

SYTJ202604002 号铁路机校地块

挂牌交易竞买文件

沈土挂字（2026）1 号



# 目 录

一、挂牌交易公告

二、挂牌交易须知、交易说明

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、铁路机校地块土地交付条件、规划条件、宗地图

七、《地铁保护区安全建设协议》

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]5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 SYTJ202604002 号铁路机校等 2 宗地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2026 年 4 月 22 日（星期三）—2026 年 5 月 11 日（星期一）。

二、挂牌交易时间：

2026 年 5 月 12 日（星期二）—2026 年 5 月 25 日（星期一）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 5 月 21 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 5 月 21 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 4 月 24 日后到沈阳市自然资源局网站（[zrzyj.shenyang.gov.cn](http://zrzyj.shenyang.gov.cn)）自行下载《竞买文件》等相关材料。

**咨询方式:**

SYTJ202604002 号铁路机校地块: 沈阳市土地储备中心(沈阳市沈河区大西路 187 号金厦广场) 联系人: 罗瑞明 电话: (024)22973106

SYTJ202610002 号 J19-1 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: 赵红飞 电话: (024) 25373551

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](http://zrzyj.shenyang.gov.cn))和中国土地市场网([www.landchina.com](http://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 4 月 22 日

沈土挂[2026]5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	SYTJ202604002	铁路机校	东至：怒江街西侧道路红线 南至：用地界线 西至：延河街东侧道路红线 北至：18米规划路南侧道路红线	皇姑区	86246.06	二类居住用地(R2)	不大于1.8 大于1.0	3%-4%	不大于30%	——	不小于35%	不大于80米 (应取得净空批复)	住宅70年 商业40年	7440	——	24000万元人民币或等值外币	7	——	1. 该地块出让面积以实测为准; 2. 竞买人报名前应和沈阳地铁集团有限公司签订《地铁保护区安全建设协议》。

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(沈阳市土地储备中心承办)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，到沈阳市土地储备中心现场确认竞买资格，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。

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）。

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。

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）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；

（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。

## 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拍卖挂牌主持人主持。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

土地招标采购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%向沈阳市土地储备中心缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付成交价款（分期付款期间的利息）的，沈阳市土地储备中心有权解除地块成交确认书，竞得人无权要求返还竞买保证金。

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土地储备中心咨询。竞买人应现场踏

勘挂牌交易出让的地块，对土地现状有异议的应在申请竞买前提出。申请一经受理确认后，即视为竞买人对挂牌交易文件、地块现状、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、本须知由沈阳市土地储备中心负责解释。其他未尽事宜，按《国有建设用地使用权出让合同》执行。

竞买保证金及相关财务问题咨询电话（024）22973766

## SYTJ202604002 号铁路机校地块交易说明

### 一、挂牌交易地块基本概况

详见《沈土挂[2026]5号挂牌交易地块情况说明表》。

### 二、交易时间和地点

#### （一）挂牌公告时间：

2026年4月22日（星期三）—2026年5月11日（星期一）。

#### （二）挂牌交易时间：

2026年5月12日（星期二）—2026年5月25日（星期一）14时。

#### （三）挂牌交易地点：沈阳市土地交易市场

### 三、挂牌交易竞买文件取得

有意向参与地块竞拍的竞买人于2026年4月24日后到沈阳市自然资源局网站（[zrzyj.shenyang.gov.cn](http://zrzyj.shenyang.gov.cn)）自行下载《竞买文件》等相关材料。

### 四、挂牌交易报名截止时间

挂牌交易报名截止时间为2026年5月21日14时整。逾期报名或申请的，沈阳市土地储备中心不予受理。本次竞买只接受现场报名，并提交《竞买申请书》及相关材料。

### 五、竞买保证金缴纳规定

有意向参与竞买的竞买人，应于2026年5月21日11时前将竞买保证金24000万元人民币或等值外币支付到市土地储备中心指定账户。若以外币支付，实际到账金额按照外币到达指定账户日人民币

与所支付外币的兑换比率（中间价）计算后的金额为准。

#### 六、付款方式及相关事项

地块竞得人在 2026 年 6 月 25 日前支付首付款，即成交总价的 50%（含竞买保证金），余款及分期付款期间的利息在 2027 年 5 月 25 日前全部付清。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。

