

SYTJ202600003 号西华北里地块
网上挂牌交易竞买文件

沈土网挂字（2026）1 号



目 录

一、网上挂牌交易公告

二、沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则（试行）

三、网上挂牌交易须知、交易说明

四、竞买申请书

五、沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易竞买申请书（用于系统申报）

六、报价承诺书

七、成交确认书（样本）

八、西华北里地块土地交付条件、规划条件、宗地图

九、《沈河区西华北里地块保留建筑国有建设用地履约协议书》

十、国有建设用地使用权出让合同（样本）

沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易公告

沈土网挂[2026]13 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 SYTJ202600003 号西华北里地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2026 年 8 月 27 日（星期四）—2026 年 9 月 15 日（星期二）。

二、挂牌交易时间：

2026 年 9 月 16 日（星期三）—2026 年 9 月 29 日（星期二）16 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。

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 9 月 24 日 16 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。网上交易系统允许多次报价，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 9 月 2 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。

咨询方式：SYTJ202600003 号西华北里地块：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、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.sytdjy.cn）

沈阳市自然资源局

2026 年 8 月 27 日

沈土网挂[2026]13号地块情况说明表

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/建筑平方米)	竞买保证金	增价幅度 (元/建筑平方米)	备注
1	SYTJ202600003	西北里	东至：正阳街西侧道路红线 南至：沈阳路北侧道路红线 西至：西北巷东侧道路红线 北至：用地界线	沈河区	9752.35	商业用地 (B1)	不大于 1.5	不大于 65%	不小于 5%	不大于15米 (具体按照《沈阳方城历史文化街区保护规划(修编)》高度控制规划图执行)	商业40年	9826	2900万元人民币或等值外币	69	1.该地块出让面积以实测为准;2.竞买人须与沈河区人民政府签订《国有建设用地预约协议书》;3.具体要求详见《竞买文件》。

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，申请人应当详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。

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)》、《沈阳市人民政府关于进一步加强经营性土地储备出让和收益管理工作的通知》(沈政发[2010]25 号)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)组织网上挂牌交易活动。

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。

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)竞买人在资格审查合格后,根据网上交易系统生成的保证金账号按时足额将竞买保证金缴纳到指定账户。地块成交后,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)向指定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。

三、竞买资格确认:

竞买人在资格审查合格且竞买保证金按时足额到达指定账户后,经系统确认,自动确认竞买人的竞买资格。

四、设定供地状况:

挂牌交易地块的供地状况设定为净地。

五、成交价格构成:

竞得价为地块的净地成交价格。

六、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。

七、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）。

八、竞得人成立新公司的有关要求：

自然人、境外或外地竞得人、在沈阳本地不具备房地产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。

九、竞买资格审查材料：

- （一）竞买申请书、报价承诺书；
- （二）营业执照副本原件及复印件；
- （三）法定代表人（负责人）证明书；
- （四）法定代表人身份证复印件（本人签字、加盖公章）；
- （五）法定代表人（负责人）委托书；
- （六）委托代理人身份证原件及复印件；
- （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（竞买人需在公告发布后到公司注册地工商局办理查档手续，加盖查档专用章，注明查档日期）；
- （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原件；商业金融机构出具的资信证明原件；
- （十）挡光补偿承诺书；

(十一) 自然人参与竞买只需提交身份证、户口簿原件及复印件，复印件加盖个人名章，及上述第十项内容。

(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、网上挂牌交易流程：

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。具体详见《沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则》（试行）。

十一、报价规则及成交原则：

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（至少有过一次有效报价）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。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。

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。

本次挂牌交易设挂牌交易底价，挂牌交易起始价与挂牌交易底价由沈阳市土地招标拍卖挂牌价格评审委员会（简称“价审委”）确定。

十二、限时竞价

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。

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。

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。

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。

十三、签订成交确认书

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。竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》视为放弃竞得人资格，竞买保证金不予返还，竞得人需依法承担相应的法律责任。

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、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。

十六、竞买人因参与网上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。

十七、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，经催缴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。

十八、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。

十九、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、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

SYTJ202600003 号西华北里地块交易说明

一、挂牌交易地块基本概况：

详见《沈土网挂[2026]13 号地块情况说明表》。

二、交易时间和方式

（一）挂牌公告时间：

2026 年 8 月 27 日（星期四）—2026 年 9 月 15 日（星期二）。

（二）挂牌交易时间：

2026 年 9 月 16 日（星期三）—2026 年 9 月 29 日（星期二）16 时。

（三）挂牌交易方式：沈阳市国有建设用地使用权网上交易系统（sy.sytdjy.cn）。

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 9 月 2 日后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。

四、挂牌交易报名截止时间：

挂牌交易报名截止时间为 2026 年 9 月 24 日 16 时整。逾期报名或申请的，网上交易系统将不予受理。本次竞买只接受在网上交易系统提出的竞买申请，并提交《竞买申请书》等相关材料。

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。

五、竞买保证金缴纳规定：

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 9 月 24 日 16 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、付款方式及相关事项：

地块竞得人在 2026 年 10 月 29 日前支付全部地价款。

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，竞得人缴齐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，交付时间顺延，具体详见《西华北里地块土地交付条件》。

八、增价幅度：

宗地编号 SYTJ202600003 号西华北里地块的报价增价幅度为 69 元/建筑平方米。

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《竞买文件》的规定将竞买保证金_____整汇入指定的账号。

我方参加本次国有建设用地使用权网上挂牌交易活动，一经报价即视为认可当前报价。

若能竞得，我方保证按规定履行全部义务，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（分期付款期间的利息），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。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《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凭沈阳市土地储备中心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% 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、境内外自然人、法人和其他组织的有效身份证明文件；

2、法定代表人（负责人）身份证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件；

3、法定代表人（负责人）委托书；

4、委托代理人身份证及复印件；

5、董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；

6、公司章程（加盖注册地工商局查档章）；

7、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；

8、商业金融机构出具的资信证明；

9、挡光补偿承诺书；

10、《沈河区西华北里地块保留建筑国有建设用地履约协议书》

11、其它需要提交的资料。

竞买人：（公章）

竞买申请人所属公司/集团（按所属最高一级填写）：

法定代表人（或授权委托人）签名：

联系人：

地址：

邮政编码：

电话：

年 月 日

沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易

竞买申请书

经认真阅读《沈阳市国有建设用地使用权网上交易规则（试行）》、《网上挂牌交易须知》等竞买文件，并对宗地编号_____号_____地块进行现场实地踏勘，我方对挂牌地块现状及《挂牌交易竞买文件》中的相关规定无异议。

我方愿意遵守《挂牌交易竞买文件》的各项相关规定，特申请参加沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易活动。

我方愿意按《挂牌交易竞买文件》的相关规定，将竞买保证金_____元整汇入指定账号。

若能竞得，我方保证按《网上挂牌交易须知》等竞买文件的规定履行全部义务，并保证按规定的付款方式如期支付土地价款，按规定与自然资源管理部门签订《国有建设用地使用权出让合同》，并保证不提供虚假文件或隐瞒事实。我方承诺：我方、我方控股股东（若成立新公司含新公司股东）均不存在拖欠土地出让金等违法违规行为，未因失信行为被纳入国家、省、市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，成交确认书签发人有权解除《国有建设用地使用权网上挂牌交易成交确认书》，并取消我的竞得人资格，竞买保证金不予返还。同时，土地规划相关部门可凭成交确认书签发人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《国有建设用地使用权网上挂牌交易成交确认书》规定的期限支付土地价款的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项的1%交纳违约金；若延期付款超过60日，成交确认书签发人有权取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返还。

竞买人（加盖公章）：

竞买申请人所属公司/集团（按所属国内最高一级填写）：

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）》等有关规定的情况下，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 SYTJ202600003 号西华北里地块竞买，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）_____整（¥_____元/建筑m²）参加宗地编号 SYTJ202600003 号西华北里地块竞买。

2、在提交本承诺书的同时，已交纳了竞买保证金（大写）_____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。否则，竞买保证金不予返还我方。

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：

报价承诺书填写日期： 年 月 日 时 分

SYTJ202600003 号西华北里地块

挂牌交易成交确认书

SYTJ202600003 号西华北里地块

挂牌交易成交确认书

确认书号：沈土交字[2026]4 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《SYTJ202600003 号西华北里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 SYTJ202600003 号西华北里地块的竞得人。

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：商业用地(B1)

(四) 土地面积：9752.35 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 1.5 建筑密度：不大于 65%

绿地率：不小于 5%

建筑高度：不大于 15 米(具体按照《沈阳方城历史文化街区保护规划(修编)》高度控制规划图执行)

具体规划条件详见《沈河区西华北里地块规划条件》。

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）。

竞买人须与沈河区人民政府签订《沈河区西华北里地块保留建筑国有建设用地履约协议书》，由沈河区人民政府负责实施监管。

（六）出让年限：商业 40 年。

（七）竞买保证金数额：2900 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 10 月 29 日前支付全部地价款。

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，竞得人缴齐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，交付时间顺延，具体详见《西华北里地块土地交付条件》。

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。

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：

西华北里地块土地交付条件

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：赵朔，联系电话：15998152620)

沈河区西华北里地块规划条件

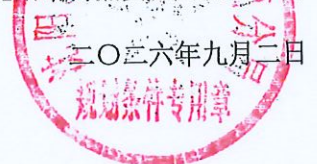
编号：沈规条SH2026-005

地块名称		西华北里	审批部门	沈阳市自然资源局沈河分局
控规单元		方城控规单元		
地块位置		东至：正阳街西侧道路红线 西至：西华北巷东侧道路红线 南至：沈阳路北侧道路红线 北至：用地界线		
用地性质		商业用地（B1）		
强度指标	建设用地面积	约9752.35平方米 注：以实测宗地图范围为准。		
	容积率	不大于1.5		
	建筑密度（%）	不大于65		
	绿地率（%）	不小于5		
	建筑高度	不大于 15米 （具体按照《沈阳方城历史文化街区保护规划（修编）》高度控制规划图执行）		
	备注	1. 容积率指标含保留建筑面积和地下计容建筑面积。保留建筑面积约2107.27平方米，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. 地块内不得建设公寓。 3. 地块位于国家级文物沈阳故宫保护范围和建设控制地带内，严格按照《沈阳市故宫、福陵和昭陵保护条例》要求执行，工程设计方案须经国务院文物行政部门同意后，依法报有关部门批准。 4. 地块位于沈阳方城历史文化街区核心保护范围和重点建设控制地带内，严格按照《沈阳方城历史文化街区保护规划（修编）》要求执行。		
城市建设及建筑设计要求	空间布局	保留沈阳路78号建筑、正阳街170号建筑群2处5栋历史建筑，并按照保护图则要求对历史建筑进行修缮与更新；保留正阳街170号附属建筑（部分）。		
	建筑形态与风格	不改变正阳街、沈阳路沿街建筑空间尺度，强化建筑风貌的协调统一。		
	建筑退让	以文物部门确认的具体实施方案为准。		
	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	该地块停车配建由周边统筹解决。		
	出入口控制	1. 地块北侧应设置内部通道（满足消防、退线等相关要求），组织双向2车道通行，向东连通正阳街，向西连通西华北巷。 2. 分别在西侧西华北巷、东侧正阳街设置机动车开口，与沈阳路交叉口间距不应小于50米。		
	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		

