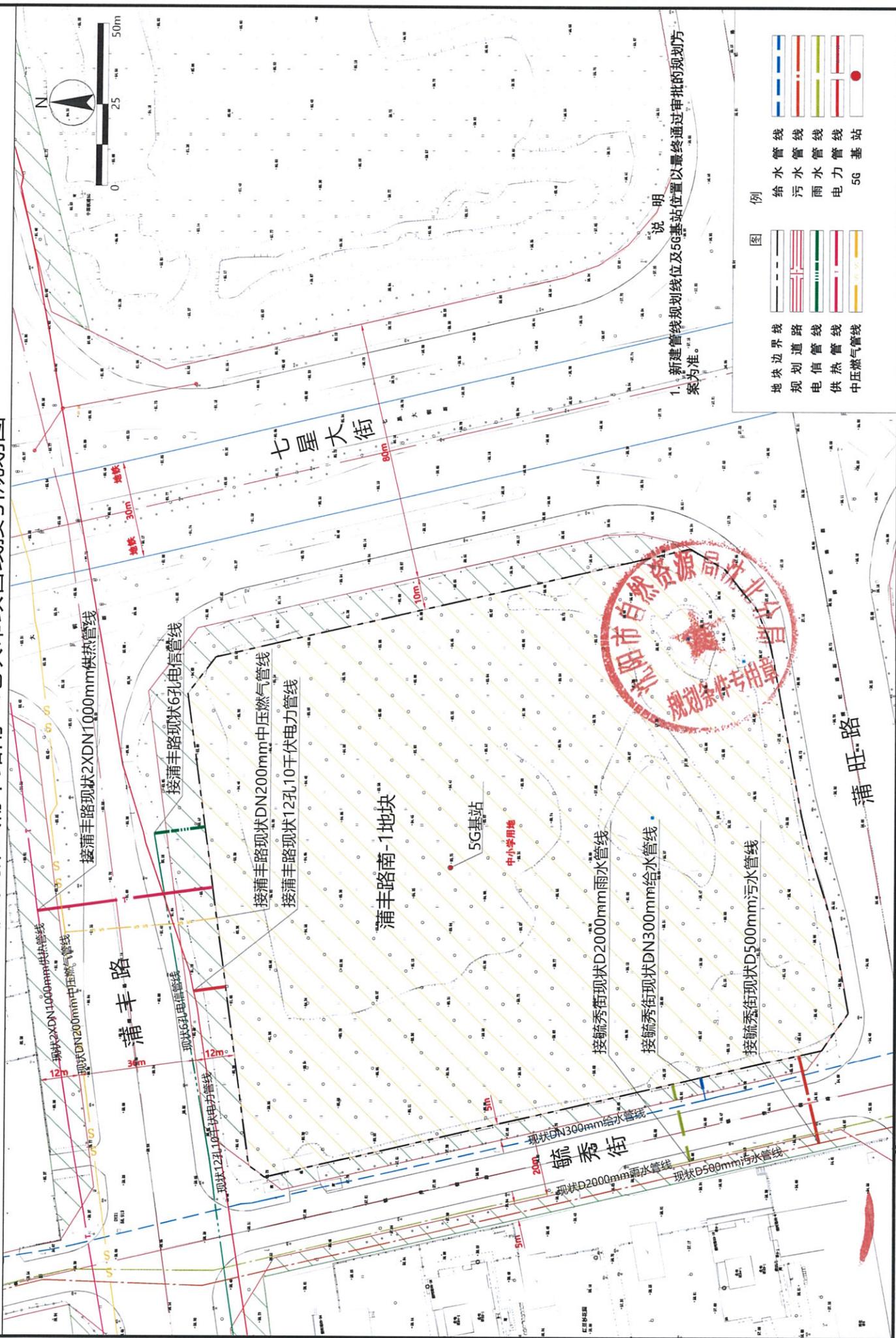


沈北分局
专用章

沈北新区蒲丰路南-1地块规划条件附图（编号：沈规条沈北2025-007）



沈北新区蒲丰路南-1地块市政管线接入规划图



说明
1. 新建管线规划线位及5G基站位置以最终通过审批的规划方案为准。

图例	说明
	地块边界线
	规划道路
	电信管线
	供热管线
	中压燃气管线
	给水管线
	污水管线
	雨水管线
	电力管线
	5G基站