#### 七、土地交付

八、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《铁路机校地块土地交付条件》。

#### 九、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）。

#### 九、增价幅度

宗地编号 SYTJ202604002 号铁路机校地块报价的增价幅度为 7 元/建筑平方米。

#### 十、地块交易方式

宗地编号 SYTJ202604002 号铁路机校地块采用有底价增价方式，按照价高者得原则确定竞得人。主持人宣布的地块起始价，竞买人按

增价幅度举牌应价，不设上限，价高者得。

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

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

以上说明与竞买文件中有冲突之处的，以本说明为准。

# 竞买申请书

沈阳市土地储备中心：

经认真阅读贵中心的《挂牌交易须知》等竞买文件，并经过现场实地勘察宗地编号\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_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《挂牌交易竞买文件》的规定将竞买保证金\_\_\_\_\_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土地储备中心签署《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成交价款及分期付款期间利息，按规定与沈阳市自然资源局签订《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；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，沈阳市土地储备中心有权解除《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，沈阳市自然资源局可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及分期付款期间利息，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，沈阳市土地储备中心有权取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返还。

- 附：1、境内外法人和其他组织的有效身份证明文件；
- 2、营业执照、房地产开发资质证书原件及复印件
- 3、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；
- 4、法定代表人（负责人）委托书；
- 5、委托代理人身份证及复印件；
- 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、《地铁保护区安全建设协议》；
- 12、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

沈阳市土地储备中心：

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，认真审阅竞买文件相关内容后，我方愿意按照竞买文件的规定参加宗地编号\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_地块竞买，接受竞买文件的全部条款及要求。我方承诺：

1、以净地竞买价每建筑平方米计人民币（大写）\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_元/建筑m<sup>2</sup>）参加宗地编号\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_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）\_\_\_\_\_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利息。

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

5、若不按期付款，我方愿意自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 1%向沈阳市土地储备中心缴纳违约金，延期付款超过 60 日，沈阳市土地储备中心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，本承诺书和沈阳市土地储备中心签发的其

它文件，为具有法律约束力的文件。在挂牌交易截止日，接受贵中心做出的竞得决定。

竞买人（公章）：

法定代表人/授权委托人（签名）：

法定地址：

电话：

提交时间：        年    月    日    时    分

SYTJ202604002 号铁路机校地块

挂牌交易成交确认书

# SYTJ202604002 号铁路机校地块

## 挂牌交易成交确认书

确认书号：沈土交字[2026]1 号

签署时间：2026 年 X 月 X 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《SYTJ202604002 号铁路机校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 SYTJ202604002 号铁路机校地块的竞得人。

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：皇姑区

(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 (R)

(四) 土地面积：86246.06 平方米 (以最终实测宗地图面积为准)

(五) 规划条件及要求：

容积率：不大于 1.8 大于 1.0 商业比例：3%-4%

建筑密度：不大于 30% 绿地率：不小于 35%

建筑高度：不大于 80 米 (应取得净空批复)

具体规划条件详见《皇姑区铁路机校地块规划条件》。

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 商业 40 年。

（七）竞买保证金数额：24000 万元人民币或等值外币

#### 四、成交价格

净地成交楼面单价为每建筑平方米人民币\_\_\_\_\_整  
（¥ \_\_\_\_\_元/建筑m<sup>2</sup>），净地成交总价款为\_\_\_\_\_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 2026 年 6 月 25 日前支付首付款，即成交总价的 50%（含竞买保证金），余款及分期付款期间的利息在 2027 年 5 月 25 日前全部付清。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，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）。

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。

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，沈阳市土地储备中心（或土地出让人）有权取消竞得人资格，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《铁路机校地块土地交付条件》。

#### 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及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%向沈阳市土地储备中心缴纳违约金，延期付款超过60日，经催交后仍不能支付成交价款及分期付款期间的利息的，沈阳市土地储备中心有权解除地块成交确认书，竞得人无权要求返还竞买保证金。

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：沈阳市土地储备中心

统一社会信用代码：12210100MB1927211K

地址：沈阳市沈河区大西路 187 号金厦广场

电话：024-22973106

传真：

竞得人：

统一社会信用代码：

地址：

邮编：

收件人：

电话：

传真：

竞得人的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知签发人，否则由此引起的无法及时告知的责任由竞得人承担。

