

SYTJ202602001 号文化路南地块
挂牌交易竞买文件

沈土挂字（2026）2 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、文化路南地块土地交付条件、规划条件、宗地图

七、《沈河区文化路南地块被征收人产权调换房屋协议》

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]7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 SYTJ202602001 号文化路南地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2026年7月9日（星期四）—2026年7月28日（星期二）。

二、挂牌交易时间：

2026年7月29日（星期三）—2026年8月11日（星期二）14时。

三、中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可报名参加。

参与城市商品住宅用地或开发保障性住房的主体，须具有房地产开发资质。同一企业及其控股（参股）的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。

四、竞买人需持有效身份证明文件、法定代表人（负责人）身份证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件、法定代表人（负责人）委托书、委托代理人身份证及复印件、董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）、公司章程（加盖注册地工商管理部门查档专用章）、挡光补偿承诺书、竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书及商业金融机构出具的资信证明等相关资料办理报名手续。

香港地区竞买人按照上述规定提交的有关文件，应按规定经中华人民共和国司法部认可的香港的中国委托公证人出具证明并由中国法

律服务（香港）有限公司审核签章转递并附以附件确认本。

澳门、台湾地区比照香港地区执行。

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

以上文件以外文文字书写的，必须附有中文译本。所有文件以中文为准。

五、意向竞买人提交竞买申请、办理资格审查的截止时间为 2026 年 8 月 7 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 7 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 14 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：

SYTJ202602001 号文化路南地块：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

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 9 日

沈土挂[2026]7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	绿地率	建筑高度	出让年限	起始价 (元/建筑平方米)	竞买保证金	增价幅度 (元/建筑平方米)	备注
1	SYTJ202602001	文化路南	东至：22米规划路西側道路红线 南至：12米规划路北側道路红线 西至：18米规划路东側道路红线 北至：文化路南側道路红线	沈河区	37982.88	二类居住用地(R2)	不大于2.6大于1.0	不大于1%	不大于30%	不小于35%	不大于76米(应取得净空批复)	住宅70年 商业40年	9566	19000万元人民币或等值外币	11	1.该地块出让面积以实测为准；2.该地块有居民回迁要求，须与沈河区人民政府签订《沈河区文化路南地块被征收拆迁居民产权调换房屋协议》；3.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)《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》等有关规定,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书；
- （八）商业金融机构出具的资信证明；
- （九）挡光补偿承诺书；
- （十）其它需要提交的资料。

香港地区竞买人按照上述规定提交的有关文件，应按规定经中华人民共和国司法部认可的香港的中国委托公证人出具证明并由中国法律服务（香港）有

限公司审核签章转递并附以附件确认本。

澳门、台湾地区比照香港地区执行。

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

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、解除成交确认书、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

SYTJ202602001 号文化路南地块交易说明

一、挂牌交易地块基本概况

详见《沈土挂[2026]7 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 7 月 9 日（星期四）—2026 年 7 月 28 日（星期二）。

（二）挂牌交易时间：

2026 年 7 月 29 日（星期三）—2026 年 8 月 11 日（星期二）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 7 月 14 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。

四、挂牌交易报名截止时间

挂牌交易报名截止时间为 2026 年 8 月 7 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 8 月 7 日 11 时前将竞买保证金 19000 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 9 月 11 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 8 月 11 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

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《文化路南地块土地交付条件》。
相关要求

八、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 SYTJ202602001 号文化路南地块报价的增价幅度为 11 元/建筑平方米。

十、地块交易方式

宗地编号 SYTJ202602001 号文化路南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、《沈河区文化路南地块被征收人产权调换房屋协议》；
- 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m²）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

SYTJ202602001 号文化路南地块

挂牌交易成交确认书

SYTJ202602001 号文化路南地块

挂牌交易成交确认书

确认书号：沈土交字[2026]2 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《SYTJ202602001 号文化路南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 SYTJ202602001 号文化路南地块的竞得人。

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：沈河区

(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：37982.88 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 2.6 大于 1.0 商业比例：不大于 1%

