

**SYTJ202606101 号综保二路北综保  
四街西-2 地块挂牌交易竞买文件**

沈浑土网挂字（2026）4号



沈阳市自然资源局浑南分局

二〇二六年五月

# 目 录

- 一、挂牌交易公告
- 二、挂牌交易须知
- 三、出让规则
- 四、竞买申请书
- 五、报价承诺书
- 六、挂牌交易成交确认书（样本）
- 七、综保二路北综保四街西-2 地块土地交付条件、规划条件、宗  
地图
- 八、项目用地投资协议书
- 九、“标准地”项目投资建设协议
- 十、国有建设用地使用权出让合同（样本）

# 沈阳市浑南区国有建设用地使用权

## 网上挂牌交易公告

### 沈浑土网挂[2026]4号

经沈阳市浑南区人民政府批准，沈阳市自然资源局浑南分局组织挂牌交易宗地编号 SYTJ202606101 号综保二路北综保四街西-2 地块，现将有关事项公告如下：

#### 一、挂牌公告时间：

2026 年 4 月 29 日（星期三）—2026 年 5 月 18 日（星期一）。

#### 二、挂牌交易时间：

2026 年 5 月 19 日（星期二）—2026 年 6 月 1 日（星期一）  
14 时。

三、本次国有建设用地使用权出让采取在互联网上挂牌出让进行，竞买人应持有数字证书通过沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统（以下简称“网上交易系统”）参与竞买。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。

四、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。

五、竞买人需准备有效身份证明文件、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扫描并上传至网上交易系统办理报名手续。

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。

六、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2026年5月28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。

七、竞买人通过资格审查并按要求足额缴纳竞买保证金后获得竞买资格，本次网上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，竞买人可进行网上报价，首次报价不低于起始价，每次报价应当在当前最高报价基础上加上增价幅度的整数倍。网上出让系统允许多次报价，报价一经提交后，不得变更或者撤销。挂牌期限届满，仍有竞买人按照系统提示愿意继续竞价，系统将自动转入限时竞价，通过限时竞价最终确定竞得人。

八、竞得人须持《成交通知书》等竞买文件规定的相关材料在5个工作日内接受审查并办理相关手续。逾期视为放弃竞得人资格，竞买保证金不予返还，需依法承担相应的法律责任。

九、有意向参与地块竞买的竞买人于2026年5月8日后到沈阳市自然资源局网站或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。

沈阳市自然资源局浑南分局（地址：沈阳市浑南区世纪路15号3号楼515） 联系人：鲍迪 电话：（024）24262712

十、挂牌事项如有变更及补充，以沈阳市自然资源局浑南分局的通知、补充公告为准。

十一、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)）

中国土地市场网（[www.landchina.com](http://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](http://sy.sytdjy.cn)）

沈阳市自然资源局浑南分局

2026年4月29日

沈浑土网挂[2026]4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	土地位置	土地面积(平方米)	用地性质	容积率	建筑系数	绿地率	商业比例	建筑限高	投资强度(万元/公顷)	出让年限	供地状况	起始价(元/㎡)	竞买保证金	增价幅度(元/㎡)	备注
1	SYTJ202606101号	综保二路北综保四街西-2	东至:综保四街西侧道路红线 南至:用地界线 西至:用地界线 北至:综保一路南侧规划绿线	浑南区	19821.54	一类工业用地(M1)	不小于1.0	不小于40%	不大于15%	—	不大于30米(应取得净空批复)	不低于2250	50年	保留建筑物出让	493	195.4404万元人民币或等值外币	6	1、该地块出让面积以实测为准;2.由高新区管委会负责在地块出让报名前与竞买人签订《项目用地投资协议书》。3、报名前需与浑南区人民政府签订《“标准地”项目投资建设协议》;4、具体要求详见《竞买文件》。

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)。

## 沈阳市浑南区国有建设用地使用权网上挂牌交易公告沈浑土网挂[2026]4号

时间: 2026-04-28 来源: 沈阳市自然资源局浑南分局 文字大小: 大 中 小 打印 打印

经沈阳市浑南区人民政府批准,沈阳市自然资源局浑南分局组织挂牌交易宗地编号SYTJ202606101号综保二路北综保四街西-2地块,现将有关事项公告如下:

### 一、挂牌公告时间:

2026年4月29日(星期三)—2026年5月18日(星期一)。

### 二、挂牌交易时间:

2026年5月19日(星期二)—2026年6月1日(星期一)14时。

三、本次国有建设用地使用权出让采取在互联网上挂牌出让进行,竞买人应持有数字证书通过沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称“网上交易系统”)参与竞买。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。

四、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。

五、竞买人需准备有效身份证明文件、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(如注册地工商管理部门盖章专用章)、缴光补偿承诺书、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及商业金融机构出具的资信证明等相关资料扫描并上传至网上交易系统办理报名手续。

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)有限公司审核签署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。

六、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2026年5月28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。

七、竞买人通过资格审查并按规定足额缴纳竞买保证金后获得竞买资格,本次网上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,竞买人可进行网上报价,首次报价不低于起始价,每次报价应当在当前最高报价基础上加上增价幅度的整数倍。网上出让系统允许多次报价,报价一经提交后,不得变更或者撤销,挂牌期限届满,仍有竞买人按照系统提示愿意继续竞价,系统将自动转入限时竞价,通过限时竞价最终确定竞得人。

八、竞得人须持《成交通知书》等竞买文件规定的相关材料在5个工作日内接受审查并办理相关手续。逾期视为放弃竞得人资格,竞买保证金不予退还,竞依法承担相应的法律责任。

九、有意参与地块竞买的竞买人于2026年5月8日后到沈阳市自然资源局网站或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。

沈阳市自然资源局浑南分局(地址:沈阳市浑南区世纪路15号3号楼515) 联系人:鲍迪 电话:(024)24262712

十、挂牌事项如有变更及补充,以沈阳市自然资源局浑南分局的通知、补充公告为准。

### 十一、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)

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.sytjdjy.cn)

沈阳市自然资源局浑南分局

2026年4月29日

沈阳土地网:0206614号挂牌交易地块信息说明.xls

返回列表

## 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》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，经浑南区人民政府批准，沈阳市自然资源局浑南分局组织以挂牌方式出让宗地编号 SYTJ202606101 号综保二路北综保四街西-2 地块。

### 一、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)）

中国土地市场网（[www.landchina.com](http://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](http://sy.sytdjy.cn)）

### 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 4 月 29 日（星期三）—2026 年 5 月 18 日（星期一）。

#### （二）挂牌交易时间：

2026 年 5 月 19 日（星期二）—2026 年 6 月 1 日（星期一）14 时。

（三）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，竞买人应持有数字证书通过沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统（以下简称“网上交易系统”）参与竞买。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。（详见网上交易系统“服务中心”，自行进行下载申请流程及材料。）