十、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。

十一、本《挂牌交易成交确认书》一式六份，双方签字盖章后生效，签发人执二份、竞得人执四份。

(本页无正文)

签发人：沈阳市土地储备中心（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市沈河区大西路187号金厦广场

竞得人：（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

挂牌主持人：

# 铁路机校地块土地交付条件

## 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。



(联系人：王福誉，联系电话：22973017)

## 皇姑区铁路机校地块规划条件（征求意见稿）

编号：沈规条HG2026-002

地块名称	铁路机校	审批部门	沈阳市自然资源局皇姑分局		
控规单元	皇姑屯控规单元				
地块位置	东至：怒江街西侧道路红线 西至：延河街东侧道路红线 南至：用地界线 北至：18米规划路南侧道路红线				
用地性质	二类居住用地（R2）				
强度 指标	建设用地面积	约86000平方米 注：以实测宗地图范围为准。			
	容积率	不大于1.8			
	建筑密度(%)	不大于30			
	绿地率(%)	不小于35			
	商业比例(%)	3-4			
	建筑高度	不大于 80米（应取得净空批复）			
	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 <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	
基本公共 服务设施		社区综合服务设施	≥1000		民政 部门
		社区居家养老服务设施	≥810		
				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%。	
				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	

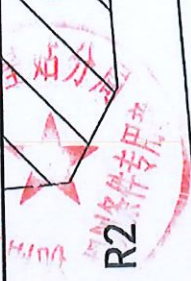
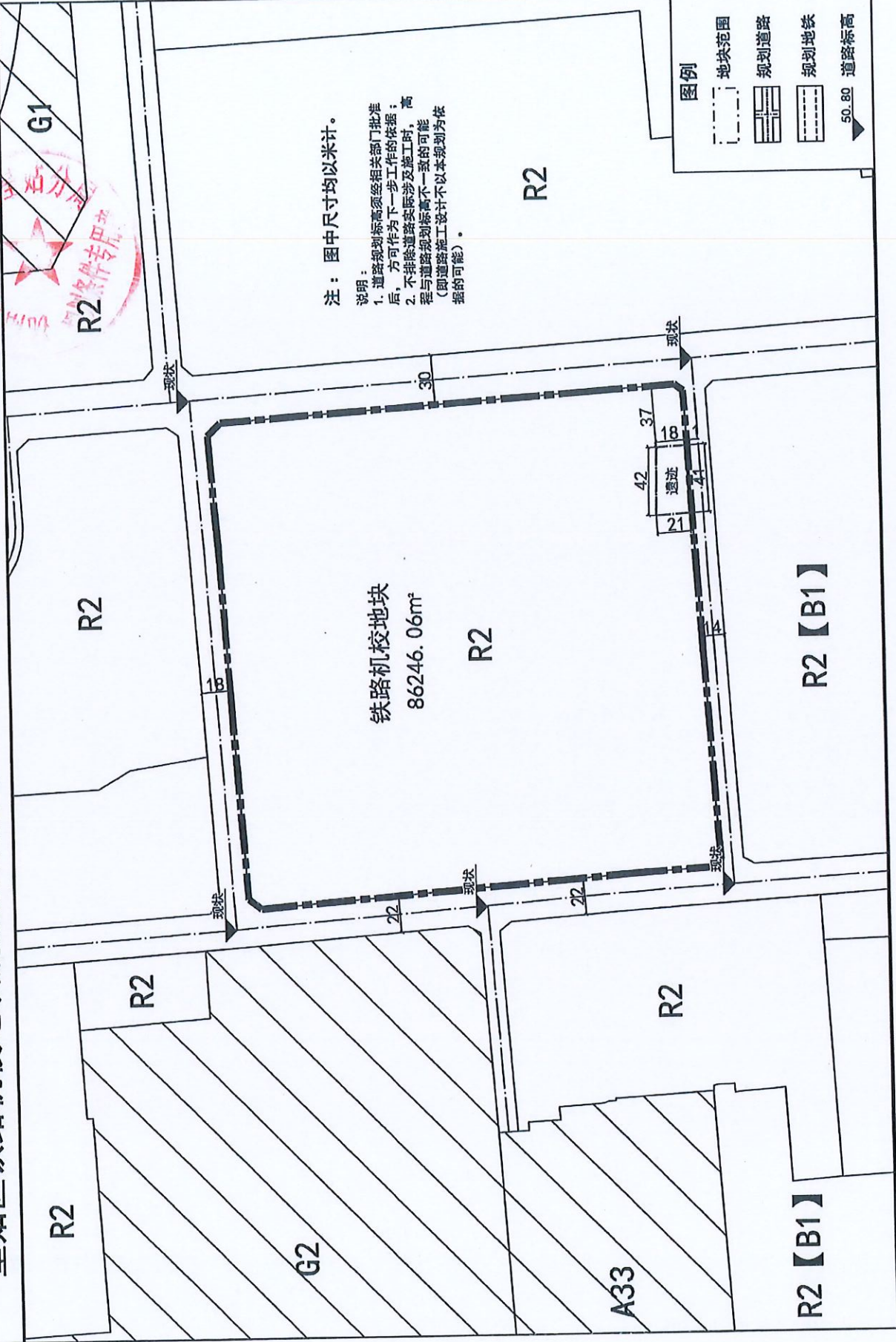
配套公共服务设施	社区卫生服务设施	---		成。	卫生部门
	托儿所	---			
	室内社区体育设施	≥620			体育部门
	室外社区体育设施		≥1310		
	社区综合文化服务中心	---			文旅部门
幼儿园	9班幼儿园	≥2480	≥3780	分期开发建设的，与首期建设的居住小区项目同步规划、同步设施、同步建设、同步验收、同步无偿交付。	教育部门
市政用途	公厕	---			城管执法部门
	小型压缩站	---			
	环卫工人休息室	---			
	其他市政设施	---			
便民商业服务设施	菜市场	---			
	邮件和快递服务设施	---			
	其他商服	---			
公共活动空间	集中绿地		≥4340		
	物业管理用房	≥465 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	商业建筑应集中、独立布置，且与住宅分离，不得以裙房形式设置。			
	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. 沿怒江街（≥30米的）新建建筑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	地块退线按照《沈阳市建筑工程退让规定(试行)》执行。			
	建筑间距与日照	按照相关文件执行。			
	其他要求	1. 小区应采用通透式围墙，不应采取封闭式围墙。 2. 临路/街退线空间内不得设置机动车停车位，可安排临时落客区，建筑前区应与规划绿化用地、城市道路慢行空间进行一体化设计，统一实施。			
交通组织	停车配建	项目应严格执行《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（2025年修订）》。地面机动车停车位数量不超过总机动车位数量的10%，且地面停车位数量不宜超过住宅总套数的10%。同时，按照《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》配建电动自行车停车设施。			

