

SYTJ202607003 号
于洪区盛港路西 1 号地块
挂牌交易竞买文件

沈于土交字[2026]6 号

沈阳市自然资源局于洪分局

二〇二六年七月十七日

目 录

一、挂牌交易公告

二、挂牌交易须知（竞买人盖骑缝章后存档）

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、地块规划指标

八、宗地图

九、承诺书

十、竞买人提交资料样本（法定代表人身份证明书、授权委托书、资信证明、保证金承诺书、董事会决议等）

十一、工作联系单

挂牌交易公告

沈土挂[2026]9 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 SYTJ202607003 号盛港路西 1 号地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2026 年 7 月 17 日（星期五）—2026 年 8 月 5 日（星期三）。

二、挂牌交易时间：

2026 年 8 月 6 日（星期四）—2026 年 8 月 19 日（星期三）**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 8 月 17 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 8 月 17 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 7 月 20 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:

SYTJ202607003 号盛港路西 1 号地块: 沈阳市自然资源局于洪分局
(地址: 于洪区沈大路 63 号)联系人: 王尚煜 电话: (024)31013802

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 7 月 17 日

[沈土挂\[2026\]9 号挂牌交易地块情况说明表.xls](#)

https://zrzyj.shenyang.gov.cn/tdjy/tdgg/202603/t20260331_5008958.html

沈土挂[2026]9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	建筑密度	绿地率	建筑高度	出让年限	起始价 (元/平方米)	竞买保证金	增价幅度 (元/平方米)	备注
1	SYTJ202607003	盛港路西1号地块	东至:40米规划路西侧道路红线 南至:用地界线 西至:用地界线 北至:用地界线	于洪区	11955.38	社会停车场用地(S42)	不大于0.1	不大于5%	——	不大于10米	40年	500	180万元人民币或等值外币	6	1.该地块出让面积以实测为准;2.具体要求详见《竞买文件》。
					5494.28	商业用地(B1)	不大于1.0	不大于50%	不小于20%	不大于30米					

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

挂牌交易须知

根据中华人民共和国国土资源部令（第 39 号）《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》及有关法律、法规的规定和沈阳市土地需求情况，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 SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块。

一、挂牌交易地块基本概况：

详见《沈土挂[2026]9 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、挂牌公告时间：

2026 年 7 月 17 日（星期五）—2026 年 8 月 5 日（星期三）。

四、挂牌交易时间：

2026 年 8 月 6 日（星期四）—2026 年 8 月 19 日（星期三）14 时。

五、挂牌交易地点：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）。

六、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 7 月 20 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。

七、挂牌交易报名截止时间：

意向竞买人提交竞买申请、办理资格审查的截止时间为 2026 年 8 月 17 日 **14 时整**。逾期报名的，沈阳市自然资源局于洪分局不予受理。本次竞买不接受电话、邮寄、口头及传真竞买申请，只接受现场报名，并提交《竞买申请书》及相关材料。

八、竞买保证金缴纳规定：

（一）有意向参与竞买 SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块的竞买人，应于 2026 年 8 月 17 日 **11 时**前（以资金到达指定账户时间为准）将地块竞买保证金 180 万元人民币或等值外币支付到沈阳市自然资源局于洪分局指定账户。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：

1、人民币保证金汇入以下账户：

账户名称：沈阳市土地储备中心-于洪

账号：033451019600721000008

开户行：盛京银行沈阳市金厦支行

2、“境内”外币保证金、“境外” 外币保证金汇款账户及路径以沈阳市自然资源局于洪分局指定方式为准。

（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挂牌交易结束后 5 个工作日内无息退还。

（三）向沈阳市自然资源局于洪分局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）参与竞买的法人向沈阳市自然资源局于洪分局指定账户汇款的账号与该法人提供的“资信证明”文件中的账号必须一致。

九、竞买资格确认：

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于洪分局现场确认竞买资格，确认时间为挂牌交易期 9 时至 17 时。

十、设定供地状况：

挂牌交易地块的供地状况设定为净地。

十一、土地价格构成：

竞得价为地块的净地成交价格。

十二、付款方式及相关事项：

SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块竞得人在 2026 年 9 月 20 日前（以资金到达指定账户时间为准）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于洪分局同意，并在交易前与沈阳市自然资源局于洪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于洪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。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外币结汇业务，并承担相应责任。

十三、土地交付：

地块成交后，自竞得人缴纳全部地价款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，交地时间顺延。具体详见《于洪区盛港路西 1 号地块土地交付条件》。