#### 四、挂牌交易竞买文件取得：

有意向参与地块竞买的竞买人于2026年5月8日后到沈阳市自然资源局网站或网上交易系统自行下载《竞买文件》等相关材料。

#### 五、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28日14时整。本次竞买不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外（如电话、邮寄、书面、口头等形式）其他形式的申请。竞买人需将竞买资格审查材料扫描并上传至网上交易系统办理报名手续。

#### 六、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5月28日14时前（资金到达指定账户）将竞买保证金195.4404万元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。

（二）系统在确认竞买保证金按时足额到达指定账户后，确认竞买人的竞买资格。竞买人竞得土地后，竞买保证金将抵作成交价款，不再退还。未竞得的竞买人的保证金将在挂牌交易活动结束后5个工作日内无息退还。

（三）向网上交易系统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）。

（四）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。

七、竞买资格确认：竞买人应于资审合格且系统在确认竞买保证金按时足额到账后，获得竞买资格。截止时间为 2026 年 5 月 28 日 14 时。

八、设定供地状况：

挂牌交易地块的供地状况设定为现状。该地块内有 5 栋建筑物，建筑面积 8772.11 平方米。

九、成交价格构成：

竞得价为地块的土地成交价格。

十、付款方式及相关事项：

地块竞得人在 2026 年 7 月 1 日前一次性付清全部土地成交总价款（含竞买保证金）。

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浑南分局同意，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（即，地价款以外币结汇成人民币到达沈阳市自然资源局浑南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户为准。

十一、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《SYTJ202606101 号综保二路北综保四街西-2 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。

## 十二、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；
- （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。

十三、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浑南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，由竞买人承担由此产生的一切法律责任。

#### 十四、网上挂牌交易程序：

信息发布、竞买申请、交纳竞买保证金、竞买人资格确认、网上报价及限时竞价、网上成交确认及成交结果公示。

#### 十五、报价规则：

（一）网上挂牌期间系统全天 24 小时开通，网上挂牌交易起止时间以网上挂牌交易公告中公布的时间为准。

（二）本次挂牌以价高者得为原则确定竞得人；

（三）本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度应当在当前最高报价基础上加上增价幅度的整数倍；

（四）网上出让系统允许多次报价，报价一经提交后，不得变更或者撤销。

（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）竞价结束后，竞买人按照系统提示，自行打印《成交通知书》，并在 5 个工作日内携带竞得企业公章、法人章（自然人参与竞买的，携带个人名章）及上传网上交易系统的竞买资格审查材料原件，到沈阳市自然资源局浑南分局签署《挂牌交易成交确认书》。竞买人若在竞价结束后不签署《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 SYTJ202606101 号综保二路北综保四街西-2 地块的报价增价幅度为 6 元/平方米。

## 十七、挂牌交易成交原则：

本次网上挂牌交易采用有底价增加方式，按照价高者得原则确定竞得人，竞买人可进行网上报价，首次报价不低于起始价，每次报价应当在当前最高报价基础上加上增价幅度的整数倍。网上出让系统允许多次报价，报价一经提交后，不得变更或者撤销。

挂牌期限届满，按照系统提示，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，系统将自动进入限时竞价程序，通过限时竞价确定竞得人。挂牌期限届满，按照系统提示，无竞买人参加网上限时竞价的，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，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

（二）在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，网上交易系统显示的出价最高者为竞得人，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浑南区工业类用地土地价格评审委员会（简称“价审委”）确定。

十八、有下列情形之一的，沈阳市自然资源局浑南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。

#### 十九、挂牌交易注意事项:

(一) 本次挂牌起始价为地面单价, 成交总价为成交地面单价与出让面积的乘积。

(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、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、其它需要提交的资料。

竞买人须将上述材料原件和企业公章、法人名章(自然人参与竞买的, 携带个人名章)、《成交通知书》带到沈阳市自然资源局浑南分局签订《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

证及《领取国有建设用地出让合同通知单》到沈阳市自然资源局浑南分局合同签订部门领取。

注：本条款由合同签订部门负责解释。

#### 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‰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，沈阳市自然资源局浑南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、其他要求

地块竞买人报名前需与沈阳高新技术产业开发区管理委员会签订《项目用地投资协议书》，成交后由沈阳高新技术产业开发区管理委员会监管。

地块竞买人报名前需与浑南区人民政府签订《“标准地”项目投资建设协议》，成交后由浑南区人民政府监管。

联系人：李艾博；联系电话：13555787166。

二十三、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浑南分局咨询。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。

二十四、在挂牌交易报名截止日前，如标的物基本情况有变化，沈阳市自然资源局浑南分局将通过报纸、网上交易系统或其他形式提前告知。具体事宜以沈阳市自然资源局浑南分局的补充公告或通知内容为准。

二十五、本须知由沈阳市自然资源局浑南分局负责解释。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 22973230

# 沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则

## ( 试行 )

### 第一章 总 则

**第一条** 为加强国有建设用地使用权出让管理, 保证沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易工作顺利实施, 根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》( 国土资源部第39 号令 ), 《国土资源部关于印发招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范( 试行 ) 的通知》( 国土资发〔2006〕114 号 )、辽宁省国土资源厅、辽宁省监察厅《关于实行国有建设用地使用权网上交易的通知》( 辽国土资发[2010]164 号 ) 和有关法律、法规的规定, 结合我市实际, 制定本规则。

**第二条** 以在互联网上挂牌交易方式出让沈阳市城市规划区范围内的地表、地上或者地下国有建设用地使用权的, 适用本规则。

**第三条** 本规则所称沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易( 以下简称网上挂牌交易 ), 是指沈阳市自然资源管理部门通过沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统( 以下简称网上交易系统 ) 发布挂牌公告, 并将拟出让宗地的交易条件在网上交易系统上发布, 通过互联网利用网上交易系统接受自然人、法人或其他组织的网上竞买申请、报价并更新挂牌价格, 根据挂牌期限截止时的网上报价或竞价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

**第四条** 沈阳市自然资源管理部门负责网上挂牌交易的管理、组织实施及网上交易系统和硬件设备的管理维护工作。

**第五条** 中华人民共和国境内外的自然人、法人或其他组织，除法律、法规和国家相关政策另有规定外，均可通过网上交易系统并按照本规则规定申请参加本市网上挂牌交易活动。

**第六条** 网上挂牌交易交易程序为：信息发布、竞买申请、交纳竞买保证金、竞买人资格确认、网上报价及限时竞价、网上成交确认及成交结果公示。

**第七条** 竞买人参加网上挂牌交易活动必须严格遵守法律、法规、规章和本规则的规定。

## 第二章 信息发布

**第八条** 沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易公告应由沈阳市自然资源管理部门按照批准的出让方案制定，通过中国土地市场网、沈阳市自然资源局网站、网上交易系统和报刊等媒体发布。

**第九条** 沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易公告应当至少在挂牌开始日前 20 日发布。挂牌时间不得少于 10 日。

公告期间，公告内容发生变化的，由沈阳市自然资源管理部门按原公告发布渠道及时发布补充公告。涉及土地使用条件变更等影响土地价格的重大变动，补充公告发布时间距网上挂牌活动开始时间少于 20 日的，网上挂牌交易活动相应顺延。