市政规划	配套设施	下。 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：水源引自八水厂，管线引自沈阳路DN400现状给水管线，经沈阳路新建过街给水管线进入地块。 污水：经沈阳路新建过街污水管线，接入沈阳路现状D800排水管线，排入沈水湾污水处理厂，超量污水转输至南部污水厂。 雨水：经沈阳路新建过街雨水管线，接入沈阳路现状D800排水管线，远期对排水管线扩径改造。 电力：电源引自66千伏中街变电站，管线引自沈阳路现状9孔电力管线，经沈阳路新建过街电力管线接入地块。 电信：管线引自沈阳路现状12孔电信管线，经沈阳路新建过街电信管线接入地块。 供热：热源引自沈东热电厂（沈阳市沈河供暖有限公司），管线引自千石桥巷现状2xDN200供热管线，经西华北巷新建供热管线接入地块。 燃气：管线引自沈阳路现状DN300低压燃气管线，经沈阳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	——
	其他要求	——
	地下限制深度	——
地下空间	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. 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。
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. 该项目规划建筑设计方案应提报市规土委会议审定。
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。

沈阳市自然资源局沈河分局



沈河区西北里地块规划条件附图

说明:

1. 道路规划标高需经相关部门批准后,方可作为下一步工作的依据。
2. 不排除道路实际设计施工时,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)。
3. 本高程系采用1985国家高程基准。

A2【B1】

建设高度12米以下区域

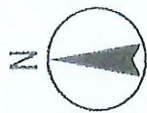
建设高度15米以下区域

B1

用地面积为
9752.35平方米

G1

A7



图例

地块范围

规划道路

道路标高

尺度标注

沈阳故宫
保护范围

建设高度
12米以下区域

建设高度
15米以下区域



正

阳

街

22.0

50.50

路

路

路

路

路

路

路

路

路

路

路

路

路

路

路

路

路

路

路

路

路

路

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

B1

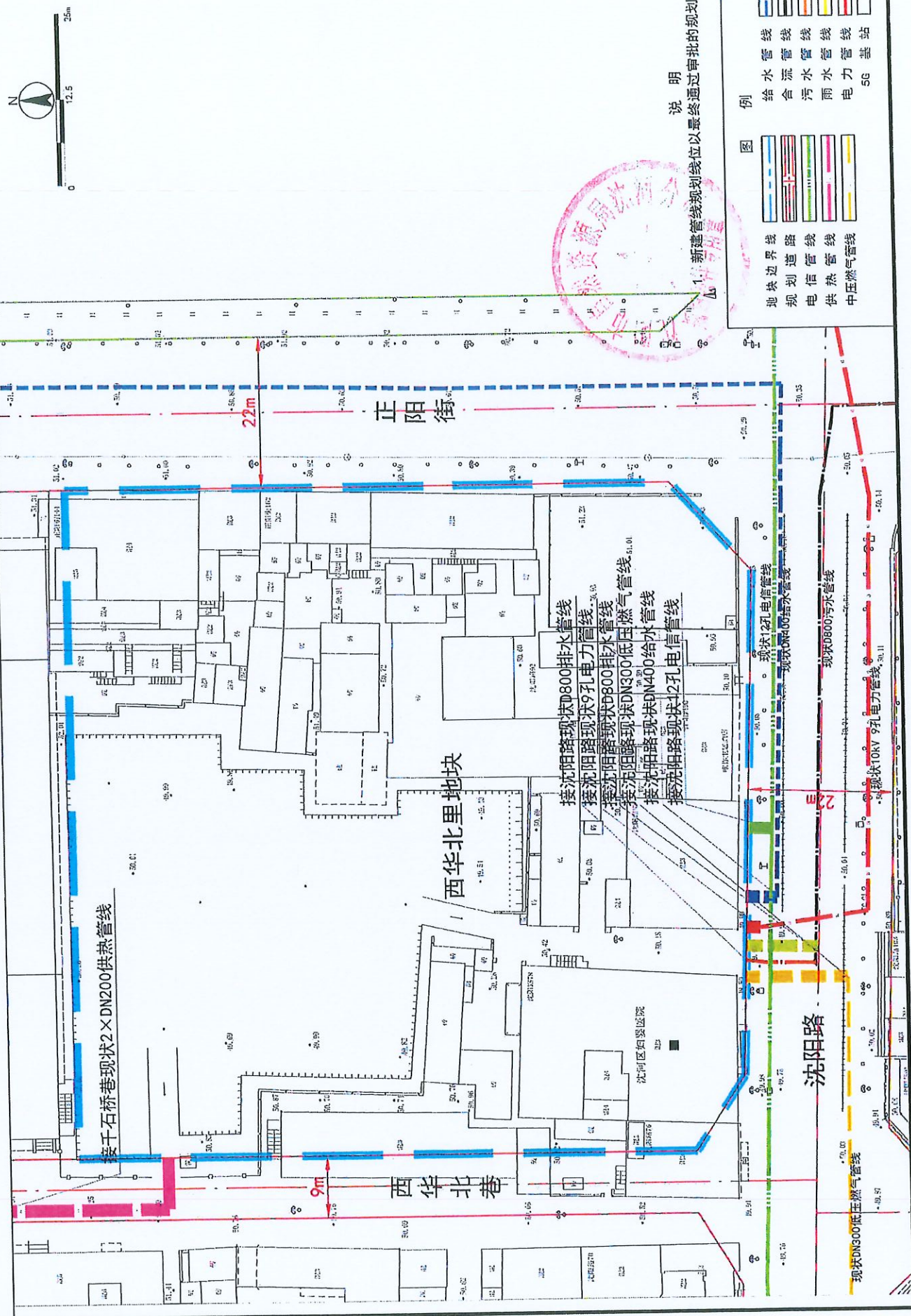
B1

B1

B1

B1

沈河区西华北里地块市政管线接入规划图

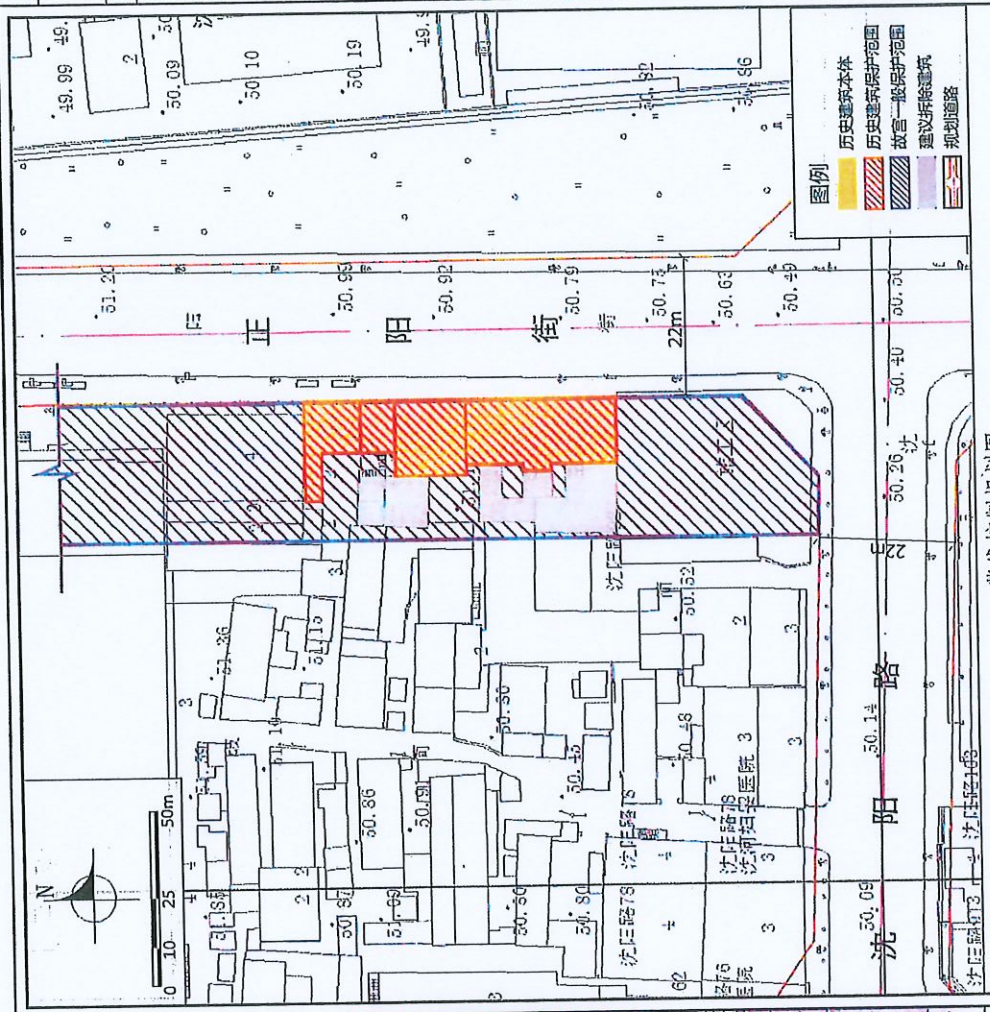
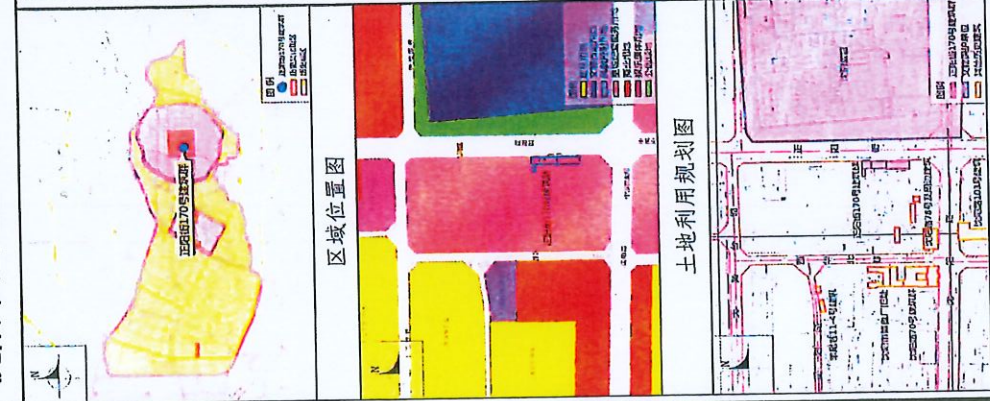