建筑密度：不大于 30% 绿地率：不小于 35%

建筑高度：不大于 76 米 (应取得净空批复)

具体规划条件详见《沈河区文化路南地块规划条件》。

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）。

该地块有居民回迁要求，须与沈河区人民政府签订《沈河区文化路南地块被征收人产权调换房屋协议》。

（六）出让年限：住宅 70 年 商业 40 年。

（七）竞买保证金数额：19000 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^2 ），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 9 月 11 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 8 月 11 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。

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《文化路南地块土地交付条件》。

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、解除成交确认书、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，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：

文化路南地块土地交付条件

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。

沈阳市土地储备中心

2026年7月9日

(联系人：赵朔，联系电话：15998152620)

沈河区文化路南地块规划条件

编号：沈规条SH2026-004

地块名称		文化路南		审批部门	沈阳市自然资源局沈河分局	
控规单元		南塔控规单元				
地块位置		东至：22米规划路西侧道路红线 西至：18米规划路东侧道路红线 南至：12米规划路北侧道路红线 北至：文化路南侧道路红线				
用地性质		二类居住用地（R2）				
强度指标	建设用地面积	约37982.88平方米 注：以实测宗地图范围为准。				
	容积率	不大于2.6				
	建筑密度（%）	不大于30				
	绿地率（%）	不小于35				
	商业比例（%）	不大于1				
	建筑高度	不大于 76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100㎡/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。						
基本公共服	类别	项目名称	规模		建设说明	移交承接部门
			建筑面积（㎡）	用地面积（㎡）		
		社区综合服务设施	≥1000		1. 宜沿文化路设置。 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	≥350		1. 宜沿文化路设置。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		

民政部门

配套公共服务设施	务设施			成。	
	社区卫生服务设施	——		——	卫生部门
	托儿所	≥200		可结合社区综合服务设施设置。	
	室内社区体育设施	——		——	体育部门
	室外社区体育设施	≥	≥810	可结合集中绿地设置。	
	社区综合文化服务中心	≥300		1. 宜沿文化路设置。 2. 室外活动场地可结合室外社区体育设施设置。	文旅部门
	幼儿园	——		——	教育部门
	市政用途	公厕	≥60	有独立出入口。	城管执法部门
		小型压缩站	≥130	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5米。	
		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		≥2700	宽度不应小于8米。
	物业管理用房		≥300 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	1. 商业设施与公共服务设施宜沿文化路布置。 2. 地块建筑宜采用南低北高的布局形式。 3. 规划建筑布局应考虑满足南侧地块视线景观等安全要求。			
	建筑形态与风格	1. 保留现状刺槐、银杏2株大树，建筑风格与西侧药科大学保留历史建筑风貌相协调。 2. 文化路沿线住宅应采用公建化立面。 3. 小区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。 4. 沿文化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。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	1. 按照相关法律法规及规定执行，临街商业建筑出入口台阶不得突出建筑主体。 2. 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。			

交通组织	停车配建	1. 按照《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（2025 年修）》配建。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%。 2. 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》及《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）配建电动自行车停车设施。
	出入口控制	1. 地块可在东侧规划路、西侧规划路设置机动车开口各1处，与交叉口距离不小于50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8米（其中机动车出入口6米，人行出入口2米）。人行出入口单独设置的，宽度宜为5米。
	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。
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上。 2. 污水应经过化粪池处理后排入市政污水管网。 3. 地块内宜设置雨水渗蓄设施，减少雨水径流外排量。 4. 应为地块内管线预留足够的敷设空间。
	市政接驳	给水：水源引自三水厂，管线引自文化路现状DN500给水管线，经文化路新建过街给水管线接入地块。 污水：经文化路新建过街污水管线，接入文化路现状D600污水管线，排入沈水湾污水处理厂，超量污水转输至南部污水厂。 雨水：经22米规划路、南塔街48巷新建雨水管线，接入南塔街现状D3500雨水管线，经五爱泵站提升后排入浑河。 电力：电源引自66千伏南湖变电站，管线引自文化路现状10kV电力架空线，经文化路新建过街电力管线进入地块。 电信：管线引自文化路现状2孔电信管线，经文化路现状过街电信管线进入地块。 供热：引自沈东热电厂（辽宁大唐国际沈东热电有限责任公司），管线引自22米规划路现状2×DN500供热管线，经22米规划路现状过街供热管线接入地块。 燃气：管线引自文化路现状DN500中压燃气管线，经文化路新建过路燃气管线接入地块。
	室外地坪标高	应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，应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	以规划设计方案审定为准。
	功能要求	地下一层宜以停车、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. 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）； 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