十四、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）。

十五、竞得人成立新公司的有关要求：

自然人、境外或外地竞得人、在沈阳本地不具备开发资质的本地竞得人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，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。

十六、竞买资格审查材料：

- （一）竞买申请书、报价承诺书；
- （二）境内外法人和其他组织的有效身份证明文件；
- （三）法定代表人（负责人）证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件；
- （四）法定代表人（负责人）委托书；
- （五）委托代理人身份证及复印件；

- (六) 营业执照副本复印件;
- (七) 董事会/股东会决定 (或上级主管部门批准文件);
- (八) 公司章程 (加盖注册地工商管理部门查档专用章);
- (九) 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;
- (十) 商业金融机构出具的资信证明原件;
- (十一) 挂牌交易须知 (本文件打印, 加盖骑缝公章);
- (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》;
- (六) 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采购挂牌主持人主持。

十八、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, 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;

（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。

十九、增价幅度：

宗地编号 SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块的报价增价幅度为 6 元/平方米。

二十、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。

二十一、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。

二十二、挂牌交易注意事项：

（一）本次挂牌交易起始价为楼面地价，挂牌交易成交总价为成交楼面地价与规划建筑面积的乘积。

（二）确定竞得人后，竞得人须与沈阳市自然资源局于洪分局当场签订《成交确认书》。

（三）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。

二十三、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。

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、法人身份证及委托人身份证复印件；
- 5、承诺书；

6、《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》）。

竞买人须将上述材料和企业公章、法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个工作日内携带身份证及《领取国有建设用地出让合同通知单》（交易现场发放）到沈阳市自然资源局于洪分局资源利用和权益科领取。

注：本条款由合同签订部门负责解释。

二十四、违约责任：

竞得人不能按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于洪分局缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付土地价款的，沈阳市自然资源局于洪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。

二十五、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《竞买申请书》、《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于洪分局咨询。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。

二十六、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。

二十七、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。

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

沈阳市土地交易市场地址：沈阳市沈河区大西路 187 号金厦广场六楼。

沈阳市自然资源局于洪分局地址：沈阳市于洪区沈大路 63 号

联系电话：（024）31013802

联系人：王尚煜

沈阳市自然资源局于洪分局

2026 年 7 月 17 日

竞买申请书

沈阳市自然资源局于洪分局：

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 SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 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，特申请竞买此地块。

我方愿意按《SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块挂牌交易竞买文件》的规定将宗地编号 SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块竞买保证金人民币（大写）
万元整或等值外币汇入指定的账号。

若能竞得，我方保证按《挂牌交易须知》等竞买文件的规定履行全部义务，并承诺：在竞得后当场与沈阳市自然资源局于洪分局签署《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价款，按规定与沈阳市自然资源局于洪分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，按规定的开竣工时间按时开竣工建设，并保证不提供虚假文件或隐瞒事实。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。若我方违反上述承诺任何情形之一的，沈阳市自然资源局于洪分局有权解除《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，沈阳市自然资源局于洪分局可凭出具的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‰ 交纳违约金；若延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局于洪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、竞买申请书（本文件）、报价承诺书；
- 2、境内外法人和其他组织的有效身份证明文件；
- 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、营业执照副本复印件；
- 7、董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；
- 8、公司章程（加盖注册地工商管理部门查档专用章）；
- 9、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；
- 10、商业金融机构出具的资信证明原件；
- 11、挂牌交易须知（加盖骑缝公章）；
- 12、其它需要提交的资料。

竞买人：（公章）

法定代表人（或授权委托人）签名：

公司统一信用代码：

竞买申请人所属公司/集团（按所属最高一级填写）：

联系人：

地址：

邮政编码：

电话：

年 月 日

报价承诺书

沈阳市自然资源局于洪分局：

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 SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块竞买，接受竞买文件的全部条款及要求。我方承诺：

- 1、以净地竞买价每平方米计人民币（大写）
元整（¥ 元/m²），参加宗地编号 SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块竞买。
- 2、在提交本承诺书的同时，已交纳了 SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块竞买保证金人民币（大写）
万元整或等值外币。
- 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、我方已经现场踏勘挂牌交易出让的地块，递交本承诺书的同时即表示对挂牌交易文件、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。
- 5、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，本承诺书视为无效承诺书，竞买保证金可不予返还我方。

6、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于洪分局缴纳违约金，延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局于洪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。

7、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于洪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

SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块

挂牌交易成交确认书

确认书号：沈于土交字[2026]6 号

签署时间：2026 年 8 月 19 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《SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号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 SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块的竞得人。

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：于洪区

（二）具体四至以地块宗地图为准

（三）用地性质：社会停车场用地（S42）、商业用地（B1）

（四）土地面积：总面积 17449.66 平方米，其中社会停车场用地（S42）部分 11955.38 平方米，商业用地（B1）部分 5494.28 平方米（以最终实测宗地图面积为准）

（五）规划条件及要求：

1、社会停车场用地（S42）部分（11955.38 平方米）：

容积率：不大于 0.1； 建筑密度：不大于 5%；

绿地率：——； 建筑高度：不大于 10 米。

2、商业用地（B1）部分（5494.28 平方米）：

容积率：不大于 1.0； 建筑密度：不大于 50%；

绿地率：不小于 20%； 建筑高度：不大于 30 米。

备注：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、具体规划条件详见《于洪区盛港路西1号地块规划条件》；4、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: 40 年

(七) 竞买保证金数额: 180 万元人民币或等值外币

四、成交价格:

SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块净地成交土地单价为每
平方米人民币（大写） 元整（¥ 元/m²），
净地成交总价为人民币（大写）

(¥ 元)。净地成交总价款以土地出让面积为计算依据,多退少补。

五、付款方式:

SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块竞得人在 2026 年 9 月 20 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于洪分局同意，并在交易前与沈阳市自然资源局于洪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于洪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。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，交地时间顺延。具体详见《于洪区盛港路西 1 号地块土地交付条件》。

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于洪分局缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付土地价款的，沈阳市自然资源局于洪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，并承担由此产生的经济法律责任。

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：沈阳市自然资源局于洪分局

统一社会信用代码：11210100001612367B

地址：沈阳市于洪区沈大路 63 号

邮编：110141

电话：024-31013802

传真：024-25300297

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、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《SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号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：沈阳市自然资源局于洪分局（盖章）

法定代表人/授权委托人（签字）：

地址：沈阳市于洪区沈大路63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：

SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块

土地交付条件

一、土地交付范围：

该宗地拆迁范围图内为国有建设用地，权属清晰，详见该地块宗地图。

二、土地交付及手续办理：

“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，交地时间顺延。

沈阳市于洪区人民政府

2026 年 7 月 17 日

（联系人：赵柯然，联系电话：18202497796）

于洪区盛港路西1号地块地块规划条件

编号：沈规条YH2026-008

地块名称		盛港路西1号地块	审批部门	沈阳市自然资源局于洪分局
控规单元		陆港控规单元		
地块位置		东至：40米规划路西侧道路红线 西至：用地界线 南至：用地界线 北至：用地界线		
用地性质		社会停车场用地（S42）		
强度指标	建设用地面积	约11955.38平方米 注：以实测宗地图范围为准。		
	容积率	不大于0.1		
	建筑密度（%）	不大于5		
	绿地率（%）	——		
	建筑高度	不大于 10米		
	备注	1. 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。 2. （商业用地的）地块内不得建设公寓。		
地块				
用地性质		商业用地（B1）		
强度指标	建设用地面积	约5494.28平方米 注：以实测宗地图范围为准。		
	容积率	不大于1.0		
	建筑密度（%）	不大于50		
	绿地率（%）	不小于20		
	建筑高度	不大于 30米		
	备注	1. 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。 2. （商业用地的）地块内不得建设公寓。 3. 商业用地的绿地率可在规划地块内进行整体平衡。		
城市建设	空间布局	宜采用现代简约风格的建筑形式，设计方案应注重永安大道与规划路交叉口处的整体景观效果。		
	建筑形态与风格	沿东侧规划路、北侧现状路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。		
		1 应满足消防、安全、地铁、卫生防疫等有关技术规定的要求。		