沈阳市历史建筑保护图则

正阳街170号建筑群

编号

SY-04-0002



保护范围	建筑本体、建筑范围内不得新建（构）筑物。
建设控制地带	为历史文化街区核心区保护范围，不得新建、改建、扩建、拆除、迁移、改变建筑高度、体量、色彩、形式等风貌要素。
保护措施	1. 建筑 建筑由正阳街170号北一、北二建筑、南一、南二建筑共四栋历史建筑组成。不改变建筑屋顶、立面、门窗、结构、细部的位置、样式及尺数等要素。 2. 附属物 现状建筑立面上的招牌、广告牌匾、新墙裙、铁窗等以刀型为主，其体量和位置不得对建筑风貌产生不利影响，不得设置任何遮挡物。招牌位置、大小、样式不得对建筑本体产生任何遮挡。 3. 周边环境 建筑与周边环境应保持协调，不得对建筑风貌产生不利影响。 4. 公用设施 建筑与周边环境应保持协调，不得对建筑风貌产生不利影响。 5. 合理开发利用 建筑与周边环境应保持协调，不得对建筑风貌产生不利影响。 6. 功能限制 建筑与周边环境应保持协调，不得对建筑风貌产生不利影响。

地址	沈河区正阳街170-1、170-2号
区位	位于盛京历史文化街区、盛京皇城历史文化街区
控制单元	方城单元
年代	20世纪20-30年代
类别	三类

现状概况	建筑群现状为商住混合使用功能，居住、商业、办公、娱乐、文化等多种功能。北一、北二两栋建筑现状为居住，立面经过多种装饰，局部门窗被置换，立面存在大量加建。南一、南二两栋建筑现状为一层为小型零售、二层为居住使用，一层门面被置换，存在加建及二层加建现象，院内加建严重，环境较差。
保护价值	建筑群为光复后早期商住混合建筑，其中北二建筑为沈阳最早、规模最大的商住混合建筑。该建筑是盛京皇城历史文化街区的重要组成部分，体现了沈阳近代中西结合式建筑的特征。建筑群保护价值主要体现在建筑的尺度、体量、屋顶形式、立面及装饰性装饰。

备注	1. 建筑本体、建筑范围内不得新建（构）筑物。 2. 建筑本体、建筑范围内不得新建（构）筑物。 3. 建筑本体、建筑范围内不得新建（构）筑物。 4. 建筑本体、建筑范围内不得新建（构）筑物。 5. 建筑本体、建筑范围内不得新建（构）筑物。 6. 建筑本体、建筑范围内不得新建（构）筑物。 7. 建筑本体、建筑范围内不得新建（构）筑物。 8. 建筑本体、建筑范围内不得新建（构）筑物。 9. 建筑本体、建筑范围内不得新建（构）筑物。 10. 建筑本体、建筑范围内不得新建（构）筑物。
----	---

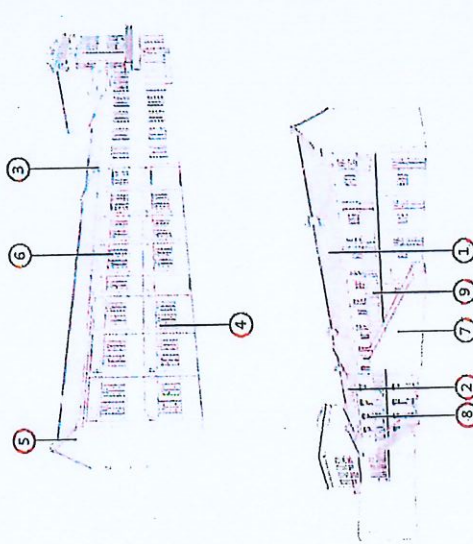
沈阳市历史建筑价值要素信息图

正阳街170号建筑群——南一、南二建筑

建筑保护价值：
南一建筑为“一”字形平面，坡屋顶，清水结构，背脊饰线，建筑立面等装饰线，二层的窗洞或窗洞排列，上方设几何装饰图案；背脊面饰有水磨石及雕花装饰，南二建筑为矩形平面，坡屋顶，清水结构，背脊饰线，背脊面饰有水磨石及雕花装饰，二层的窗洞或窗洞排列，上方设几何装饰图案；背脊面饰有水磨石及雕花装饰，南二建筑为矩形平面，坡屋顶，清水结构，背脊饰线，背脊面饰有水磨石及雕花装饰，二层的窗洞或窗洞排列，上方设几何装饰图案；背脊面饰有水磨石及雕花装饰。

建筑保护措施：
一、原貌：不改变建筑原有结构形式及尺度，利用原有材料进行修缮加固，保持原有风貌。
二、立面：不改变建筑立面色彩及装饰线，保持原有立面色彩及装饰线。
三、屋顶：不改变建筑屋顶形式及尺度，保持原有屋顶形式及尺度。
四、门窗：不改变建筑门窗形式及尺度，保持原有门窗形式及尺度。
五、装饰：不改变建筑装饰线及装饰线，保持原有装饰线及装饰线。
六、材料：不改变建筑材料，保持原有材料。

价值要素索引图



备注：1. 图中数字编号对应核心价值要素，一般价值要素用数字表示。
2. 实线为室外价值要素，虚线为室内价值要素。

历史照片



现状照片



正阳街170号建筑群

编号

SY-04-0002

核心价值要素

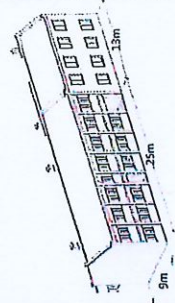
保护要求：涉及以下价值要素的修缮不属于轻微修缮。建筑色彩需清除立面附着物、清洗表面涂料后确定。



1. 南一建筑坡屋顶样式



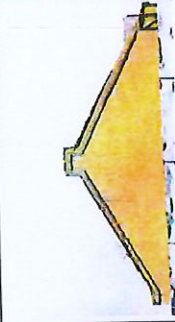
4. 南一、南二建筑沿街立面门楣洞口



建筑基本尺寸标注图



2. 南二建筑坡屋顶样式



5. 南一建筑南立面山墙及顶部线脚形式



6. 南一建筑沿街立面二层开窗及上部几何装饰

保护要求：在修缮工程条件允许情况下，建议保护以下价值要素。

一般价值要素



7. 南一建筑沿街立面门楣洞口



8. 南一建筑沿街立面山墙及顶部线脚形式



9. 南一建筑沿街立面二层开窗及上部几何装饰

沈阳市历史建筑保护图则

沈阳路78号建筑

编号

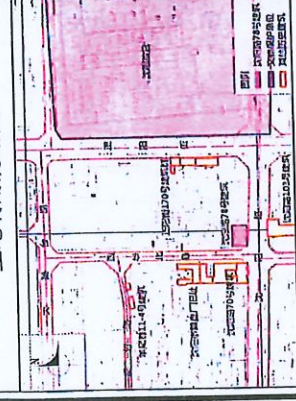
SY-06-0004



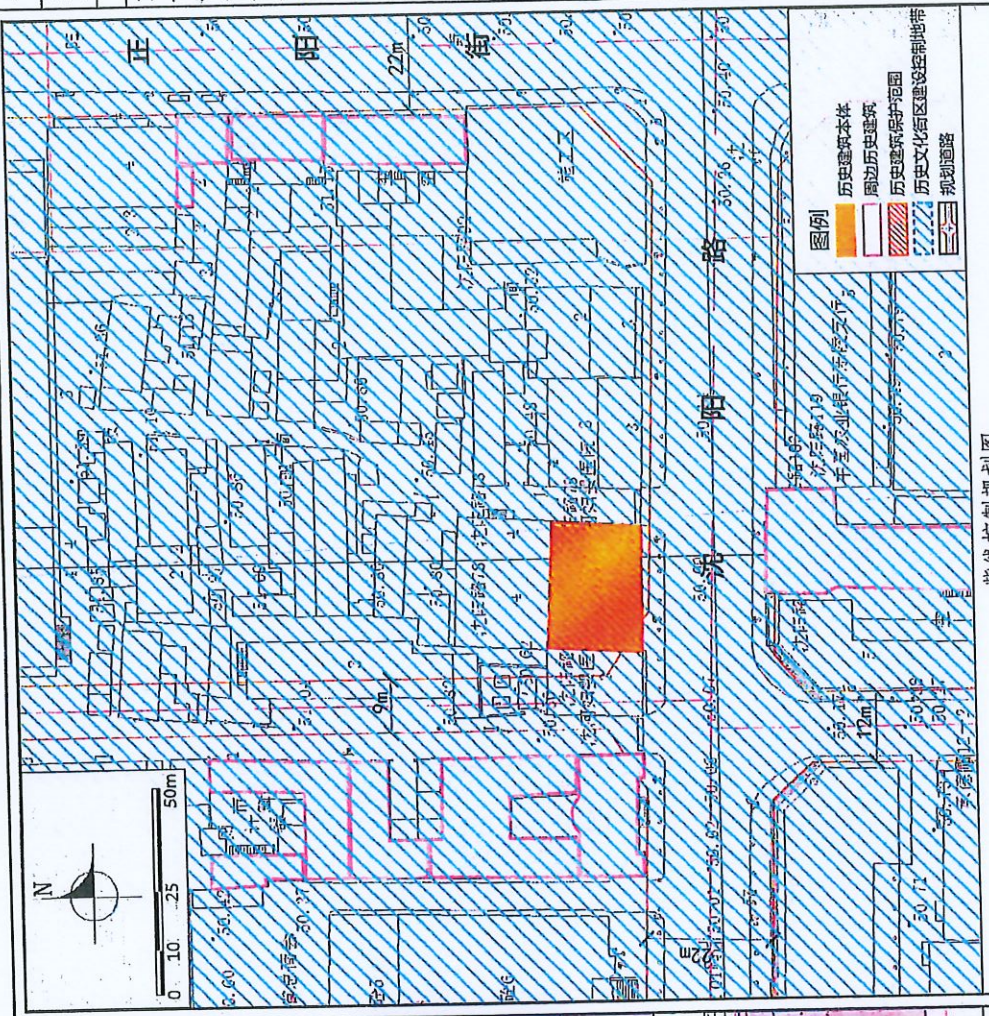
区域位置图



土地利用规划图



周边建筑现状图



紫线控制规划图

地址 沈河区沈阳路78号

区位 位于沈阳方城历史文化街区

控制单元 皇城单元

年代 20世纪30至50年代

类别 三类

保护价值

沈阳路78号建筑是20世纪50年代建设的典型的小康住宅建筑，现为沈河区如意医院。建筑平面，地上三层，平屋顶，砖混结构。沿街立面三段式布局，开间较大，二、三层由三段竖向长窗组成一个完整单元并在上下设置多扇玻璃窗，顶部升起女儿墙；立面由窗洞及檐口线条组成。其保护价值主要体现在建筑的形式、立面形式及内部装饰。