执行文件

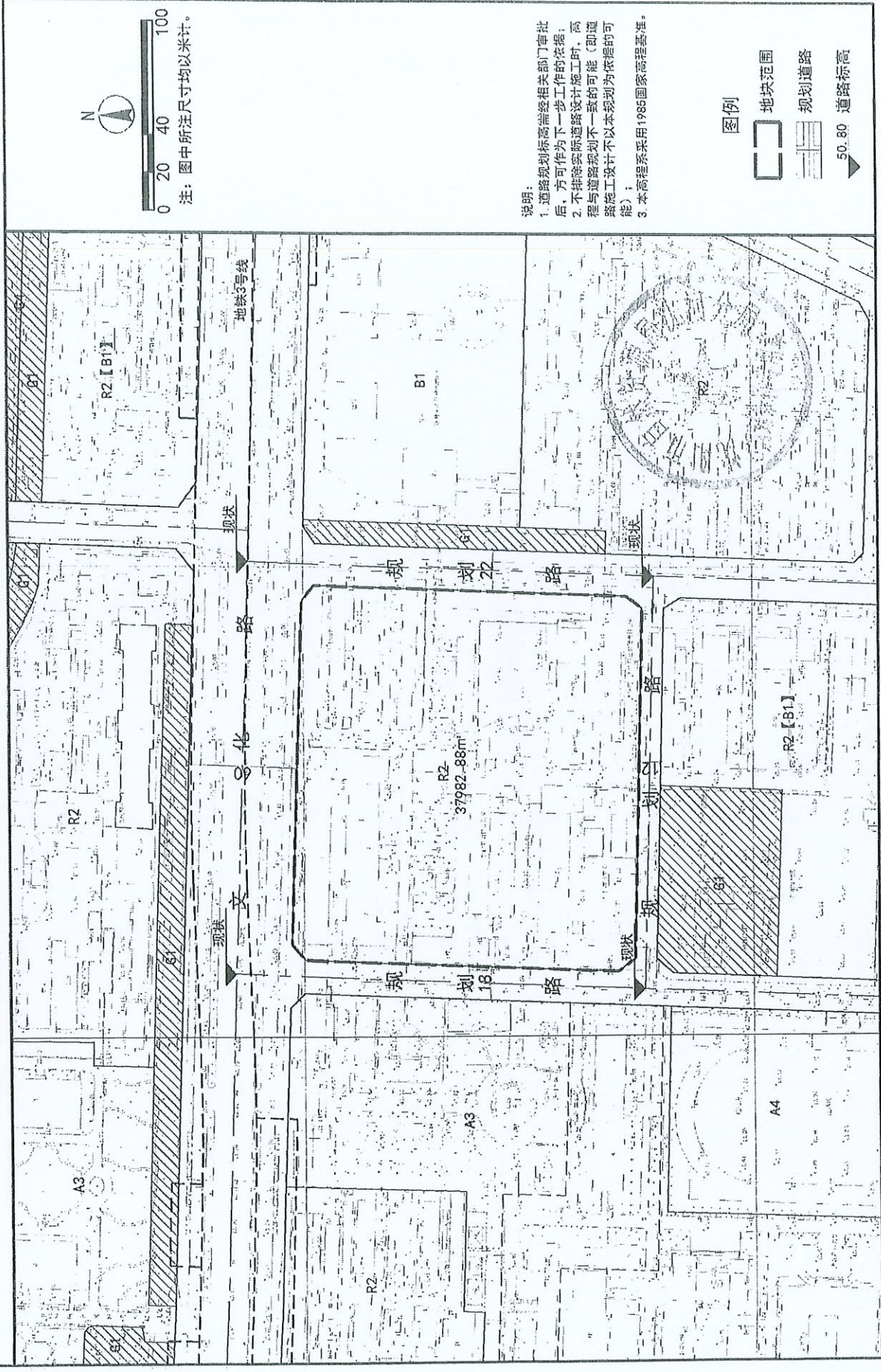
- 通知》（沈民（2018）163号）
- 托儿所：《沈阳市人民政府办公室关于印发促进3岁以下婴幼儿照护服务发展实施方案的通知》（沈政办发（2020）39号）；
- 幼儿园：《市教育局等七部门关于印发〈沈阳市城镇居住小区配套幼儿园规划建设管理办法〉的通知》（沈教发（2020）30号）、《辽宁省幼儿园办园标准（试行）》（辽教发（2011）5号）；
- 社区体育设施：《城市社区体育设施建设用地指标》（GB-WBH007-2005）
- 社区综合文化服务中心：《中共沈阳市委办公厅 沈阳市人民政府办公厅关于加快构建现代化公共文化服务体系的实施意见》（沈委办发（2017）45号）；
- 物业管理用房：《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。
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. 装配式建筑指标按照《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）中要求执行。
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。
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。