及建筑设计要求	建筑退让	2. 退让东侧规划道路红线不得少于10米，临街商业建筑出入口台阶不得突出建筑主体。 3. 建筑工程最小退界距离应按照《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。 4. 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	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	新建商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑物配建停车场和社会停车场，按照不低于车位数量 15%比例配建充电设施。
	出入口控制	1. 在地块东侧40米规划路设置2处机动车出入口，距交叉口不小于70米，采用“顺进顺出”交通组织形式，机动车出入最小间距不应小于15米。 2. 人行出入口与机动车出入口在保证安全条件下宜联合设置。 3. 出入口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。
	其他要求	—
市政规划	配套设施	1. 根据地块负荷要求，需配建化粪池、生活水泵房、变电所、消防水泵房、开闭站、电信设施用房等设施。 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：水源为一水厂，管线引自永安大道现状给水管线，经地块东侧规划路新建给水管线接入地块。 污水：经地块东侧规划路新建污水管线接入永安大道现状D1000mm污水管线，最终排入永安污水处理厂。 雨水：经地块东侧规划路新建雨水管线接入永安大道现状D1000mm雨水管线，经陆港2#雨水泵站提升后排入繁荣排干。 电力：电源66千伏范屯变电站，管线引自新蔡线现状电力架空线，经永安大道、地块东侧规划路新建电力管线接入地块。 电信：管线引自永安大道现状电信管线，经地块东侧规划路新建电信管线接入地块。 供热：热源为机床城热源厂，管线引自永安大道现状供热管线，经地块东侧规划路新建供热管线进入地块。 燃气：管线引自永安大道现状中压燃气管线，经地块东侧规划路新建燃气管线接入地块。
	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。
		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。

执行文件

4. 垃圾收集设施按照《沈阳市环境卫生设施配套建设规范》（沈城建发〔2012〕78号）执行。
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。
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。
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。
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。
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. 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》。
3. （选择性条款）该项目规划建筑设计方案应提报市规土委会议审定。
4. （选择性条款）【多规合一业务协同平台安全部门提出除“同意”意见外的，按照安全部门意见填】

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、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。