现状概况

沈阳路78号建筑现状仍作为医院使用。建筑立面经过多次修缮，沿街立面经修缮后石材质感。

保护范围

建筑本体

建设控制地带

保护措施

1. 建筑

——立面：延续立面的尺度、形式，应消除立面局部凹凸感，对原有立面局部有历史风貌特征点，采用原材料或仿原材料进行修缮，修缮材料应与原有材料一致。

——屋顶：不得改变现状屋顶形式，清理屋顶杂物，修缮屋顶结构。

——门窗：延续原有门窗位置、洞口形式及尺度，不得新增门窗；修缮、恢复窗楣、封檐板等。

——细部：延续建筑立面装饰及线脚，修补被破坏口、窗台及挑台线脚。

——结构：延续现状结构形式，采用与原有结构相同的材料进行加固。

——空间：不得改变建筑外檐位置、尺度。

2. 附属物

——店招：规范沈阳路沿街建筑立面上的店招、广告牌，新增店招、牌匾不得对建筑风貌产生不利影响，不得遮挡建筑立面装饰线脚等。

——空调外机：规范空调外机位置，沿建筑立面一侧不宜设置多台空调外机且不得影响建筑风貌。

——亮化照明设施：照明设施应以保证建筑本体安全为前提，设置位置不宜影响建筑风貌；景观亮化设施应采用隐性亮化灯具，以黄、白色光为主。

——安全设施：原有消防设施应保持完好，不得遮挡建筑细部，不得影响建筑风貌。

3. 公用设施

——结合现状管线及建筑外立面设置，接入城市管网，完善公用设施。

——加强日常巡查，发现安全隐患及时整改。

4. 周边环境

——建筑后退红线设置出入口，对影响建筑风貌的设施位置与样式进行调整。逐步拆除新建建筑，对建筑风貌造成影响的设施及时拆除，对建筑安全起到不利影响的无保护价值建筑，应拆除或加固，避免安全隐患。

——改善建筑周边环境，在建筑、色彩、材料等方面强化建筑及周边环境的历史信息。

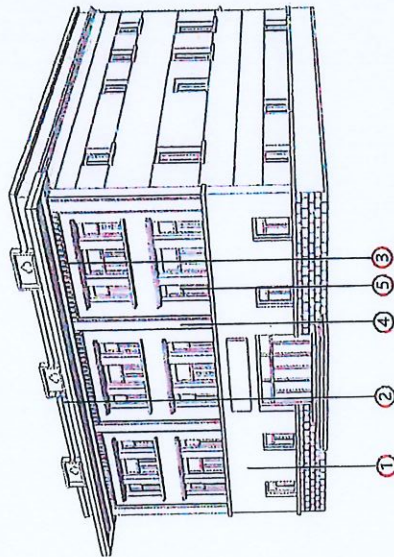
5. 合理利用建议

——在不影响建筑风貌的前提下，可继续利用现状使用功能，并符合消防等专业管理要求的前提下，可继续利用现状使用功能。

备注
——在建筑修缮利用施工过程中发现图则中未涉及到的建筑要素，其保护要求另行制定。
——编制时间2023年4月。

沈阳市历史建筑价值要素信息图

价值要素索引图



注：1. 图中数字编号为建筑价值要素编号，图中数字编号为建筑价值要素编号。
2. 图中数字编号为建筑价值要素编号，图中数字编号为建筑价值要素编号。

沈阳路78号建筑

编号

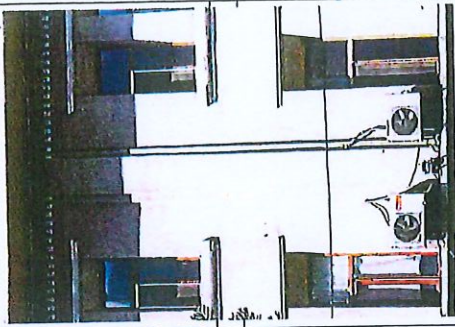
SY-06-0004

核心价值要素

保护要求：涉及以下价值要素的修缮不属于轻微修缮。建筑色彩需清除立面附着物、清洗表面涂料后确定。



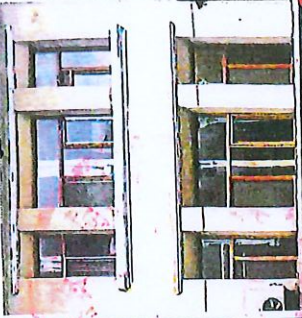
1. 建筑南立面及门窗洞口



4. 建筑南立面窗框



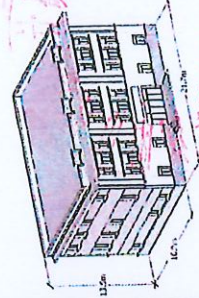
2. 屋顶山花及檐口



5. 建筑南立面组合窗



3. 南立面檐下装饰



建筑总尺寸标准图

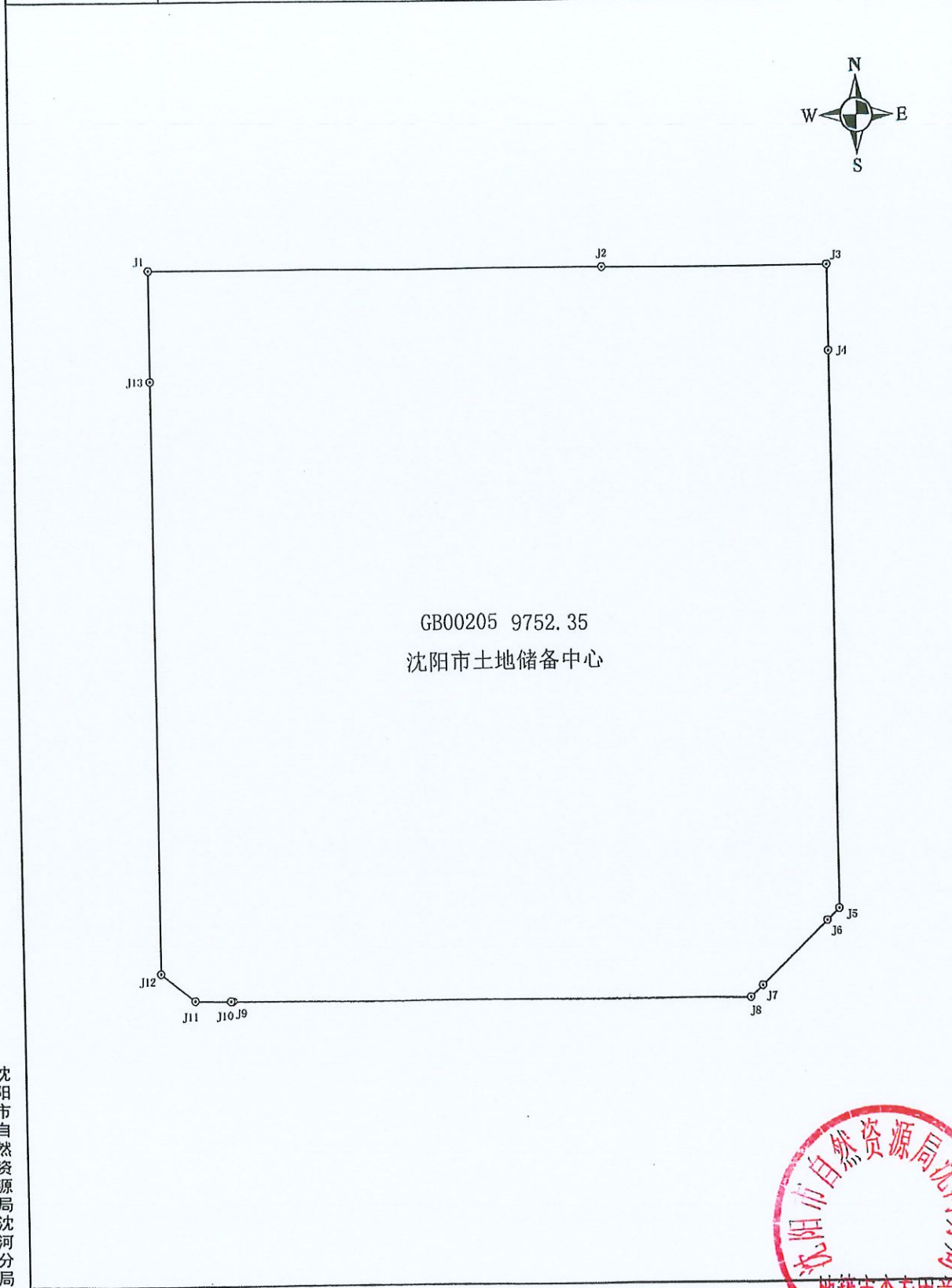
现状照片



宗地图

单位: m, m²

不动产单元号	210103005004GB00205W00000000	权利人名称	沈阳市土地储备中心
所在图幅号	29.00-37.00	宗地面积	9752.35



沈阳市自然资源局沈河分局

2026年8月解析法测绘界址点
制图日期: 2026年8月27日
审核日期: 2026年8月27日

1:800



土地权属界址点坐标表(210103005004GB00205)

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	41537098.565	4629103.892	64.5
J2	41537163.074	4629103.892	32.7
J3	41537195.744	4629103.892	11.9
J4	41537195.764	4629091.966	78.2
J5	41537195.897	4629013.790	2.4
J6	41537194.135	4629012.131	13.1
J7	41537184.613	4629003.168	2.4
J8	41537182.869	4629001.526	74.3
J9	41537108.638	4629003.941	0.3
J10	41537108.383	4629003.948	5.0
J11	41537103.378	4629004.110	6.1
J12	41537098.565	4629007.916	80.6
J13	41537098.565	4629088.472	15.4
J1	41537098.565	4629103.892	
面积	9752.35平方米(合14.63亩)		



沈河区西华北里地块保留建筑 国有建设用地履约协议书

甲方：沈阳市沈河区人民政府

乙方：

鉴于：

1. 根据《沈阳历史文化名城保护条例》、沈阳方城历史文化街区总体规划及西华北里地块保留建筑整体实施方案(2026.07)，西华北里地块(以下简称“项目地块”)用于商业项目。

2. 乙方通过国有建设用地使用权招拍挂竞得本宗地使用权；除全面遵守法律法规、地块挂牌出让文件、《国有建设用地使用权出让合同》约定开展开发建设外，须完整履行地块历史建筑修缮保护、风貌管控、业态管控、安全管护、确权配套等全部义务，全程接受甲方属地监督管理。

为此，就乙方在竞得项目地块并实施建设接受甲方监管事项，达成如下监管协议：

第一条 项目地块既有保留建筑物处置

1.1 项目地块保留建筑基础概况

项目地块征收范围内共计保留6栋建筑。根据《沈阳历史文化名城保护条例》、沈阳方城历史文化街区总体规划及西华北里地块保留建筑整体实施方案(2026.07)，西华北里地块坐落于

省级沈阳方城历史文化街区核心范围，紧邻沈阳故宫，地块规划为文化、商业复合更新项目。地块内包含 6 栋需管控保留建筑，含 5 栋法定历史建筑、1 栋经专家评审及社会公示确定保留的特色近代建筑，项目实施全过程须严格落实古城风貌及历史建筑保护管控要求，依规开展修缮活化工作。

1.2 保留建筑法定保护刚性管控要求

1.2.1 方案报审前置要求：乙方编制地块修建性详细规划、保留建筑修缮专项方案、室内活化改造方案前，必须报送甲方组织相关部门开展多部门联合审查，取得书面审查通过意见后方可施工；涉及历史建筑紫线、故宫风貌控高区域的方案，需同步上报市级历史文化保护主管部门复核。