其他	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河分局

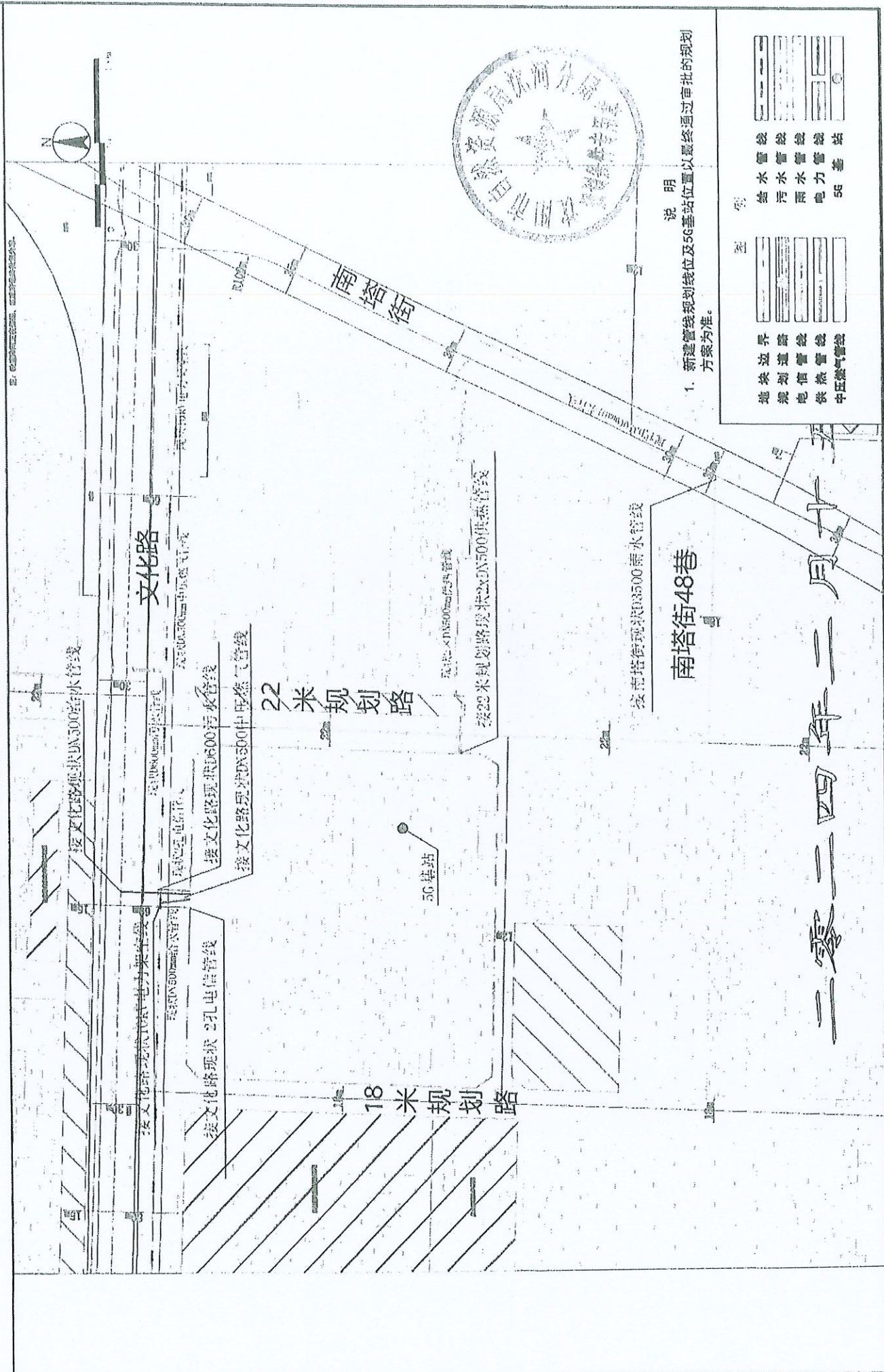
二〇二六年七月十日

沈河区文化路南地块规划条件附图（编号：沈规条SH2026-004）



沈河区文化路南地块规划条件附图

沈河区文化路南地块市政管线接引规划图



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。