出入口控制	建议设置3处机动车开口，分别位于东侧怒江街、西侧延河街、北侧18米规划路，与交叉口距离不小于50米，且不宜设置在展览段上。
其他要求	规划中涉及地铁的一切事宜应依据地铁部门相关意见开展工作，并为地铁建设预留空间与条件。
配套设施	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：引自二水厂，接延河街现状DN300mm给水管线。 污水：排入北部污水厂处理，接怒江街现状D600mm污水管线。 雨水：排入新开河，接怒江街现状D1200mm雨水管线。 电力：引自66千伏怒江变电站，接怒江街现状4孔电力管线。 电信：引自怒江街现状12孔电信管线。 供热：引自现状皇姑热电厂，接怒江街现状2×DN500mm供热管线。 燃气：引自延河街现状DN300mm中压燃气管线。
市政规划	
室外地坪标高	——
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	——
其他要求	——
	<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《辽宁省建设项目容积率计算管理规定》（辽自然资发〔2025〕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. 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。</p> <p>社区综合服务设施：《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现代化的实施意见》（沈委办发〔2020〕1号）；</p> <p>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）</p> <p>托儿所：《沈阳市人民政府办公室关于印发促进3岁以下婴幼儿照护服务发展实施方案的通知》（沈政办发〔2020〕39号）；</p> <p>幼儿园：《市教育局等七部门关于印发〈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〔2011〕5号）；</p> <p>社区体育设施：《城市社区体育设施建设用地指标》（GB-WBH007-2005）</p> <p>社区综合文化服务中心：《中共沈阳市委办公厅 沈阳市人民政府办公厅关于加快构建现代化公共文化服务体系的实施意见》（沈委办发〔2017〕45号）；</p> <p>物业管理用房：《辽宁省物业管理条例》；</p> <p>公厕、垃圾收集设施：《沈阳市环境卫生设施配套建设规范》（沈城建发〔2012〕78号）。</p> <p>5. 建筑退让按照国家相关法律法规及《沈阳市建筑工程退让规定（试行）》（沈规国土发〔2015〕99号）要求执行。</p> <p>6. 建筑间距与日照按照《沈阳市居住建筑间距和住宅日照管理规定》（沈阳市人民政府令第64号）要求执行。</p>