沈阳市自然资源局于洪分局

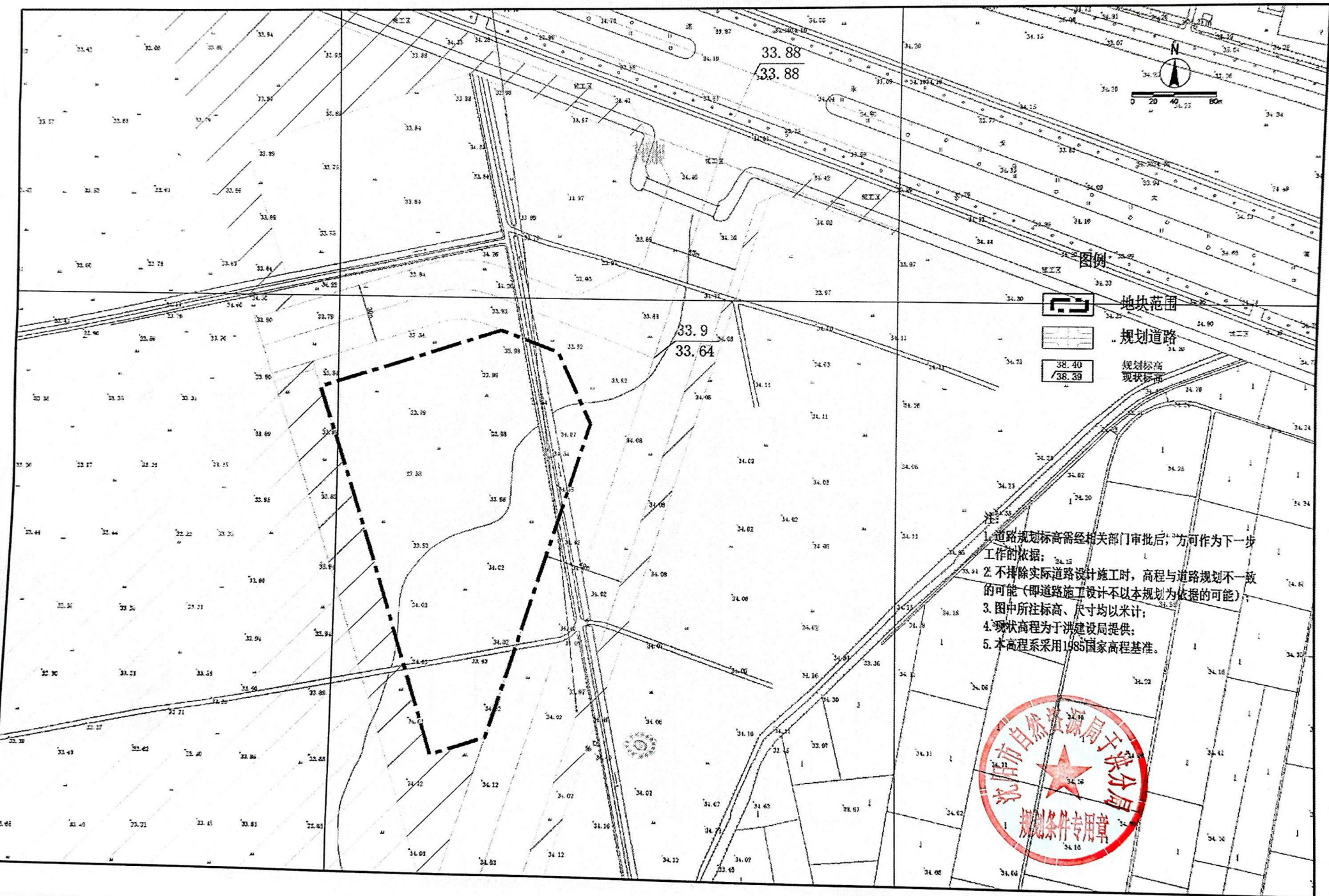


二〇二六年九月十日

规划条件专用章



于洪区盛港路西1号地块规划条件附图(编号: 沈规条YH2026-008)



宗地图

单位: m, m²

宗地代码: 210114012019GB90005W00000000 权利人名称: 于洪区人民政府

所在图幅号: 35.75-15.50 宗地面积: 17449.66

J1	97.02
J2	30.87
J3	40.02
J4	166.09
J5	29.01
J6	193.80
J1	

北



沈阳市不动产登记中心于洪分中心

1:1500

制图日期: 2026年5月28日
审核日期: 2026年5月28日

制图者: 赵强
审核者: 赵强



土地权属界址点坐标表(210114012019GB90005W000000000)

单位名称:	于洪区人民政府		第1页 共1页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离(米)
	X	Y	
J1	41515609.519	4635943.362	97.0
J2	41515701.732	4635973.528	30.9
J3	41515730.688	4635962.819	40.0
J4	41515747.465	4635926.491	166.1
J5	41515697.291	4635768.157	29.0
J6	41515669.716	4635759.146	193.8
J1	41515609.519	4635943.362	
面积	17449.66平方米(合26.17亩)		



竞买人承诺书

沈阳市自然资源局于洪分局：

竞买人_____在申请参与竞买前已实地勘察 SYTJ_____号于洪区_____地块，对地块现状无异议。我单位并保证在竞得该地块后，按约定缴纳地价款，如产生违约金，不以任何理由向政府申请减免违约金，即按《成交确认书》约定缴纳违约金。

竞买人（公章）：

法定代表人签字：

年 月 日

法定代表人证明书

兹证明我单位_____同志，职务_____，为法定
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（ ）	证件号码	身份证（ ）
	护 照（ ）		护 照（ ）
办公电话		办公电话	
手 机		手 机	
本人授权_____（受托人）代表本人参加在沈阳市土地交易市场举办的宗地编号为 SYTJ_____号的于洪区_____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》及《国有土地使用权出让合同》等具有法律意义的文件、凭证等。 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。 委托人（签名）：			
备注	兹证明本委托书确系本单位法定代表人_____亲自签署。 （单位公章） 年 月 日		

(法人版本)

资信证明

沈阳市自然资源局于洪分局：

_____公司在_____银行
开立_____账户，账号_____，截
至_____年_____月_____日_____时，该账户往来正常。

特此证明。

银行经办人：

银行经办人联系方式：

_____银行

(公章)

_____公司

(公章)

20 年 月 日

承诺书

沈阳市自然资源局于洪分局：

我公司--“公司”，自愿参加
20 年 月 日宗地编号 SYTJ 号、
宗地名称于洪区 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
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

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，达成如下协议：

一致同意参与竞买（投标）沈阳市土地交易市场公开出
让地块：宗地编号 SYTJ_____号、
地块名称于洪区_____地块。

出席会议的董事（股东）签字：

工作联系单

宗地编号 SYTJ202607003 号于洪区盛港路西 1 号地块，
2026 年 7 月 17 日公示，拟于 2026 年 8 月 19 日
在 沈 阳 市 土 地 交 易 市 场 公 开 交 易 。

_____公司拟参加竞
买。按市局工作要求，参加报名竞买的竞买人在领取竞买文
件时须同时到行政审批部门申请办理《国有建设用地使用权
出让合同》。竞得人需在地块交易结束后，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。请行政审批科见此工作联系单后，请予签
字确认并返还储备交易科。

资源利用和权益科：

年 月 日

竞买人（公章）：

年 月 日

储备交易科