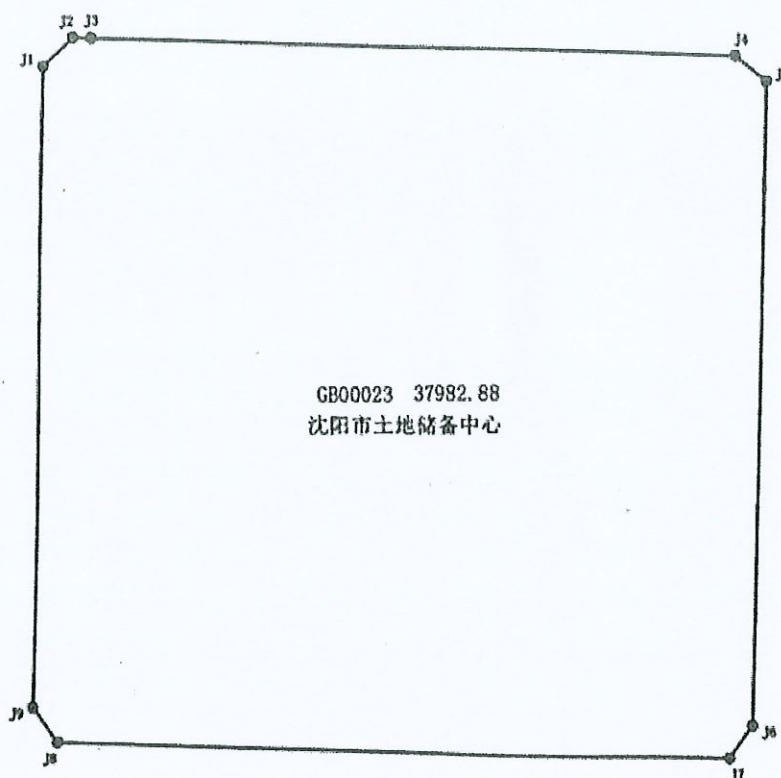
图例	说明
	地块边界
	现状供水管线
	现状污水管线
	现状雨水管线
	现状电力管线
	现状燃气管线
	5G基站

二零二四年二月十一日

宗地图

单位: ㎡

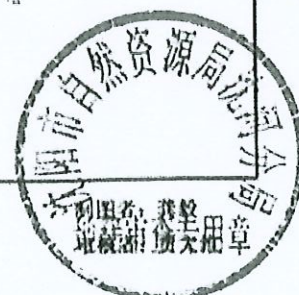
不动产单元号	210103010006GB00023W000000000	权利人名称	沈阳市土地储备中心
所在图幅号	25.75-36.75	宗地面积	37982.88