1.2.2 业态负面清单

严格依据相关法律法规、《保留建筑整体实施方案》以及相关行业主管部门要求执行。

1.2.3 高度管控全域执行：地块位于国家级文物沈阳故宫保护范围和建设控制地带内，同时位于沈阳方城历史文化街区核心保护范围和重点建设控制地带内，严格按照《沈阳市故宫、福陵和昭陵保护条例》和《沈阳方城历史文化街区保护规划（修编）》要求执行。

1.3 保留建筑安全性鉴定

2 处保留历史建筑经房屋安全性鉴定，鉴定结果均为 Dsu 级，严重影响整体承载，必须立即采取措施；经消防检测综合判定结

论为不合格。乙方须按沈阳市历史建筑保护图则（沈阳路 78 号建筑，编号 SY-06-0004；正阳街 170 号建筑群，SY-04-0002）及《保留建筑整体实施方案》进行修缮，确保 2 处保留历史建筑符合消防审批及建筑物质量安全等要求。

第二条 设计、建设标准与质量要求

项目地块的设计、建设标准、质量要求应当满足法律法规规章及规范性文件要求。

2.1 实施主体

乙方为地块开发、保留建筑修缮活化、新建配套工程的唯一实施主体，全权负责项目勘察测绘、专项修缮设计、施工组织、工程质量、安全生产、施工工期、工程造价、历史建筑专项保护、文物构件保护等全流程管理工作，独立承担项目全部安全责任及风貌损毁主体责任。

2.2 乙方承诺

乙方承诺严格落实西华北里片区“非遗文化 + 肃亲王府旧址 + 乐器行特色胡同 + 民俗演艺”整体定位，以历史建筑为核心打造沉浸式王府市井文化体验街区。项目修缮方案及业态落地方案等事项须经甲方业态专项审核通过后方可实施，未经审核不得擅自开展招商、装修、营业等相关工作。

2.3 甲方监管权限

甲方有权依本协议约定的建设标准及业态履行监管要求，对本项目有关的各项工作，包括但不限于项目设计、质量、安全、

工期、业态植入等进行监督、检查、指导与协调。

2.4 项目整体竣工验收实行联合验收机制

项目整体工程（含6栋保留建筑修缮工程、新建配套剧场、文化商业建筑）由乙方牵头组织竣工验收，甲方联合自然资源、住建、人防、文旅历史保护、房产等主管部门共同参与验收。若保留建筑未通过历史风貌专项验收、未落实构件留存保护要求，项目整体不予竣工备案，不予办理不动产登记手续。

第三条 违约责任

3.1 甲方有权要求乙方就在监管过程中发现的不符合本协议和相关法律、法规、规章、规范性文件要求的各类问题进行整改，乙方拒绝整改或者整改后仍不满足要求的，甲方有权下达停工指令，乙方必须无条件立即停工并不顺延工期。

3.2 乙方在该项目建设过程中存在违法违规情形的，甲方有权责成相关主管部门依法处理。

第四条 特别履约约定

4.1 乙方拟参加沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌出让列示的项目地块竞买，按照网上挂牌出让竞买须知的要求，竞买前乙方须与甲方签订本协议。

4.2 乙方竞得项目地块的，乙方及其项目公司须履行本协议约定的各项义务并接受甲方监管，并在出现违约情形时，愿意按本协议向甲方承担违约责任。乙方与项目公司就履行本协议全部义务承担连带责任。

第五条 法律适用与争议解决

5.1 本协议适用的法律为中华人民共和国法律。

5.2 发生因履行本协议或与履行本协议有关的任何争议，甲乙双方应当通过友好协商的方式解决，协商不成的，任何一方均可向项目用地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼予以解决。

第六条 协议效力与其他约定

6.1 本协议经各方签字盖章后订立，乙方竞得沈河区西华北里地块之日起生效；协议项下各项义务全部履行完毕之日终止。

6.2 本协议未尽事宜，各方可就相关事宜达成补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

6.3 本协议一式肆份，具有同等法律效力，甲乙双方各执贰份。

6.4 为履行本合同而发生的一切通知或通讯均应以本合同所列地址、电话为准，若有变更应及时通知，否则变更方应承担通讯不畅的不利后果。

附件：沈河区西华北里地块保留建筑整体实施方案

（以下无正文）

甲方：（盖章）

法定代表人（经办人）：图伊

联系电话：15110515826

日期：

乙方：（盖章）

法定代表人：

联系人及电话：

日期：

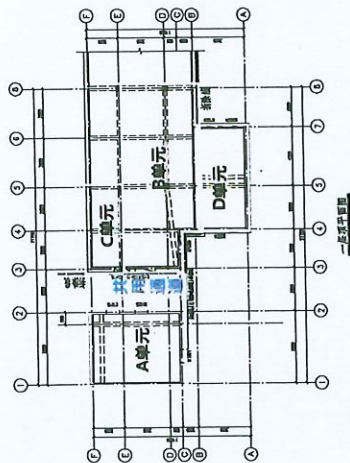
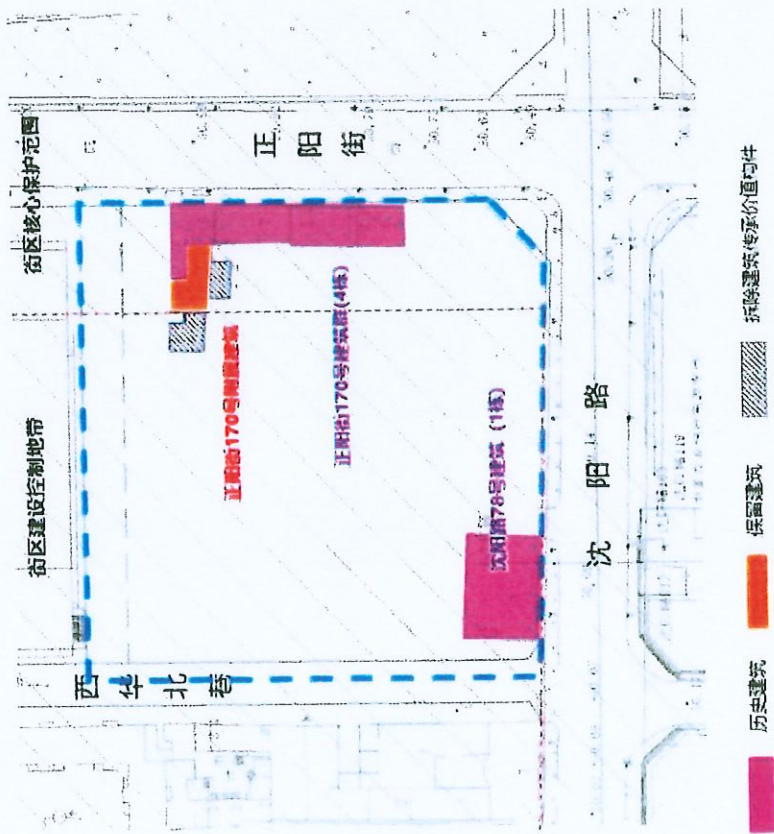


沈河区西华北里地块保留建筑整体实施方案

2026.07

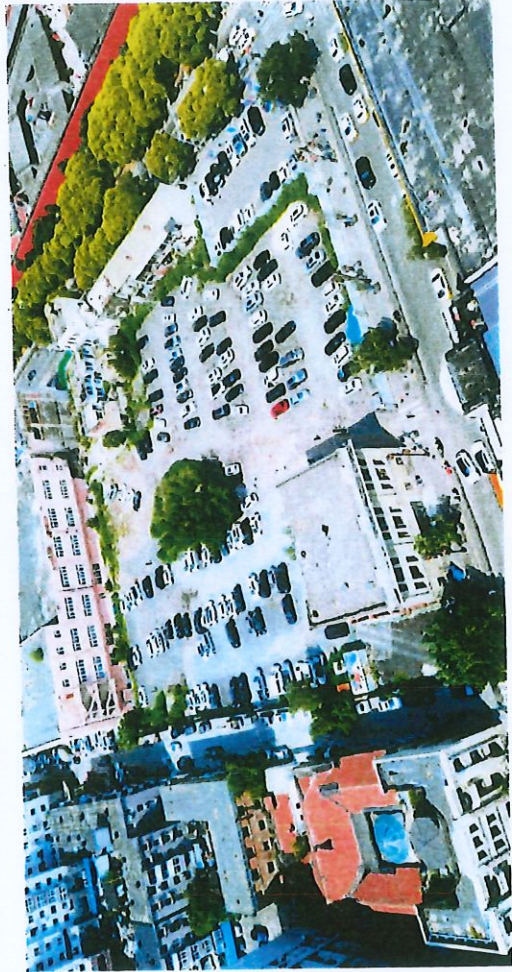
地块概况

地块内保留6栋建筑。其中2处5栋为历史建筑，1栋非保护建筑已按照相关要求开展专家评审论证、社会公示等工作。



正阳街170号附属建筑

为规范西北里片区城市更新项目保留建筑改造、利用、监管及不动产登记工作，严格落实《沈阳市城市更新保留建筑不动产登记实施意见（试行）》相关要求，明确片区内**保留建筑处置方式、改造标准、建设时序、质量安全监管、手续办理、移交承接**等核心工作内容，统筹推进保留建筑提质更新、风貌保护与合法合规确权办证，完善片区城市更新土地供应要件，保障项目有序实施、合规落地、长效运营，特编制本实施方案。