<p>执行文件</p>	<p>7. 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）、《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。</p> <p>8. 充电设施按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《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>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）》（沈自然资发〔2025〕3号）、《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）要求执行。</p> <p>10. 交通影响评价按照《关于开展建设项目交通影响评价的通知》（沈自然资发〔2019〕148号）要求执行。</p> <p>11. 海绵城市按照《市城乡建设局关于印发〈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>12. 中水设施按照《辽宁省节约用水条例》《沈阳市城市供水用水管理条例》《民用建筑节能节水设计标准》（GB50555-2010）、《建筑中水设计标准》（GB50336-2018）要求执行。</p> <p>13. 市容按照《沈阳市城市市容和环境卫生管理条例》（沈阳市人大常委会文件 沈人大发〔2011〕15号）等相关规定要求执行</p> <p>14. 景观照明按照《沈阳市城市夜景灯饰建设管理规定》（沈阳市人民政府令 第20号）、《沈阳市夜景灯饰建设与建筑工程项目建设“三同时”管理规定》（沈政办发〔2011〕43号）要求执行。</p> <p>15. 户外广告、牌匾标识按照《沈阳市牌匾标识设置管理规定》（沈城建发〔2016〕103号）、《沈阳市户外广告设置管理办法》（沈阳市人民政府令第38号）要求执行。</p> <p>16. 装配式建筑按照《沈阳市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>17. 绿色建筑按照《沈阳市住宅建筑绿色设计标准》《沈阳市公共建筑绿色设计标准》《沈阳市绿色建筑施工图审查技术要点》《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ26-2018）要求执行。</p> <p>18. 新建人防工程按照《关于深入贯彻落实人民防空法律法规依法加强人防工作的通知》（辽人防秘〔2019〕29号）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>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。</p>
<p>其他</p>	<p>1. 建设项目应满足人防、消防、安全、文物、卫生防疫等有关技术规定的要求。</p> <p>2. 户型比例应符合国家相关要求。</p> <p>3. 报建前，应根据项目实际情况，委托具有相应资质的设计机构编制《建筑日照影响分析报告》《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》。</p> <p>4. 用地范围内存在遗迹范围（约800平方米），按照文旅部门意见需避让保护或进行配合性考古挖掘。</p>
<p>备注</p>	<p>1. 本规划条件内的规划路名以沈阳市地名办批准路名为准。</p> <p>2. 本规划条件作为建设单位进行规划（建筑）设计和土地审批的必备条件，未经原批准机关同意，不得改变各项要求和指标。如需调整，必须重新向原批准机关申报。</p> <p>3. 本规划条件包括文本、规划条件附图，图文一体为有效文件。</p> <p>4. 凡本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>

沈阳市自然资源局皇姑分局

皇姑区铁路机校地块规划条件附图 (编号: 沈规条 HG2026-002) (征求意见稿)



注: 图中尺寸均以米计。

说明:  
 1. 道路规划标高须经相关部门批准后方可作为下一步工作的依据;  
 2. 不排除道路实际涉及施工时, 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)。