**第十条** 法人、自然人和其他组织均可在网上浏览出让国有建设用地使用权相关信息，亦可现场踏勘网上挂牌交易宗地。

### 第三章 竞买申请

**第十一条** 网上挂牌交易不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外（如电话、邮寄、书面、口头等形式）其他形式的申请。

竞买人必须先行取得有效的数字证书才能登录系统参与申请和竞买国有建设用地使用权。

沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统采用辽宁省数字证书认证中心颁发的数字认证证书，办理数字证书时应按系统操作说明填写表格，提供真实、有效的信息。竞买人对其提供的信息承担经济、法律责任。

遗失密码、数字证书的，应当及时到原办理机构挂失并重新申领。

**第十二条** 申请竞买前，申请人应当仔细阅读沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易公告、竞买须知等竞买文件相关材料。申请人对网上挂牌交易相关文件有疑问的，可向沈阳市自然资源管理部门咨询，竞买人可自行组织踏勘现场。

竞买申请一经提交，即视为对竞买文件及宗地现状无异议。

**第十三条** 申请人应按网上交易系统要求准确填写真实有效的申请人身份等相关信息并向网上交易系统提交申请书。

申请人竞买多宗土地，应当分别申请。

**第十四条** 申请人应根据网上交易系统生成的保证金账号按时足额交纳竞买保证金。竞买保证金以宗地为单位逐宗交纳。系统在确认竞买保证金按时足额到账后，确认竞买人的竞买资格。没有

按时足额向指定账户交纳竞买保证金的，不具备竞买资格。由于申请人的原因造成保证金到账后网上交易系统无法识别其身份未确认竞买资格的，所造成的损失和经济、法律责任由该申请人自行承担。

#### 第四章 网上报价

**第十五条** 网上挂牌期间系统全天 24 小时开通，网上挂牌交易起止时间以网上挂牌交易公告中公布的时间为准。

**第十六条** 网上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，竞买人可进行网上报价，首次报价不低于起始价，每次报价应当在当前最高报价基础上加上增价幅度的整数倍，网上出让系统允许多次报价。

**第十七条** 竞买人应当谨慎报价，有效报价一经提交即被系统记录，不得变更或者撤销。

**第十八条** 在挂牌期限截止前，竞买人应当进行至少一次有效报价，才有资格参加该宗地的网上限时竞价。

**第十九条** 挂牌期限届满，按照系统提示，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，系统将自动进入限时竞价程序，通过限时竞价确定竞得人。挂牌期限届满，按照系统提示，无竞买人参加网上限时竞价的，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，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

(二) 在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，网上交易系统显示的出价最高者为竞得人，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的，挂牌不成交。

## 第五章 网上限时竞价

**第二十条** 本规则所称网上限时竞价，是指在规定的挂牌期限截止时，经系统提示经过等待期 4 分钟后，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，以高于挂牌期限截止时最高报价一个增价幅度的价格为网上限时竞价程序中的起始价，并按价高者得、且最高报价不低于底价的原则确定竞得人。

**第二十一条** 挂牌期限截止、经过等待期 4 分钟后，进入网上限时竞价阶段。

**第二十二条** 网上限时竞价程序：网上交易系统以 4 分钟倒计时为竞价时限，如在 4 分钟倒计时内有新的报价，系统即从接受新的报价开始重新计时。

每次 4 分钟倒计时的最后 1 分钟内，系统会三次提示竞买人网上限时竞价即将截止。4 分钟倒计时截止，网上交易系统将不再接受新的报价，确认当前最高报价为宗地的最终报价，并按照“不低于底价且价高者得”的原则自动确认是否成交，显示网上交易竞价结果。

**第二十三条** 网上限时竞价中无人报价的，以挂牌期限内网上报价最高者为竞得人，但报价低于底价者除外。

## **第六章 成交确认**

**第二十四条** 网上挂牌交易活动结束后，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。

**第二十五条** 沈阳市自然资源管理部门于网上挂牌交易活动结束后10个工作日内，通过中国土地市场网、沈阳市自然资源局网站、网上交易系统公开发布网上挂牌交易成交结果。

**第二十六条** 竞得人支付的竞买保证金，在网上挂牌交易活动结束后抵作土地出让价款。

其他竞买人缴纳的竞买保证金在网上挂牌交易活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

## **第七章 网络管理**

**第二十七条** 沈阳市自然资源管理部门根据系统设置权限要求指定专人担任系统管理员，负责系统的维护、数据录入、发布与管理工作。

**第二十八条** 网上挂牌交易期间的数据服务器、应用服务器实行封闭管理。

**第二十九条** 申请人、竞买人、竞得人在网上挂牌交易活动中的所有行为系统将自动记录并保存。网上挂牌中止、终止或者结束

后，管理员应将宗地信息、申请人、竞买人、竞得人的网上交易系统记录的信息下载打印成纸质文档并存档。

**第三十条** 与网上交易系统相关联的有关银行和数字证书服务机构应当按照法律、法规的规定，建立严格的系统管理制度，保证信息系统的安全稳定运行，并保守有关秘密。

## 第八章 应急处置

**第三十一条** 有下列情形之一的，应发布中止或终止网上挂牌交易公告，中止或终止网上挂牌交易活动：

（一）网上交易系统因不可抗力、网络入侵等非可控因素，导致网上交易系统不能正常运行的；

（二）涉及宗地使用条件变更等影响宗地价格的重要变动需要重新报批的；

（三）司法机关、纪检监察等部门依法要求中止或者终止出让活动的；

（四）依法应当中止或终止挂牌活动的其他情形。

**第三十二条** 出现本规则第三十一条第（一）项规定情形的，沈阳市自然资源管理部门可中止挂牌活动，封存相关数据及信息，待问题排查、清除后恢复交易。出现本规则第三十二条第（二）、（三）、（四）项规定情形的，沈阳市自然资源管理部门应及时做出中止或终止网上挂牌交易活动的决定并通过原公告渠道发布中止或终止公告，并关闭系统竞价通道，中止或终止网上挂牌交易活动。

**第三十三条** 中止事项消除后,出让人在原渠道发布恢复出让公告,出让活动时间相应顺延。

**第三十四条** 因竞买人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等不能正常登录网上交易系统申请、报价、竞价的,后果由竞买人承担,网上挂牌交易活动不中止,也不终止。

## 第九章 法律责任

**第三十五条** 竞买人在网上挂牌交易活动中实施的行为所产生的经济、法律后果,由竞买人承担。

竞买人应当防范网络风险,保护个人电脑操作系统的安全和不受侵犯,并妥善保管密码和数字证书。竞买人因电脑操作系统被侵入或数字证书损坏、丢失或被他人冒用、盗用及密码泄露所产生的经济、法律后果,由竞买人承担。