沈阳市自然资源局沈河分局

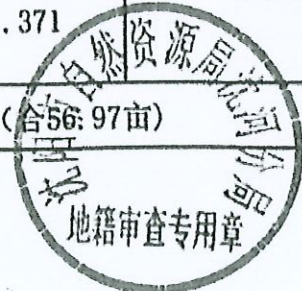
2026年7月解析法测绘界址点
制图日期: 2026年7月3日
审核日期: 2026年7月3日

1:2000



土地权属界址点坐标表(210103010006GB00023)

单位名称:	沈阳市土地储备中心		第1页 共1页
界 址 点 编 号	坐 标		相邻界址点 距离 (米)
	X	Y	
J1	41536659.958	4625991.371	11.3
J2	41536668.262	4625999.103	5.1
J3	41536673.376	4625998.936	177.4
J4	41536850.645	4625993.115	11.0
J5	41536859.229	4625986.202	174.3
J6	41536853.450	4625812.004	10.9
J7	41536847.104	4625803.093	187.0
J8	41536660.126	4625807.898	11.5
J9	41536653.233	4625817.133	174.4
J1	41536659.958	4625991.371	
面积	37982.88平方米 (合56.97亩)		



沈河区文化路南地块被征收人 产权调换房屋协议

甲 方：沈河区城市更新事务服务中心

统一社会信用代码：12210103MB1637863C

地 址：沈河区南通天街 29 号

联系人：董春晖

联系方式：24805088

乙 方：

统一社会信用代码：

地 址：

联系人：

联系方式：

鉴 于：

1. 依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规以及《房屋征收补偿安置协议》（简称安置协议）的相关约定，甲方对沈河区文化路南地块实施搬迁改造。甲方确认该宗地征收工作已完毕，地上物已拆除，完成产地籍注销工作，确认为净地，具备出让条件。

2. 涉及被征收人 72 户，安置面积地上约 5,333 平方米。甲方已依法与上述 72 户被征收人签订了安置协议，按照约

家相关规范标准的回迁安置房屋（以下简称回迁房）交付被征收人。

3. 沈河区文化路南地块有回迁房无偿移交要求，作为受让方乙方应按照国家规划部门审批的回迁房规划设计方案进行回迁房的建设，并在约定期限内将竣工验收合格的回迁房交付甲方。

为依法保障回迁房的建设顺利实施，确保建设资金的有效利用，甲、乙双方依法自愿达成本协议，以资遵照执行。

一、基本原则

第一条 甲方负责向已签订安置协议的被征收人进行原地回迁；乙方在用地范围内依规划要求建设回迁房，并无偿移交给甲方。

二、建设及监管

第二条 乙方依据甲方提供的回迁房的基础信息组织规划设计并将相应方案报甲方审核，回迁房规划设计方案最终以政府规划部门审批意见为准。

第三条 乙方在开工前须向甲方提供包括回迁房在内的建设项目前期审批手续，该手续包括但不限于：建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。乙方应在取得上述各项手续后5个工作日内将相关文件复印件（加盖乙方公章）提交甲方备案。如乙方未能在开工前取得上述全部手续，视为乙方不具备开工条件，由此产生的一切损失及法律责任由乙方承担。

第四条 甲方针对回迁房建设事宜在不影响乙方正常施

工进度及项目整体运营的前提下予以监管，乙方需予以配合，但不得干预乙方对项目非回迁房部分的建设管理。

三、建设内容

第五条 回迁房建设工程及验收标准，按照国家及省、市、区等地方政府有关规定的要求执行。

第六条 回迁房建设户数共计 72 户（其中住宅 71 户，非住宅 1 户），回迁安置面积约 5,333 平方米，回迁房建设户数及对应建筑面积明细如下表所示：

业态性质	户数	建筑面积 (m ²)
非住宅	1 户	227
住宅	71 户	5,106
其中：66 m ²	47 户	3,102
72 m ²	12 户	864
95 m ²	12 户	1,140
合计	72 户	5,333