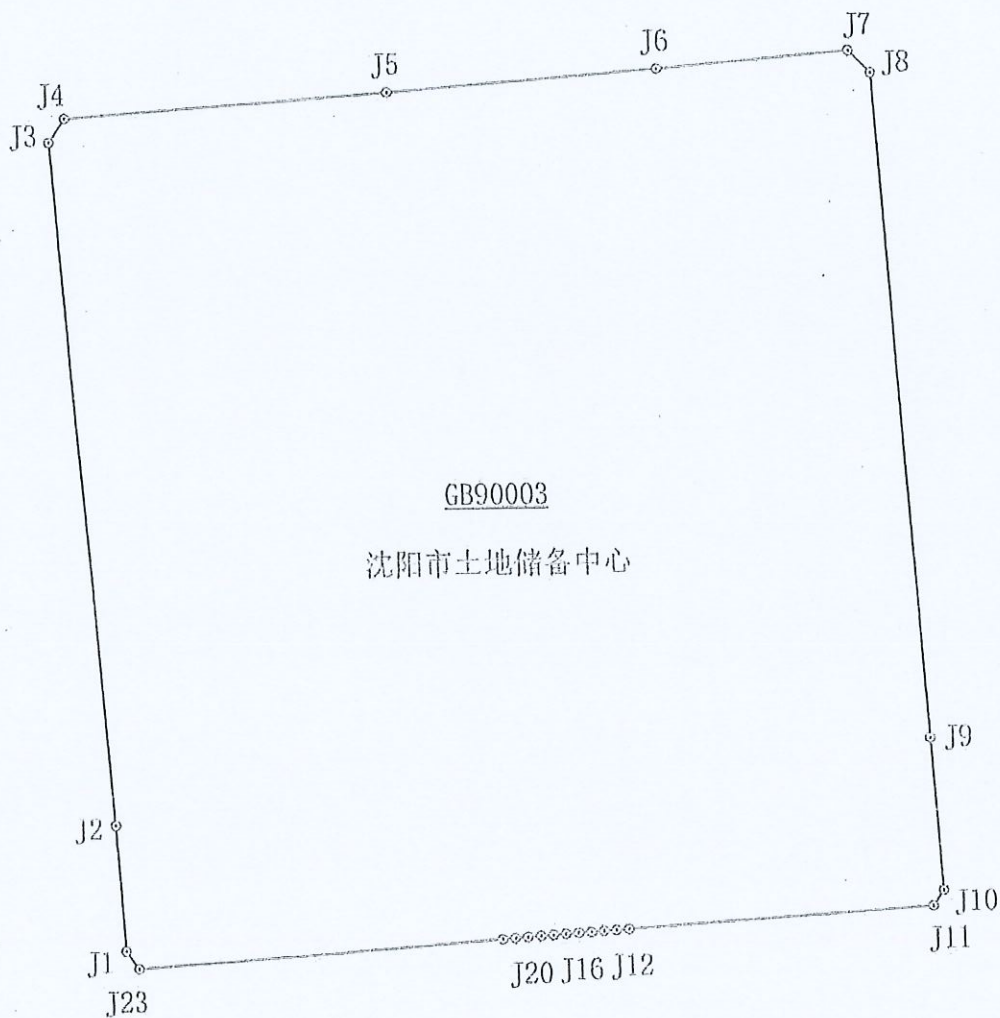
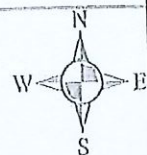
**图例**

- 地块范围
- 规划道路
- 规划地铁
- 道路标高 50.80

# 宗地图

单位: m<sup>2</sup>

宗地代码:	210105006005GB90003	权利人名称:	沈阳市土地储备中心
所在图幅号:		宗地面积:	86246.06



沈阳市自然资源局皇姑分局

XXXX年X月解析法测绘界址点  
制图日期: 制图日期  
审核日期: 审核日期

1:2500

制图者: 制图者名称  
审核者: 审核者名称

土地权属界址点坐标表(210105006005GB90003)

单位名称:	沈阳市土地储备中心		第1页 共2页
界址点 编号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J1	41532373.406	4632914.337	42.8
J2	41532370.772	4632957.072	236.4
J3	41532352.331	4633192.711	10.1
J4	41532358.206	4633200.931	115.9
J5	41532473.835	4633208.874	96.9
J6	41532570.553	4633215.518	68.3
J7	41532638.665	4633220.866	11.1
J8	41532646.505	4633212.957	230.2
J9	41532662.185	4632983.263	52.2
J10	41532665.738	4632931.225	6.5
J11	41532661.920	4632925.997	108.6
J12	41532553.481	4632919.703	4.5
J13	41532548.960	4632919.439	4.5
J14	41532544.440	4632919.170	4.5
J15	41532539.920	4632918.897	4.5
J16	41532535.400	4632918.621	4.5
J17	41532530.880	4632918.340	4.5
J18	41532526.361	4632918.055	4.5
J19	41532521.841	4632917.766	4.5
J20	41532517.323	4632917.473	4.5
J21	41532512.804	4632917.176	4.5