竞买人在系统实施的所有行为,均被系统服务器自动记录,视为竞买人自身真实或经合法授权的行为,该行为所引起的经济、法律责任由竞买人承担。

**第三十六条** 出让人篡改竞得结果,或者竞得人放弃竞得人资格的,应当依法承担责任。

**第三十七条** 竞得人有下列行为之一,竞得结果无效,竞买保证金不予返还,竞得人应依法承担相应的经济、法律责任:

- (一) 提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的;
- (二) 采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的;

**第三十八条** 竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》或不按时支付土地成交价款的，取消竞得人资格，竞买保证金不予返还，并由竞得人承担相应的经济、法律责任。

**第三十九条** 因申请人、竞买人提供的注册信息不真实、不准确、不完整或不可抗力等原因，造成竞买保证金不能按时返还的，产生的后果由申请人、竞买人自行承担。

**第四十条** 网上挂牌交易活动中工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，泄露与申请人、竞买人和系统有关信息的，应依法承担经济、法律责任。

## 第十章 附 则

**第四十一条** 本规则规定的时间以网上交易系统服务器的时间为准，有关数据记录的时间以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为准。

**第四十二条** 本规则由沈阳市自然资源局负责解释。





## 报价承诺书

沈阳市自然资源局浑南分局：

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》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》和《沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则（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 SYTJ202606101 号综保二路北综保四街西-2 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）整  
（¥ 元/m<sup>2</sup>），参加宗地编号 SYTJ202606101 号综保二路北综保四街西-2 地块。

2、在提交本承诺书的同时，已交纳了竞买保证金（大写）  
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% 缴纳违约金，延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局浑南

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浑南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）：

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

SYTJ202606101 号综保二路北综保四街

西-2 地块挂牌交易成交确认书

# SYTJ202606101 号综保二路北综保四街西-2

## 地块挂牌交易成交确认书（样本）

确认书号：沈浑土交字[2026]8 号

签署时间：2026 年 6 月 1 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《SYTJ202606101 号综保二路北综保四街西-2 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 SYTJ202606101 号综保二路北综保四街西-2 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：沈阳市浑南区

（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：19821.54 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 绿地率：不大于 15%

建筑系数：不小于 40%

建筑限高：不大于 30 米（应取得净空批复）

该地块出让面积以实测为准

具体规划条件详见《浑南区综保二路北综保四街西-2 地块挂规划条件》。

该地块出让面积以实测为准。该地块内有 5 栋建筑物，建筑面积 8772.11 平方米，竞得人除缴纳地价款外，还须缴纳地上物价款 3371.2486 万元至沈阳高新技术产业开发区管理委员会指定账户。

(六) 其他条件：

投资强度：不低于 2250 万元/公顷

亩均税收：不低于 16.1 万/亩

单位工业增加值能耗：不高于 0.13 吨标煤/万元

该项目为“标准地”项目，具体内容详见《“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 195.4404 万元人民币或等值外币

四、成交价格：

地块土地成交地面单价为每平方米人民币 ( ¥ 元/m<sup>2</sup> )，  
土地成交总价款为 ( ¥ 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 7 月 1 日前一次性付清全部土地成交总价款  
(含竞买保证金)。

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浑南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。

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《SYTJ202606101 号综保二路北综保四街西-2 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，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 1‰ 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，沈阳市自然资源局浑南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《项目用地投资协议书》，由沈阳高新技术产业开发区管理委员会负责地块成交后的监管工作。

竞得人已签订《“标准地”项目投资建设协议》，由浑南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：沈阳市自然资源局浑南分局

地址：沈阳市浑南区世纪路 15 号

电话： 24262712

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《SYTJ202606101 号综保二路北综保四街西-2 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：沈阳市自然资源局浑南分局（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市浑南区世纪路15号

竞得人：（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：

本次交易为互联网上挂牌交易，《成交通知书》附后。

## **综保二路北综保四街西-2 地块土地交付条件**

### **一、土地交付范围**

详见该地块宗地图。

### **二、土地交地标准**

鉴于该地块已经建设，按现状项目地块上有 5 栋共 8772.11 平方米的已建成建筑物交付。地块剩余部分“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、土地交地时间**

地块成交后，自竞得人缴纳全部地价款及地上建筑物价款后，30 日内交付土地及地上建筑物，若遇到国家政策调整或其他不可抗力因素，交付时间顺延。

# 浑南区综保二路北综保四街西-2地块规划条件

编号：沈规条HN（G）2026-003

地块名称	综保二路北综保四街西-2	审批部门	沈阳市自然资源局浑南分局
控规单元	航高控规单元		
地块位置	东至：综保四街西侧道路红线 南至：用地界线 西至：用地界线 北至：综保一路南侧规划绿线		
用地性质	一类工业用地（M1）		
强度指标	建设用地面积	约19821.54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 30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%，可与于山屯村2013-3地块、GN-HG-02-01-06地块、古台北村地块1、GN-HG-02-01-2地块、古台北村地块2及GN-HG-02-01-1地块综合平衡。	
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）及相关文件要求执行。	
	出入口控制	为满足交通需求，建议设置2处机动车出入口，宜位于北侧综保一路。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。	



市政规划	配套设施	3. 应为地块内管线预留足够的敷设空间。 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。 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。
	市政接驳	给水：水源引自浑南新城第一配水厂及规划浑南新城第二配水厂联合供水，经综保一路现状给水管线进入地块。 污水：经综保一路现状污水管线，排入桃仙污水厂进行处理。 雨水：经综保一路现状雨水管线，排入沈抚运河。 电力：电源引自66kV桃仙变电站，引自综保一路现状电力管线进入地块。 电信：引自综保一路现状电信管线。 供热：可使用现状热源厂或使用清洁能源。 燃气：特殊监管区不允许有燃气管线接入。
	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	地块内建设的基站、机房等5G 通信基础设施，应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	——
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。 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。 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》（沈阳市人民政府令第64号）要求执行。 6. 停车配建指标不低于《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）及《2024年第七次浑南区规划管理委员会主任会议纪要》确定的要求。 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（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。 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》《民用建筑节能节水设计标准》（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。	