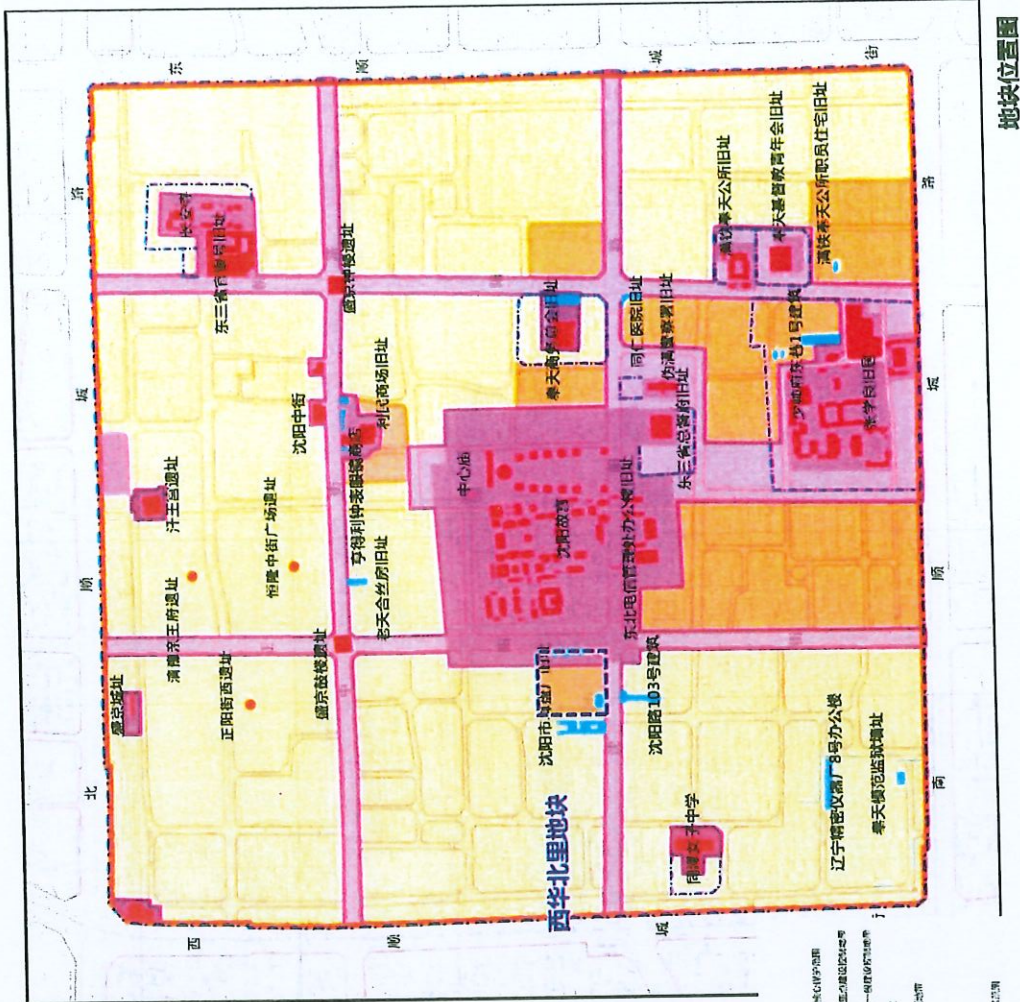
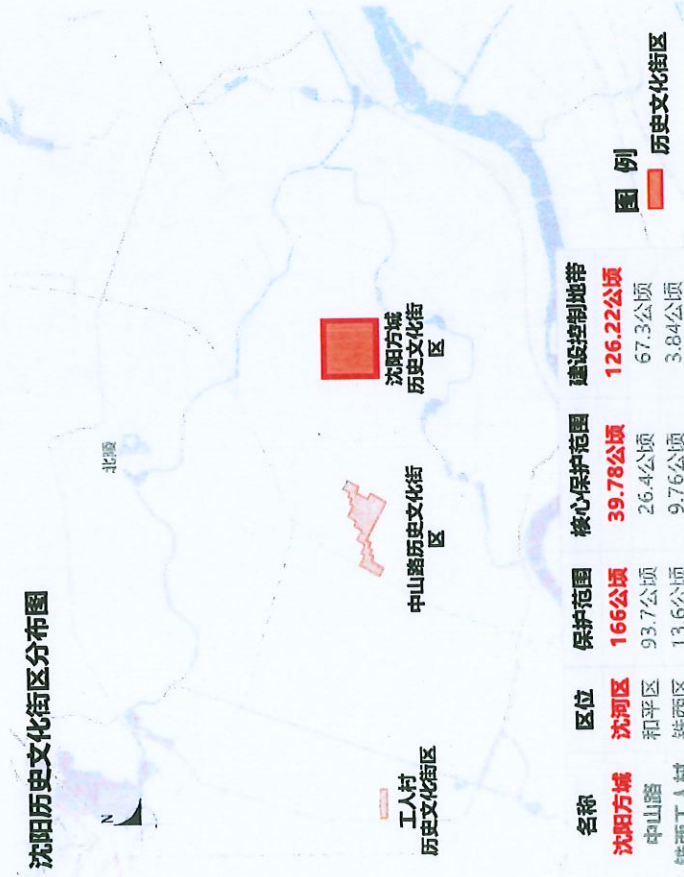


沈阳市自然资源局 国家税务总局沈阳市税务局 沈阳市城乡建设局关于印发《沈阳市城市更新保留建筑不动产登记实施意见（试行）》的通知

振機給隨時云同得云使之司給振
振機給隨時云同得云使之司給振

地块概况

- 沈阳历史文化街区分布图

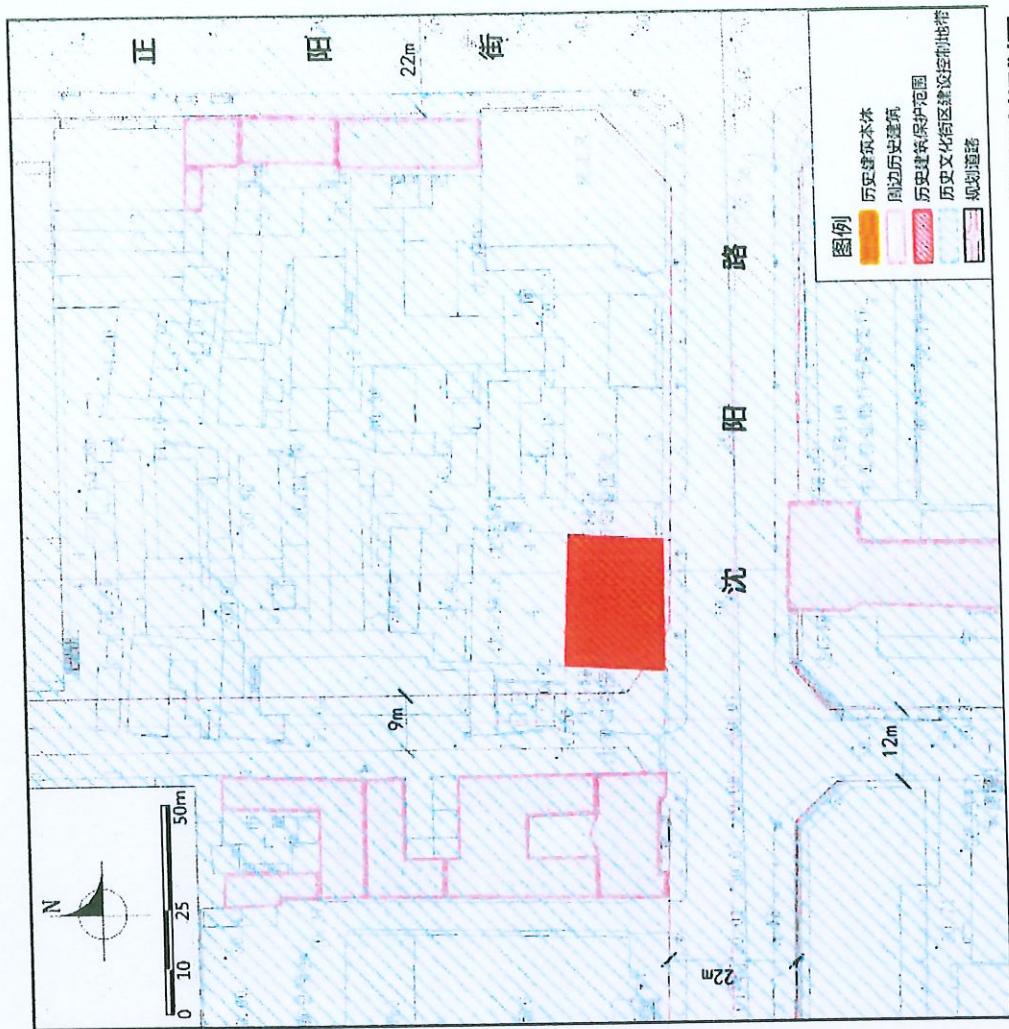


地块位置图

保留建筑概况

(1) 历史建筑——沈阳路78号建筑/1栋

- **基本情况：**位于沈河区沈阳路78号，是1950年代建设的典型的小规模专科医院建筑，闲置前为沈河区妇婴医院。
- **现状评估：**地上3层，砖混结构。
- **保护价值：**是沈阳近代现存典型的典型医疗建筑。
- **保护范围：**建筑本体。