四、建设及交付要求

第七条 回迁房总平面图、规划建筑设计方案等由甲乙双方共同商议并盖章确定，甲乙双方共同认可该规划建筑设计方案可在满足功能设计等条件下进行局部调整，最终以政府部门审批意见为准。

第八条 回迁房交付标准

回迁房交付要求如下：

(1) 外立面：建筑风格、材质与其他楼栋保持一致，

最终以规划审批结果为准。

(2) 其他要求：①回迁房的建设质量、交付标准不得低于本项目其他商品住房楼栋的相应标准，应与其他楼栋的承包商为同等级建设施工资质、电梯为同一品牌；②回迁安置楼栋的质量保修期限、保修范围及保修责任，适用《建设工程质量管理条例》及本项目其他商品住房楼栋的同等标准，自竣工验收合格之日起计算；③回迁房交付标准应与甲方与被征收人签订的安置协议中的约定保持一致，如存在差异的，以较严格者为准；④非住宅要求位置临街（一、二级马路，交通便利），房屋结构适合开办邮政营业厅。

(3) 施工与验收标准：回迁房应严格按照有关规定进行分户验收，未经分户验收或验收不合格的，不得组织竣工验收。

(4) 质量保证书与使用说明书：乙方在交付回迁房时，应当向甲方指定被征收人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。《住宅质量保证书》应列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期限和保修单位等内容。

第九条 物业费及采暖费

(1) 物业费缴纳：甲方应充分告知被征收人按期缴纳物业费，具体缴费标准及物业费计费原则按照入住通知书要求为准。

(2) 甲方出具回迁房接收手续时，应同时告知乙方无法立刻完成收房的房源号码，因回迁房分配、被征收人接收

等非甲方原因导致房源暂时空置的，乙方将针对上述房源给予甲方 180 个自然日的过渡期（自甲方出具回迁房接收手续之日起），过渡期内因房屋闲置而产生的物业费及采暖费由乙方承担，直至该房源由政府指定的人员完成接收。过渡期届满后，如仍未完成接收且非因乙方原因所致，双方另行协商费用承担方案。若因乙方建设延期、房屋质量问题等乙方原因导致无法按期收房的，不受 180 日过渡期限限制，全部空置物业费、采暖费由乙方承担。

第十条 建筑面积差额补缴原则

回迁安置用房交付时，乙方应向甲方出示房屋测绘报告，并向甲方提供房屋面积实测数据（以下简称实测面积），实测面积与第六条约定面积存在差异的，按以下方式处理：

（1）双方约定实测面积不得小于第六条载明的面积，如实测面积大于第六条载明的面积，超出部分面积不计入移交面积，乙方不得就此向甲方或被征收人主张任何费用。

（2）如实测面积小于第六条载明的面积，甲方有权拒绝接收交付的回迁房，乙方应在甲方要求时间内进行整改，直至符合约定面积。逾期未整改或整改后仍不符合的，每逾期一日向甲方支付按逾期交付临时安置补助费标准的违约金，由此产生的一切损失由乙方承担。

第十一条 项目移交及验收

（1）乙方应于取得文化路南地块土地拍卖成交之日起的 36 个月内将回迁房建设完成，使其达到竣工备案条件。若因非乙方自身原因造成的工期延误，乙方应于原因事件发

生 15 日内书面报送甲方，并经甲方审核确认后，施工工期方可相应顺延，因乙方自身原因工期不得顺延。

(2) 回迁房在取得竣工备案手续且经乙方书面通知后，甲方应于【30】个工作日内组织验收并出具回迁房接收手续。回迁房须经甲方验收合格并出具书面接收手续后方视为完成移交。未经甲方验收或验收不合格的，不得交付使用。甲方无正当理由不可逾期出具接收手续。如自乙方书面通知甲方验收之日起满 30 个工作日，甲方未出具接收手续且未提出书面合理异议的，视为回迁房已通过验收，但该约定不影响甲方就房屋质量等隐蔽瑕疵向乙方主张权利。