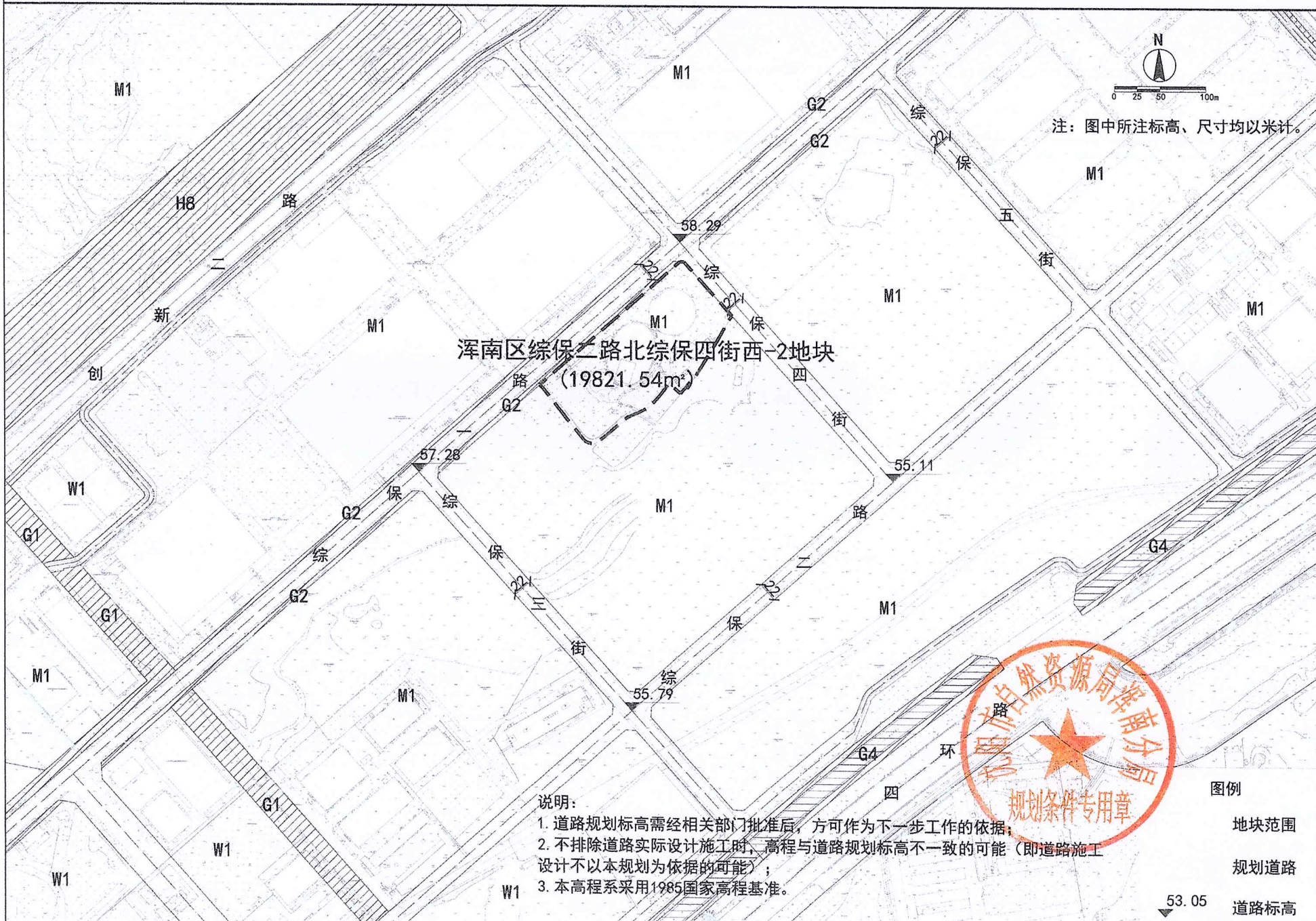
源局  
专用

	<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>

沈阳市自然资源局浑南分局

二〇二六年五月七日

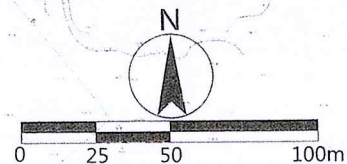
# 浑南区综保二路北综保四街西-2地块规划条件附图(编号: 沈规条HN(G)2026-003)



# 浑南区综保二路北综保四街西-2地块市政管线接引规划图

接综保一路现状DN110给水管线  
 接综保一路现状D600污水管线  
 接综保一路现状D1500雨水管线  
 接综保一路现状24孔电力管线

接综保一路现状DN219×2供热管线  
 接综保一路现状6孔电信管线



说明：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	给水管线
规划道路	污水管线
电信管线	雨水管线
供热管线	电力管线
中压燃气管线	

# 宗地图

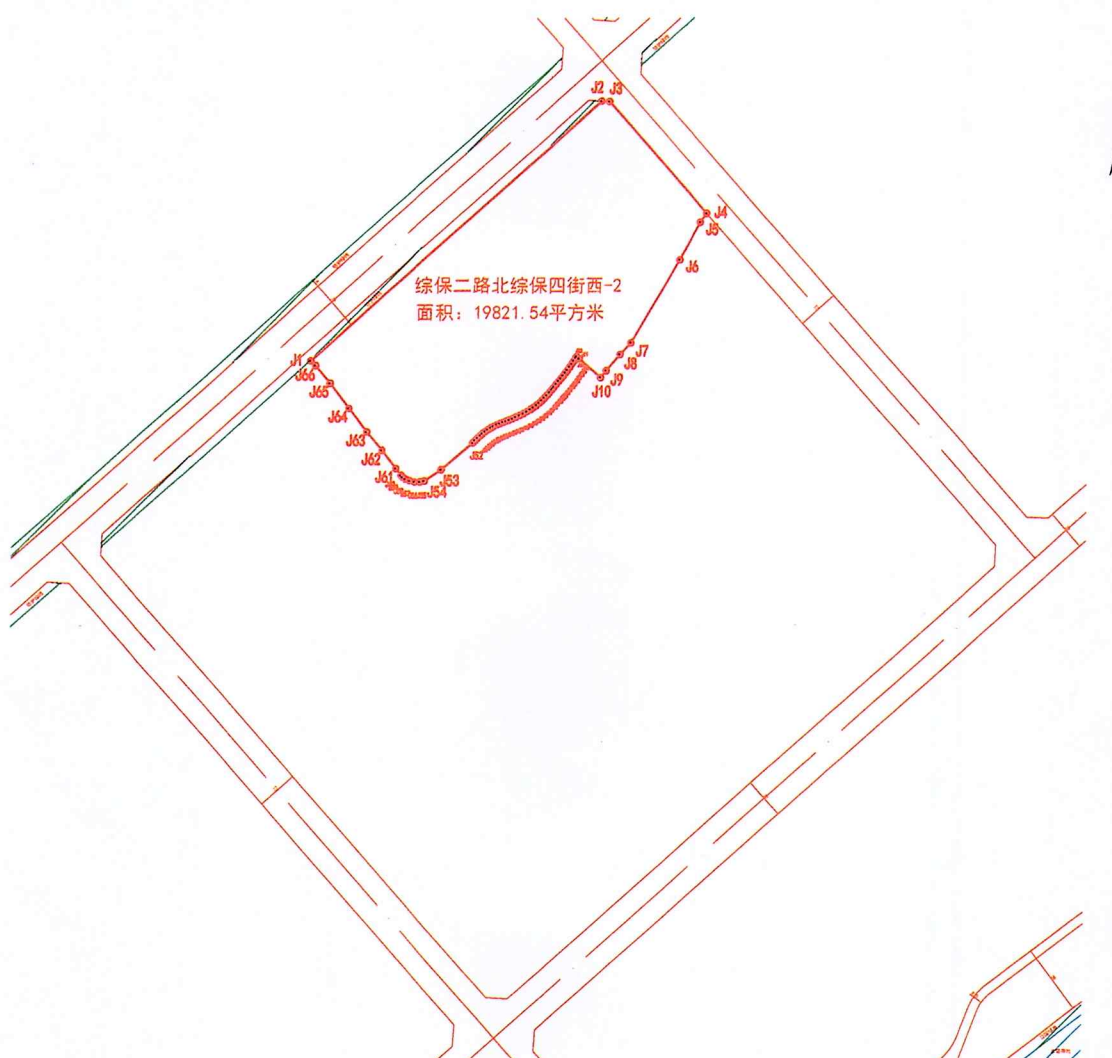
不动产单元号: 210112003006GB90338W00000000  
单位: m. m<sup>2</sup>