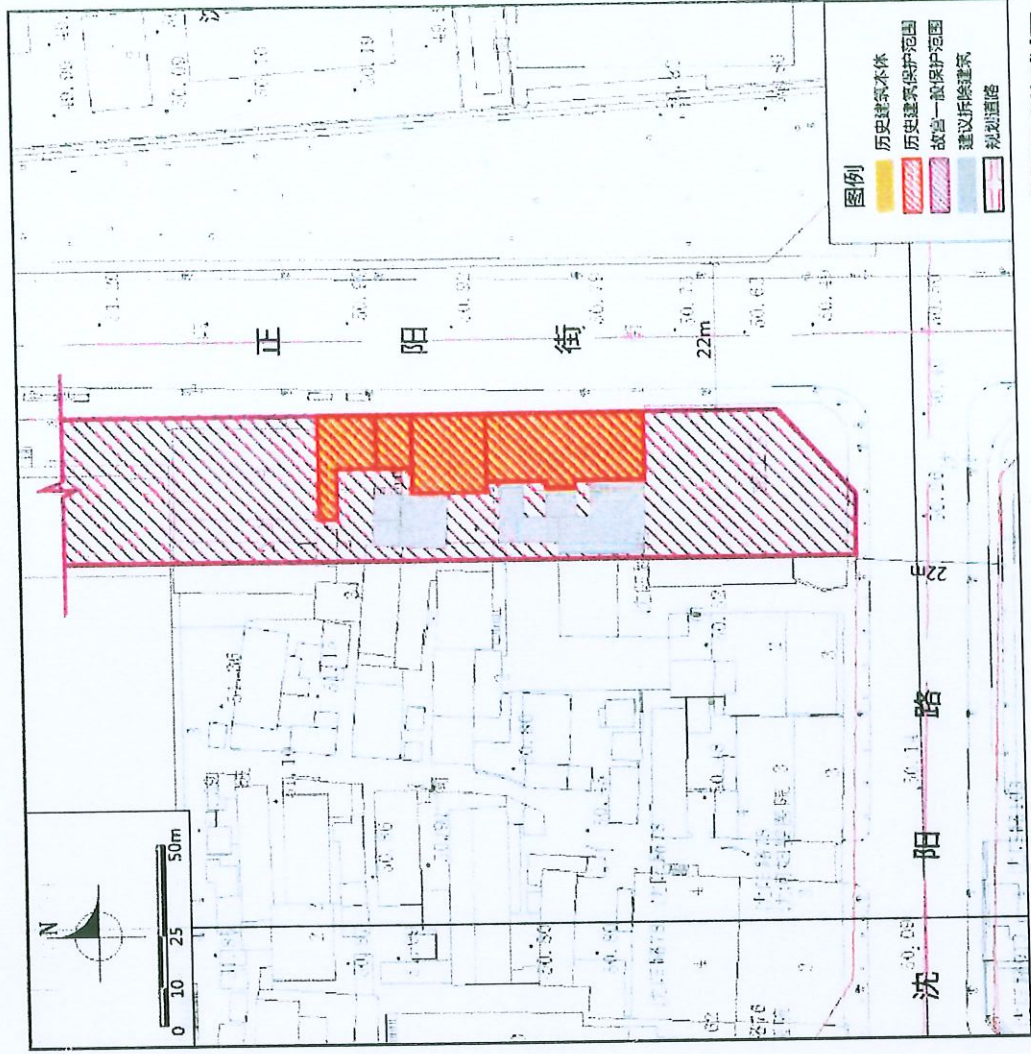


紫线控制规划图

保留建筑概况

(2) 历史建筑——正阳街170号建筑群/4栋

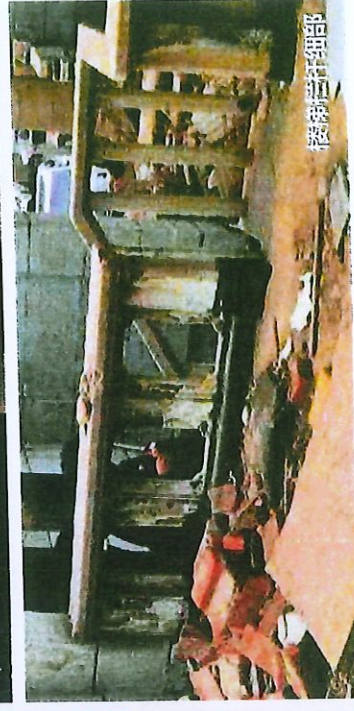
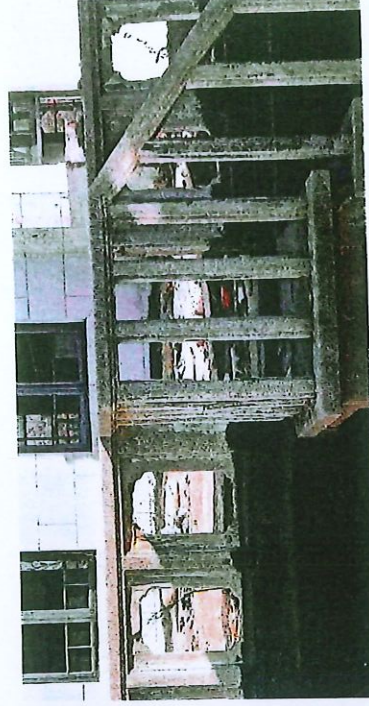
- **基本情况：**位于沈河区正阳街170-1、170-2号，建设于1880年至20世纪20年代，闲置前为商住混合功能。
- **现状评估：**地上2-3层，砖混结构。
- **保护价值：**是盛京皇城历史文化街区历史风貌的重要组成部分；以龙华摄影为代表，体现了中西结合的沈阳近代建筑技术与艺术特征。
- **保护范围：**建筑本体。



保留建筑概况

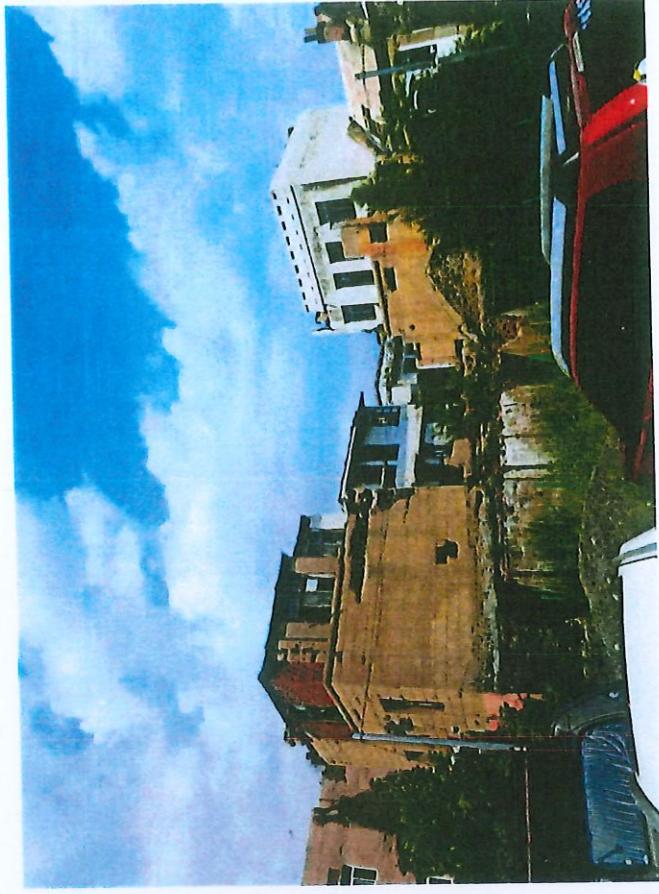
(3) 非保护建筑——沈阳路170号附属建筑/1栋

- **基本情况：** 位于正阳街170号建筑群西侧， 原为商业建筑。
- **现状评估：** 地上2-3层， 砖混结构。
- **保护价值：** 建筑与历史建筑连为一体， 青砖外墙及二层楼梯栏杆， 体现了沈阳近代建筑技术与艺术特征。小面宽、大进深及小尺度的建筑空间形态， 体现了街区近代建筑肌理特征及生产生活组织方式。



保留建筑概况

(3) 非保护建筑——沈阳路170号附属建筑/1栋



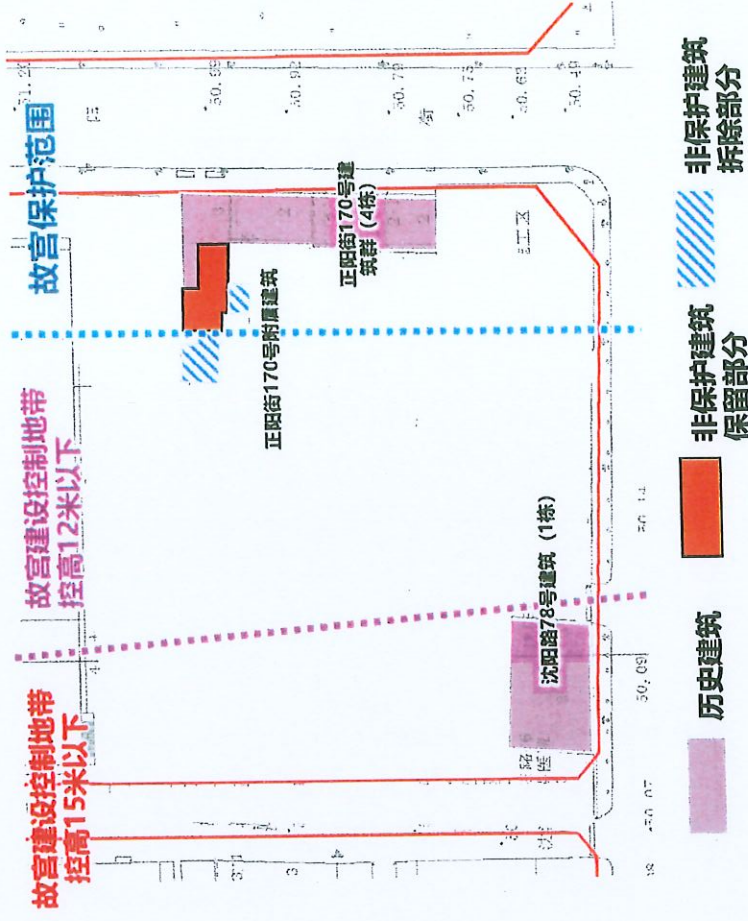
保留建筑处置方式

■ 土地处置方式：推荐“带建筑整体供地出让”

- 土地连同保留建筑整体纳入宗地统一供应，规划条件明确保留建筑位置、面积、风貌管控、保护要求，一并纳入土地出让方案、履约监管协议。

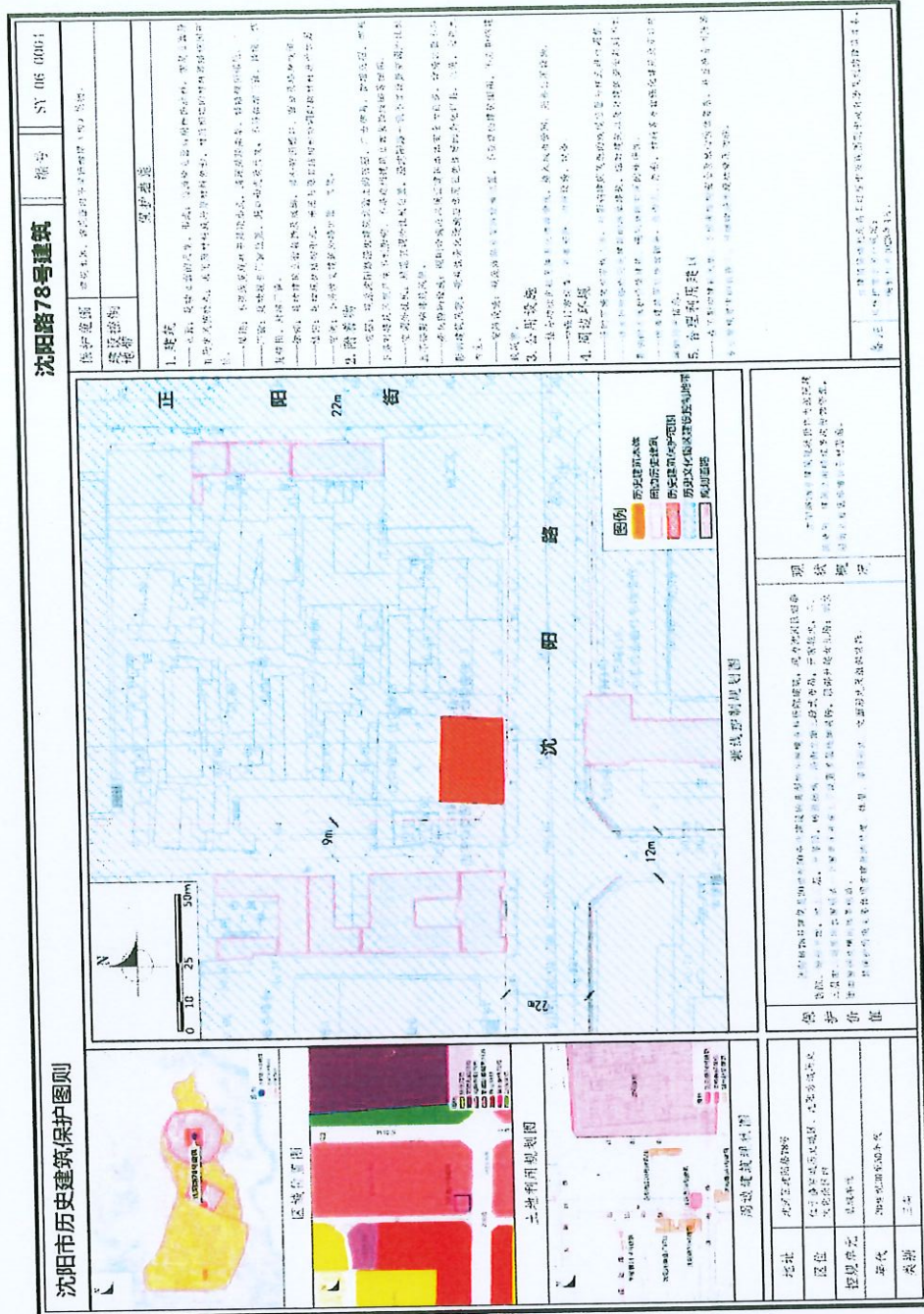
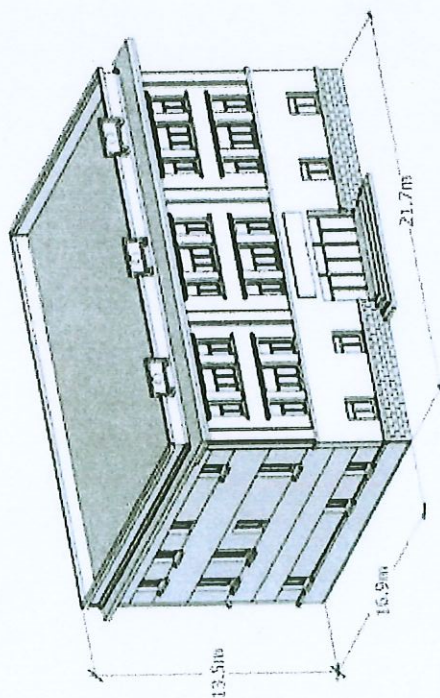
■ 建筑处置方式：