(3) 甲、乙双方一致同意，本项目配建的回迁房由乙方无偿移交给甲方，由甲方负责开具通知书并同被征收人沟通，协调回迁房分配工作，乙方应予以配合。

(4) 回迁房入住后，乙方应配合甲方或被征收人在一年内办理房屋产权手续，办理产权证过程中产生的契税、印花税、登记费等相关税费缴纳问题，按照国家和地方现行规定执行。如因乙方原因（包括但不限于未取得竣工备案、未完成初始登记等）导致无法按期办理产权手续的，由此导致的被征收人损失全部由乙方赔付。如因政府政策调整或行政审批等非甲乙双方原因导致产权办理延误的，双方互不承担违约责任，由甲方负责协调解决。

五、违约责任

第十二条 如因非甲方原因，在建设周期内回迁安置楼栋未满足竣工备案条件，根据《沈阳市国有土地上房屋征收

与补偿办法》的规定，超期未回迁的，按照双倍支付临时安置补偿费。乙方应向甲方支付未能回迁安置被征收人的临时安置补助费，具体金额按照届时有效的沈阳市临时安置补助费标准×被征收户数×2倍×逾期月数计算，住宅 128626 元/月。非住宅停产停业损失补偿金 22384.5 元/月。如乙方逾期竣工超过 3 个月，甲方有权单方委托第三方单位代建回迁楼栋，全部代建成本、临时安置补偿等全部支出均由乙方承担。

六、合同解除

第十三条 有下列情形之一的，甲方有权书面通知乙方解除本协议：

(1) 乙方逾期竣工超过 6 个月，仍未使回迁房达到竣工备案条件的；

(2) 乙方明确表示或以书面形式声明不履行本协议项下主要义务的；

(3) 乙方实质上停止回迁房施工超过 60 日，且无正当理由的；

(4) 乙方未经甲方书面同意，将本协议项下的权利义务全部或部分转让给第三人的；

(5) 乙方交付的回迁房存在严重质量问题，经甲方书面通知整改后在合理期限内仍不符合国家强制性标准的；

(6) 乙方被依法吊销营业执照、进入破产程序，或因其他原因丧失履约能力的；

(7) 法律规定的其他情形。

第十四条 因城市规划重大调整、土地被政府收回等非甲乙双方原因，导致本协议目的无法实现的，任何一方均可书面通知对方解除本协议，双方互不承担违约责任。

第十五条 本协议解除后，甲方有权要求乙方按现状移交已建工程或拆除已建工程、恢复原状，由此产生的全部费用由乙方承担（因不可归责于乙方的原因解除的除外）。乙方应在收到解除通知之日起 30 日内撤离现场，并向甲方移交全部工程资料。逾期未撤离现场的，视为乙方放弃现场所有财物所有权，甲方有权或安排施工单位直接进场施工。

第十六条 本协议的解除不影响甲方依据本协议第十二条及其他约定向乙方主张违约责任和赔偿损失。

七、附则

第十七条 本协议约定事项如遇国家法律、法规及地方规章调整，依新规定执行，如因城市规划变更或其他政府行为致使本协议相关内容无法履行的，双方可依据相关政府文件另行商定补充条款。

第十八条 因履行本协议产生的任何争议，双方应先行协商解决，如协商不成发生诉讼，选择项目所在地区的人民法院进行管辖。

第十九条 本协议经甲、乙双方法定代表人或经办人签字并加盖公章或合同专用章后成立，并于乙方竞得土地后生效。

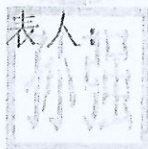
第二十条 本协议一式四份，甲、乙双方各执两份，具有相同法律效力。

第二十一条 因本协议相关事宜形成的材料需要通知对方的，必须采取中文书面形式，送达至本协议首部甲方和乙方联系人处视为合法送达。如指定联系方式发生变更的，自变更之日起三日内应书面通知对方，并确保能够有效送达。否则，由此造成的损失一律由变更方承担。

甲方（盖章）：



法定代表人：



经办人（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

经办人（签字）：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日