权利人: 沈阳市自然资源局浑南分局

北



综保二路北综保四街西-2  
面积: 19821.54平方米



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4613278.874	41539917.801	205.16
J2	4613415.321	41540071.002	4.24
J3	4613415.076	41540075.238	78.65
J4	4613356.342	41540127.55	5.73
J5	4613351.681	41540124.217	22.44
J6	4613332.021	41540113.409	50.59
J7	4613288.528	41540087.569	8.32
J8	4613282.404	41540081.943	11.28
J9	4613273.831	41540074.62	4.7
J10	4613270.228	41540071.599	15.21
J11	4613280.145	41540060.066	1.77
J12	4613281.242	41540058.674	0.85
J13	4613280.683	41540058.333	1.92
J14	4613279.065	41540057.308	1.91
J15	4613277.471	41540056.255	1.9
J16	4613275.901	41540055.178	2.1
J17	4613274.196	41540053.959	1.71
J18	4613272.827	41540052.935	1.9
J19	4613271.321	41540051.769	1.91
J20	4613269.831	41540050.579	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J20	4613269.831	41540050.579	1.91
J21	4613268.352	41540049.369	1.91
J22	4613266.882	41540048.142	1.92
J23	4613265.416	41540046.903	0.94
J24	4613264.701	41540046.295	0.98
J25	4613263.952	41540045.656	1.93
J26	4613262.493	41540044.398	1.93
J27	4613261.053	41540043.12	1.92
J28	4613259.646	41540041.811	1.92
J29	4613258.285	41540040.463	1.91
J30	4613256.983	41540039.066	1.91
J31	4613255.754	41540037.61	1.93
J32	4613254.597	41540036.069	1.87
J33	4613253.541	41540034.532	2.12
J34	4613252.414	41540032.734	2.19
J35	4613251.346	41540030.824	2.17
J36	4613250.367	41540028.886	2.18
J37	4613249.454	41540026.909	1.99
J38	4613248.663	41540025.082	1.78
J39	4613247.991	41540023.436	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J39	4613247.991	41540023.436	1.78
J40	4613247.337	41540021.781	1.78
J41	4613246.688	41540020.123	1.78
J42	4613246.022	41540018.474	1.78
J43	4613245.315	41540016.843	2
J44	4613244.45	41540015.045	1.56
J45	4613243.692	41540013.684	1.78
J46	4613242.753	41540012.172	1.78
J47	4613241.735	41540010.709	1.78
J48	4613240.646	41540009.299	1.53
J49	4613239.664	41540008.129	2.02
J50	4613238.289	41540006.643	1.77
J51	4613237.049	41540005.377	1.77
J52	4613235.791	41540004.129	21.68
J53	4613221.686	41539987.666	10.54
J54	4613215.742	41539978.956	2.33
J55	4613215.242	41539976.676	3.07
J56	4613215.194	41539973.609	2.78
J57	4613215.835	41539970.899	2.45
J58	4613216.718	41539968.613	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J58	4613216.718	41539968.613	1.7
J59	4613217.669	41539967.199	1.34
J60	4613218.63	41539966.269	4.57
J61	4613222.21	41539963.421	12.01
J62	4613231.629	41539955.976	12.79
J63	4613241.402	41539947.725	15.63
J64	4613253.786	41539938.192	16.7
J65	4613267.097	41539928.11	12.11
J66	4613276.373	41539920.33	3.56
J1	4613278.874	41539917.801	
S=19821.54 平均精度: 0.29.7323			

沈阳市勘察测绘研究院有限公司

2000国家大地坐标系  
2026年3月5日制图

1:4000  
沈阳市自然资源局浑南分局  
地籍审查专用章

绘图员: 曹国友  
审核员: 王天文

# 综保二路北综保四街西-2 地块 项目用地投资协议书

年 月 日

甲方：沈阳高新技术产业开发区管理委员会  
住所地：辽宁省沈阳市浑南区新隆街8号

乙方：  
住所地：

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》等相关法律法规及甲方的地方性政策的规定，甲乙双方本着平等、自愿、有偿、诚信的原则，经友好协商，就乙方在沈阳市浑南区投资建设食堂、综合馆等综合配套项目用地事宜达成如下协议：

### **第一条 项目基本情况**

建设内容及规模：项目计划投资0.5亿元，分两期进行开发建设，一期主要建设食堂、综合馆等配套设施，完善各项工程手续；二期主要建设综合停车楼，满足厂区内停车需求。各项规划控制性指标以及项目开竣工时间以乙方与出让方签署的该地块《“标准地”项目投资建设协议》和《国有建设用地使用权出让合同》约定为准。

### **第二条 项目用地**

2.1 项目用地面积及位置：用地面积约为29.7亩，项目位于浑南区南部，四至为：东至综保四街，西至用地界线，

南至用地界线北至综保一路，（项目用地具体位置及四至范围见附图，以国土规划部门最终核定的用地规划红线为准）。

2.2 项目用地现状：项目用地上包含 5 栋共 8772.11 平方米的已建成建筑物，评估价值为 3371.2486 万元，需保留建筑物出让。

2.3 项目用地国有建设用地使用权由乙方以招、拍、挂等合法的方式取得，项目用地成交价款以乙方竞得价为准。

2.4 乙方依据成交确认书全额缴纳项目用地土地成交款后，办理项目用地《国有土地使用权证》过程中所发生的税和费由乙方据实缴纳。

2.4 项目用地的基础设施配套应满足乙方项目建设需求，相关挂网费（供水、供电、供暖等）费用由乙方承担。乙方应依法保护环境，防控污染，乙方违反《中华人民共和国环境保护法》及相关法律规定给甲方或第三方造成损害的，由乙方自行承担全部责任。

### **第三条 甲方责任与义务**

3.1 甲方负责协调相关部门确保拟出让的项目用地于 2026 年 4 月 30 日前满足土地挂牌出让及下述条件：

（1）项目用地在依法出让前已通过合法程序完成了征地拆迁、安置补偿手续，土地使用权应不附带担保权益、他物权或地役权等权利负担。

（2）在依法出让前已经完成红线范围内：地上和地下

供电、通信、给水排水管网排迁工作；按照园林或绿化管理部门要求对需保护的树木完成移栽工作；以及原有道路的拆除或废止等工作。

3.2 如乙方依法竞得项目用地土地使用权，甲方依法协调相关部门，在乙方项目开工前达到“三通一平”的标准，即通水、通电、通路与土地平整；在乙方项目开工后 12 个月内达到“七通一平”标准，即通水（供水与排水）、通电、通气、通路、通电讯/电信、供暖、通天然气与土地平整（其中，所有接口达到项目建设红线位置）。