土地权属界址点坐标表(210105006005GB90003)

单位名称:	沈阳市土地储备中心		第2页 共2页
界址点 编号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J21	41532512.804	4632917.176	4.5
J22	41532508.286	4632916.875	130.4
J23	41532378.129	4632908.140	7.8
J1	41532373.406	4632914.337	
面积	86246.06平方米(合129.37亩)		

# 地铁保护区安全建设协议

编号:

甲方: 沈阳地铁集团有限公司

乙方: \_\_\_\_\_

为加强对城市轨道交通安全保护区管理,确保建设与运营安全,根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国民法典》、《城市轨道交通运营管理办法》、《辽宁省建设工程安全生产管理规定》、《沈阳市建筑工程施工现场管理规定》、《沈阳市城市轨道交通建设管理办法》、《沈阳地铁集团有限公司安全保护区监督管理办法》,双方本着友好协商的原则,签订本协议。

## 一、施工作业项目简介

项目名称: 皇姑区铁路机校地块

项目概况:

作业期限: 202 年 月—202 年 月

## 二、施工作业条款

1. 乙方须遵守国家、省、市及甲方关于城市轨道交通安全保护区的相关规定。

2. 乙方应委托有资质的专业机构,分析评估项目的设计方案和施工方案对城市轨道交通设施及运营安全的影响,出具《施工对城市轨道交通安全影响预评估报告》。

3. 工程项目相关的勘察、设计、施工、监理、三方监

测等单位，必须具有相应的资质。

4. 乙方提出的地铁专项保护方案及项目的设计、施工方案和三方监测方案应当由乙方组织专家技术论证（专家人选须经甲方同意），并按论证、审查意见修改完善。乙方组织专家技术论证，必须有甲方相关部门参加，其论证结果应当征得相关部门同意。

5. 乙方应严格按照技术论证和审查后的各项方案进行施工，施工中要认真落实各项安全措施和监测方案，并根据监测结果优化施工方案。优化的施工方案须经责任管理部门审查同意，且不能影响地铁的正常施工、运营及安全。

6. 乙方项目的实施，不因甲方同意而免除乙方对地铁设施的保护责任；乙方在施工中对地铁既有结构损坏和由此造成的后果全面负责。若乙方在施工中对地铁设施产生损坏、损毁应承担修复及赔偿责任（包括财产损失及经营损失），在甲方规定时间按原标准规格恢复。

7. 进入保护区范围（甲乙双方共同书面确认）的施工，乙方需经过甲方书面同意后方可进行施工，并随时接受甲方的监督审查，未得到甲方书面回复同意前，乙方不得进场施工。如甲方认定乙方施工已经影响到地铁结构及运营安全，有权要求乙方立即停工并采取补救措施，否则一切后果由乙方负责。乙方及施工单位施工作业人员不服从甲方管理的，甲方有权要求乙方更换。

8. 涉及在保护区范围内进行需要审批的动火作业时，乙方及施工单位需根据甲方相关动火作业审批规定办理动火作业手续。

9. 进入地铁内部施工作业的乙方及施工单位人员，必须经过安全培训，并应遵守甲方《行车组织规则》、《施工检修管理规定》、等有关规定，服从甲方工作人员的指挥。

10. 对地铁运营有影响的施工，需根据甲方审批的具体施工作业令作业，对地铁运营有较大影响的施工，只允许在“地铁非营运”时间内甲方同意的具体时间段作业。

11. 施工作业前，乙方及施工单位应认真学习沈阳地铁运营管理有关规定，详细调查施工范围内地铁所属设备、管线布置情况，并确认其准确性。甲方应当给予配合。

12. 乙方及施工单位应当加强与甲方的信息沟通，根据甲方要求及时提供施工监测数据报告、施工降水数据报告等必要的施工数据信息。第三方监测初始读数，应在施工开始之前完成，并得到甲方、建设单位、施工单位的确认。当第三方监测结果出现异常时，施工单位应立即停止施工作业，采取应急措施，并及时反馈至甲方、建设单位。