3.3 如乙方依法竞得项目用地土地使用权，且与土地出让部门依法签订土地使用权出让合同并符合出让合同约定的办证条件后，甲方对于成交地块的国有土地使用权证办理、项目立项、规划建设、消防报审、质量报审、环保报审、产权证等相关手续的办理给予协助。

3.4 如乙方依法竞得项目用地土地使用权并进行投资建设的，甲方协调相关部门保障乙方正常施工建设和合法生产经营活动；乙方施工建设和生产经营时应当按照省市规定依法缴纳各项行政事业收费（包括但不限于按照市核定的水、电、气等价格缴纳相应费用等）。

#### **第四条 乙方责任与义务**

4.1 乙方应根据国家相关规定，依法通过“招、拍、挂”方式竞得项目用地土地使用权，并按成交确认书及国有土地

使用权出让合同规定，按期足额支付土地价款及相关费用。

4.2 如乙方成功竞得项目土地使用权，需在土地成交之日起20日内将地上建筑物价款人民币3371.2486万元以非税收入形式缴纳至浑南区财政指定账户：

户名：沈阳市浑南区桃仙街道办事处

开户行：盛京银行沈阳自贸区支行

账号：0336710102000000961

4.3 如乙方成功竞得项目土地使用权，需按《挂牌交易成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》中约定的规划条件、建设时间等相关要求进行建设。

4.4 乙方在建设生产期间必须做好本企业的安全、治安、保卫工作，出现任何问题均由乙方自行承担责任。

## **第五条 违约责任**

5.1 项目用地通过“招、拍、挂”等方式依法出让的，乙方未竞得土地或竞得后最终未取得土地使用权的，本协议自动终止，不再对双方具有约束力，且任何一方不承担违约责任。

5.2 乙方依法竞得项目土地使用权但未按《土地成交确认书》之约定及时、全额缴纳土地出让价款，导致《土地成交确认书》被解除或终止的，乙方应赔偿因其违约行为给甲方所造成的损失，同时本协议自动终止。

5.3 乙方依法竞得项目土地但未按《土地成交确认书》

之约定履行相应合同义务，导致国有土地使用权被依法收回的，乙方应赔偿因其违约行为给甲方所造成的损失，同时本合同自动终止。

5.4 任何一方不履行本协议约定的义务，或者履行义务不符合约定的，均视为违约，对方有权要求违约方赔偿因其违约行为所造成的损失。

## **第六条 不可抗力**

由于不可抗力造成的部分或全部不能履行本协议，甲、乙双方应在条件允许的情况下采取一切必要补救措施，以减少因不可抗力造成的损失。遇有不可抗力的一方，应在 24 小时内将事件的情况以信件或传真的书面形式通知另一方，并且在事件发生后 7 日内，向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期的报告。

## **第七条 通知与送达**

### **7.1 指定联系人与送达地址**

甲方联络人：李艾博

联系电话：13555787166

送达地址：沈阳市浑南区新隆街 8 号

电子邮件：sygxqgwhzsj-hnq@shenyang.gov.cn

乙方联络人：

联系电话：

送达地址：

电子邮件：

7.2 上述 7.1 项指定的联系人与送达地址、电子邮件为甲乙双方确定的联系方式，双方通过电子邮件或 EMS 向对方邮寄书面函件。

7.3 任意一方变更联系人或联系方式的，应当以书面函件或电子邮件的方式及时通知对方，如未及时通知对方联系方式已变更，一方以原联系方式进行函件发送的，视为有效送达。

## **第八条 保密条款**

甲、乙双方均有义务依法为对方严守商业秘密。未经一方书面许可，另一方不得向任何第三方提供或披露对方保密信息，法律法规有规定的除外。本保密义务在本协议期满、解除或终止后仍然有效。

## **第九条 适用法律与争议解决**

9.1 本协议的订立、有效性、解释、履行以及本协议所产生的任何争议解决，均适用于中华人民共和国的法律（港澳台除外）并按其进行解释。

9.2 甲、乙双方因执行本协议产生争议，应首先友好协商解决，协商不成的，任何一方均可根据《中华人民共和国行政诉讼法》和《最高人民法院关于审理行政协议案件若干

问题的规定》，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

## 第十条 协议生效及其他

10.1 本协议自甲、乙双方法定代表人或授权代表人签字并盖章之日起生效，本协议项下乙方各项义务全部履行完毕之日终止。

10.2 本协议未尽事宜，由双方协商一致后签订补充协议，补充协议是本协议的重要组成部分，与本协议具有同等法律效力。

10.3 本协议签署一式【6】份，甲、乙双方各持【2】份，高新区政策法务局、项目引进部门各【1】份。每份协议具有同等法律效力。

（以下无正文）

----- (协议签署页)

-----

甲方：沈阳高新技术产业开发区管理委员会（盖章）

法定代表人或授权代表人：（签字）

经办人：（签字）

签署日期： 年 月 日

乙方：（盖章）

法定代表人或授权代表人：（签字）

经办人：（签字）

签署日期： 年 月 日

## “标准地”项目投资建设协议

合同编号\_\_\_\_\_

### 企业投资工业项目“标准地”投资建设协议

甲方（市、县人民政府或其指定部门（机构））：沈阳市浑南区  
人民政府

通讯地址：辽宁省沈阳市浑南区世纪路 13 号

邮政编号：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

乙方（受让方）：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编号：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

## 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》等有关法律、行政法规的规定，本着平等、自愿、诚实守信的原则，经双方协商一致，订立本协议。

## 第二章 基本情况

第二条 本协议项下宗地编号：综保二路北综保四街西-2地块，宗地总面积大写壹万玖仟捌佰贰拾壹点伍肆平方米（小写 19821.54平方米），本协议项下宗地坐落：东至综保四街、西至用地界线、南至用地界线、北至综保一路（项目用地具体位置以自然资源部门最终核定的用地规划红线为准）。本协议项下宗地建设项目准入行业：其他制造业。

第三条 乙方同意本协议项下宗地建设项目开竣工时间以土地出让合同为准。乙方不能按期开工，应及时通知甲方，并提前 30 日向自然资源主管部门提出延期建设申请，经同意延期建设的，其项目竣工时间相应顺延，但延期建设期限不得超过一年。