13. 监测周期应从工程项目开始到工程项目结束后3个月且监测曲线趋于平缓时止。第三方监测单位应向安全责任管理部门和甲方提交第三方监测总结报告，并出具施工作业对城市轨道交通设施及运营安全影响的评估意见。

14. 其它未尽事宜，双方友好协商解决。  
本协议一式四份，甲乙双方各执二份。

附件：建设技术要求

(以下无正文)

甲方：沈阳地铁集团有限公司

乙方：(盖章)

年 月 日

年 月 日

(联系人：杜先生；电话：18102407146)

附件

## 地块建设技术要求

### 一、地块开发总体要求

- 1、地块须符合城市轨道交通专项规划及国土空间总体规划，明确与地铁线路、站点的空间关系，确保地上地下功能协调，保证规划衔接的合规性和合法性。
- 2、需将地铁车站出入口、风亭、安全出口等纳入到地块开发范围内，减少轨道交通附属设施对城市景观的影响，地下空间使用不得影响地铁工程安全，建设时序需与地铁工程协同，避免交叉施工风险。
- 3、开发需明确用途、深度及连通要求，地下空间开发遵循优先布置市政设施、交通接驳等功能，商业开发不得影响地铁安全及运营，优先保障地铁出入口、通风设施等使用功能。
- 4、地铁设施产权归属政府，需单独划宗管理，禁止开发商擅自改变地下空间规划用途或占用预留空间。
- 5、地块管理物业须与地铁车站形成应急联动机制，如遇突发情况，便于互联互通，协调处理。

### 二、地块开发应满足地铁的具体要求

#### 1、建筑工程技术要求

- 1.1 开发建筑应采用防火墙、防火卷帘等防火分隔措施与地铁车站进行防火分隔。
- 1.2 开发建筑与地铁车站的安全出口各自独立设置，两者的连通口和

上下联系的楼梯以及出入口通道内的连接口不得作为相互间的安全出口。相关设置需满足《地铁设计防火标准》及《地铁设计规范》相关要求。

1.3 所有管线穿越防火墙时，均应采用防火封堵材料紧密填实。在管道穿越防火墙两侧各1.0m范围内的管道材料应采用不燃材料。

1.4 开发建筑与地铁车站相接的墙面、地面、顶棚的装修材料的燃烧性能均应为A级，广告灯箱、导向标志、座椅等固定设施的燃烧性能均不应低于B1级。

1.5 开发建筑与地铁车站附属结合后，与出入口、风亭的防火间距应满足《建筑设计防火规范》相关要求。

1.6 在地铁车站人防内开口时，应按不低于地铁人防标准设置人防门，保证地铁人防单元的完整性。

## 2、结构工程技术要求

2.1 应选用合理的结构体系，构件形式和布置，设计前应调查好地铁车站地下结构梁柱位置，地上结构柱网应尽量与地下结构对齐，构件设计荷载不应超过地下结构的承载能力，与地下结构相连接的部位设计使用年限应取100年。

2.2 结构的平、立面布置宜规则，各部分的质量和刚度宜均匀、连续。

2.3 地铁车站主体与附属结构之间存在变形缝，地上结构设计范围应在变形缝一侧，避免跨缝设置。

2.4 保证与地铁车站连接接口处结构连接的可靠性。

2.5 在抗震工况下，开发建筑的结构应与地铁车站附属结构应作为一

个整体，并应满足《城市轨道交通结构抗震设计规范》（GB50909）及《建筑抗震设计规范》（GB50011）的相关要求。

2.6 开发建筑与地铁车站结构相接部位防水等级应为一级，不得渗水，结构表面应无湿渍，同时应符合沈阳地铁结构防水设计的相关要求。

### 3、设备系统技术要求

3.1 开发建筑与地铁车站设备系统各自独立，不得相互借用。

3.2 开发建筑与地铁车站的火灾自动报警系统应实现信息互通。

3.3 依据国家标准规范及实际需求设置以下设备设施，包括但不限于火灾自动报警、视频监视、送排风、给排水、智能疏散与应急照明、消防广播、防火防盗卷帘及盲道等。