第四条 乙方同意本协议项下宗地建设项目在 2029年6月30日之前达产。经自然资源主管部门同意开竣工期限顺延的，达产日期相应顺延。

## 第三章 控制性指标要求

**第五条** 本协议项下宗地建设项目应符合下列标准要求（项目用地最终规划指标以挂牌文件标示为准）：

（一）固定资产投资强度不低于人民币大写贰仟贰佰伍拾万元/公顷（小写2250万元/公顷）；

（二）建筑容积率不低于1.0；

（三）项目达产后亩均税收不低于人民币大写壹拾陆万壹仟元/亩（小写16.1万元/亩）；

（四）单位工业增加值能耗不高于人民币大写零点壹叁吨标煤/万元（小写0.13吨标煤/万元）；

#### **第四章 甲方权利和义务**

**第六条** 就甲方义务做如下约定：

（一）严格执行“净地”出让规定；

（二）协调相关部门，对照本协议第五条各项规定条件对乙方实施的建设项目在约定期限内完成竣工验收、达产复核；

（三）协调各职能部门为乙方办理建设、规划、环保、土地、税务、工商等相关手续；

**第七条** 竣工验收或达产复核未通过的，甲方有权提请有关部门依照国家和省、市规定纳入本级公共征信系统，依法提供查询或予以公示；

## 第五章 乙方权利和义务

第八条 就乙方义务做如下约定：

（一）承担并落实工程主体责任，确保工程符合相关规定，严格按照既定计划实施；

（二）自觉接受甲方及相关政府部门的监督和指导，对检查提出的整改通知，须及时整改；

（三）在达到本协议第五条各项规定条件前，乙方以受让地块的国有建设用地使用权进行融资的，乙方承诺抵押融资金额不超过国有建设用地使用权出让价款；

（四）在达到本协议第五条各项规定条件前，乙方承诺不向第三方转让、出租受让地块的建设用地使用权及地上建筑物；

（五）在达到本协议第五条各项规定条件前，乙方及其股东承诺不向第三方以通过股权转让、股权质押等形式变相转让土地使用权和地上建筑物；

第九条 乙方承诺在做出转让、出租决定后 5 个工作日内书面通知甲方，同等条件下，甲方享有优先受让权、承租权。

本协议项下的全部或部分国有建设用地使用权在符合前

述要求向第三方转让后，本协议中载明的权利、义务随之转移；向第三方出租后，本协议中载明的权利、义务仍由乙方承担。

## 第六章 指标复核

**第十条** 本协议项下宗地建设项目竣工和达产复核按所属区（县、市）企业投资工业项目“标准地”有关项目竣工验收和达产复核具体办法规定执行。

## 第七章 违约责任

**第十一条** 甲方未按本协议约定履行应尽义务，造成乙方经济损失的，应予以一定补偿；因相关政府部门原因导致项目竣工验收、达产复核延期的，企业承诺的时间期限可依申请相应顺延。

**第十二条** 本协议项下固定资产投资强度、建筑容积率任一指标不符合本协议约定的，判定竣工验收不达标的，甲方督促指导乙方限期整改，整改期最长不超过半年。整改后仍不达标的，竣工验收不予通过，甲方有权追究乙方的违约责任。

**第十三条** 本协议项下亩均税收、单位工业增加值能耗不符合本协议约定的，判定达产验收不达标的，督促指导限期整改，整改期最长不超过一年。整改后仍不达标的，达产验收不予通过并赔偿违约金。

（一）本协议宗地亩均税收指标不符合本协议约定的，向甲方缴纳相当于土地出让金0.1%的违约金。

(二)本协议宗地单位工业增加值能耗指标不符合本协议约定的,向甲方缴纳相当于土地出让金0.1%的违约金。

**第十四条** 乙方未按本协议第八条第(三)、(四)、(五)项和第九条规定,转让、抵押、出租国有建设用地使用权,导致企业投资工业项目“标准地”出让目的无法实现的,甲方有权解除合同,并依法向乙方主张相应的损害赔偿等违约责任。

## **第八章 不可抗力**

**第十五条** 因不可抗力不能履行本协议的,根据不可抗力的影响,部分或全部免除责任,但法律另有规定的除外。一方迟延履行后发生不可抗力的,不能免除责任。

“不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

**第十六条** 主张不可抗力的一方应及时通知对方,以减轻可能给对方造成的损失,并应在合理期限内提供证明。

## **第九章 争议解决**

**第十七条** 本协议订立、效力、解释、履行及争议的解决,适用中华人民共和国法律。双方如有争议,应协商解决,协商不成,双方应在甲方所在地有管辖权的法院起诉。

## **第十章 附 则**

**第十八条** 本协议双方当事人均保证本协议中所填写的

姓名、通讯地址、联系人、联系电话、传真等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 个工作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。同时，一方按照本协议中填写的通讯地址、通知方式送达的，无论另一方是否收到皆视为有效送达。

**第十九条** 本协议的金额、面积等应同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

**第二十条** 本协议未详尽规定的内容，涉及土地出让相关的事项，按照《国有建设用地使用权出让合同》执行。

**第二十一条** 本协议自双方签字盖章之日起生效。本协议正本壹式肆份，甲乙双方各执贰份，副本\_\_\_\_\_份报有关部门备案使用。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）

（签字）

（签字）

年 月 日

年 月 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，出让人应当接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）：

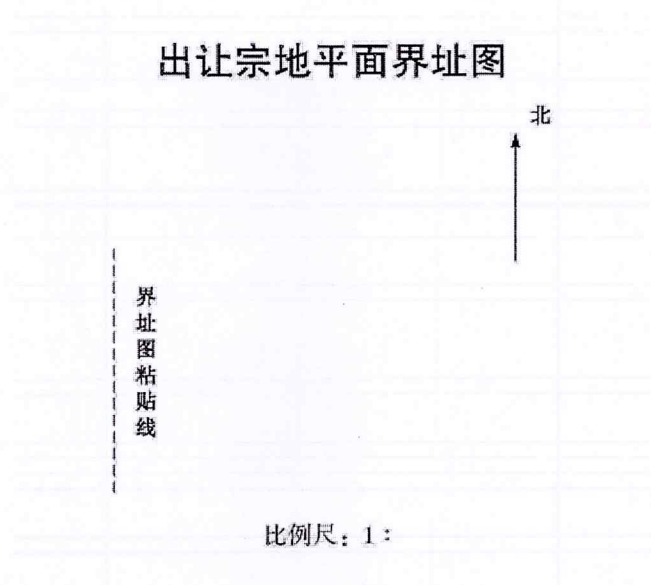
法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

（签字）：

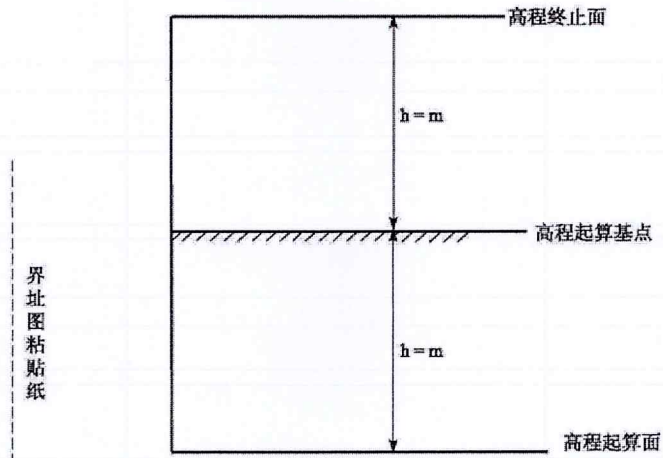
二〇\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

# 附件 1



## 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**