- **历史建筑：**整体采取原样修缮保护、内部功能活化、结构抗震加固、历史构件留存复用等方式。其中，沈阳路78号附属建筑位于街区控制地带内，在严格遵照保护图则管控要求的基础上，可结合实际使用功能需求实施适度、合规的配套加建；正阳街170号建筑群位于街区核心保护范围内，严禁新建、加建行为。
- **非保护建筑：**保留位于街区核心保护范围内的部分，严禁新建、加建行为。采取综合整治维修、内部功能置换、结构抗震加固、局部拆辅助留主等方式；拆除位于街区分设控制地带内的部分。



(1) 历史建筑——沈阳路78号建筑/1栋

按照照历史建筑保护图则要求进行管控。



保留建筑改造标准

(2) 历史建筑——正阳街170号建筑群/4栋

按照历史建筑保护图则要求进行管控。

正阳街170号建筑群——北一、北二建筑

建筑保护价值：
北一、北二建筑，为清末民初时期，在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑。其建筑风格独特，具有浓郁的北方特色。该建筑群的布局、建筑形式、建筑材料、建筑工艺等方面，均具有较高的研究价值。该建筑群是沈阳市历史文化名城的重要组成部分，是沈阳市历史文化名城的重要标志之一。

建筑保护范围：
北一、北二建筑的保护范围，以该建筑群的主体建筑为中心，向外延伸一定范围。具体范围如下：
北一建筑：东至正阳街，西至正阳街，南至正阳街，北至正阳街。
北二建筑：东至正阳街，西至正阳街，南至正阳街，北至正阳街。

价值要素指引图

备注：1. 图中所示建筑为北一、北二建筑，其保护范围以该建筑群的主体建筑为中心，向外延伸一定范围。2. 图中所示建筑为北一、北二建筑，其保护范围以该建筑群的主体建筑为中心，向外延伸一定范围。

正阳街170号建筑群——南一、南二建筑

建筑保护价值：
南一、南二建筑，为清末民初时期，在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑。其建筑风格独特，具有浓郁的北方特色。该建筑群的布局、建筑形式、建筑材料、建筑工艺等方面，均具有较高的研究价值。该建筑群是沈阳市历史文化名城的重要组成部分，是沈阳市历史文化名城的重要标志之一。

建筑保护范围：
南一、南二建筑的保护范围，以该建筑群的主体建筑为中心，向外延伸一定范围。具体范围如下：
南一建筑：东至正阳街，西至正阳街，南至正阳街，北至正阳街。
南二建筑：东至正阳街，西至正阳街，南至正阳街，北至正阳街。

价值要素指引图

备注：1. 图中所示建筑为南一、南二建筑，其保护范围以该建筑群的主体建筑为中心，向外延伸一定范围。2. 图中所示建筑为南一、南二建筑，其保护范围以该建筑群的主体建筑为中心，向外延伸一定范围。

沈阳市历史建筑保护图则

正阳街170号建筑群 编号：SY-01-0002

图例：
1. 建筑：指在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑。
2. 内部结构：指在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑内部结构。
3. 外部结构：指在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑外部结构。
4. 内部装饰：指在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑内部装饰。
5. 外部装饰：指在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑外部装饰。
6. 内部设施：指在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑内部设施。
7. 外部设施：指在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑外部设施。

正阳街 22m

沈阳路

图例：
1. 建筑本体
2. 内部结构
3. 外部结构
4. 内部装饰
5. 外部装饰
6. 内部设施
7. 外部设施

建筑保护图则

1. 建筑本体：指在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑本体。其保护范围以该建筑群的主体建筑为中心，向外延伸一定范围。

2. 内部结构：指在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑内部结构。其保护范围以该建筑群的主体建筑为中心，向外延伸一定范围。

3. 外部结构：指在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑外部结构。其保护范围以该建筑群的主体建筑为中心，向外延伸一定范围。

4. 内部装饰：指在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑内部装饰。其保护范围以该建筑群的主体建筑为中心，向外延伸一定范围。

5. 外部装饰：指在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑外部装饰。其保护范围以该建筑群的主体建筑为中心，向外延伸一定范围。

6. 内部设施：指在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑内部设施。其保护范围以该建筑群的主体建筑为中心，向外延伸一定范围。

7. 外部设施：指在正阳街170号建筑群中，具有较高历史、艺术、科学价值的建筑外部设施。其保护范围以该建筑群的主体建筑为中心，向外延伸一定范围。

保留建筑改造标准

(3) 非保护建筑——沈阳路170号附属建筑/1栋

保留建筑不得新建、加建。保持外立面与历史建筑相协调，内部空间在保障历史建筑安全的前提下可按需改造。



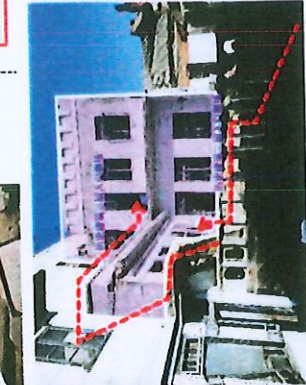
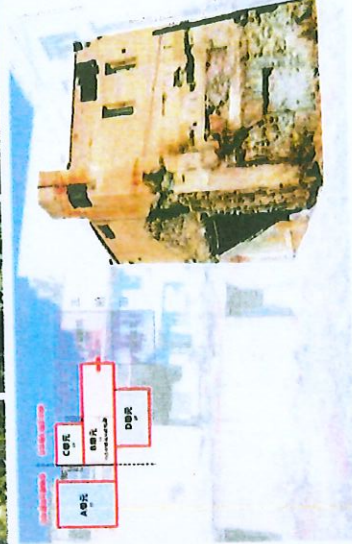
【B单元】



【C单元】



【D单元】



西华里片区整体业态策划

西华里
文化艺术产业园

沈阳非遗文化资源集群+肃亲王府旧址+乐器行胡同+刘老根大舞台

非遗活态化，打造在地文化消费新体验



西华里片区整体业态策划

■ 特色价值

西华里是清代故宫西侧重要的拱卫空间，东侧紧邻沈阳故宫，北邻中街。近代以来逐步发展形成胡同巷里，现状空间以老旧小区和简单商业空间为主。

■ 知名非遗文化资源

胡魁章制笔工艺、张氏戏服制作

■ 王府旧址历史沿革

据盛京城阙图考证西南角清初曾为肃亲王府旧址

■ 乐器专业行市街道

翰墨胡同内原有销售文具纸张墨砚的大型商号翰墨轩，现为老城知名乐器行商业街。

■ 特色民俗演艺舞台

刘老根大舞台为沈阳最著名民俗演艺场所，历史可追溯至光绪年间庆丰茶园大戏院。

四大资源优势

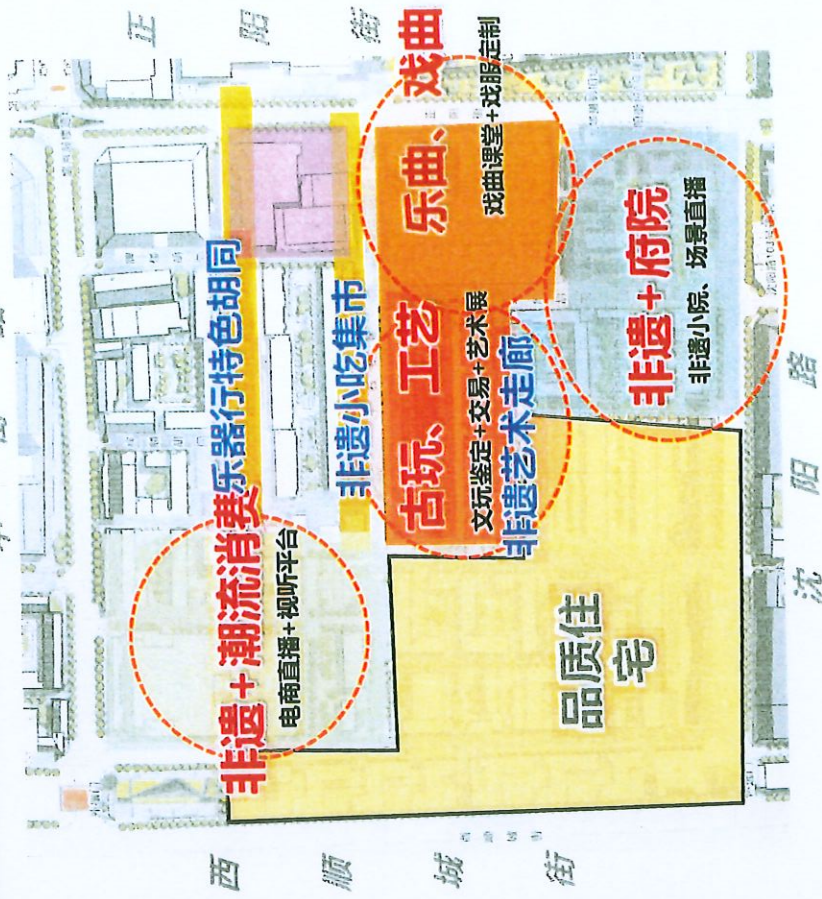


西华里片区整体业态策划

■ 业态分析

营造全体系 “非遗 + ” 消费场景生态，构建文化传承 “新窗口”。

西华里地块	低效商业改造	产业服务
核心业态 非遗 非遗府苑园区 体验课 + 工作室 + 媒体 非遗数字体验馆 VR互动、产媒中介 非遗主题民宿 主题餐饮 + 住宿 + 定制	艺术商业区 文玩鉴定 + 交易 + 艺术展 电商直播 + 视听平台 戏曲课堂 + 戏服定制 公共空间运营 非遗特色街巷 乐器行 + 国风Livehouse 胡魁章笔庄 + 书画走廊 非遗小吃 + 社区集市	非遗研学 非遗传承基地 企业团建 IP授权 产品开发生产 旅拍基地 + 摄影 电商供应链



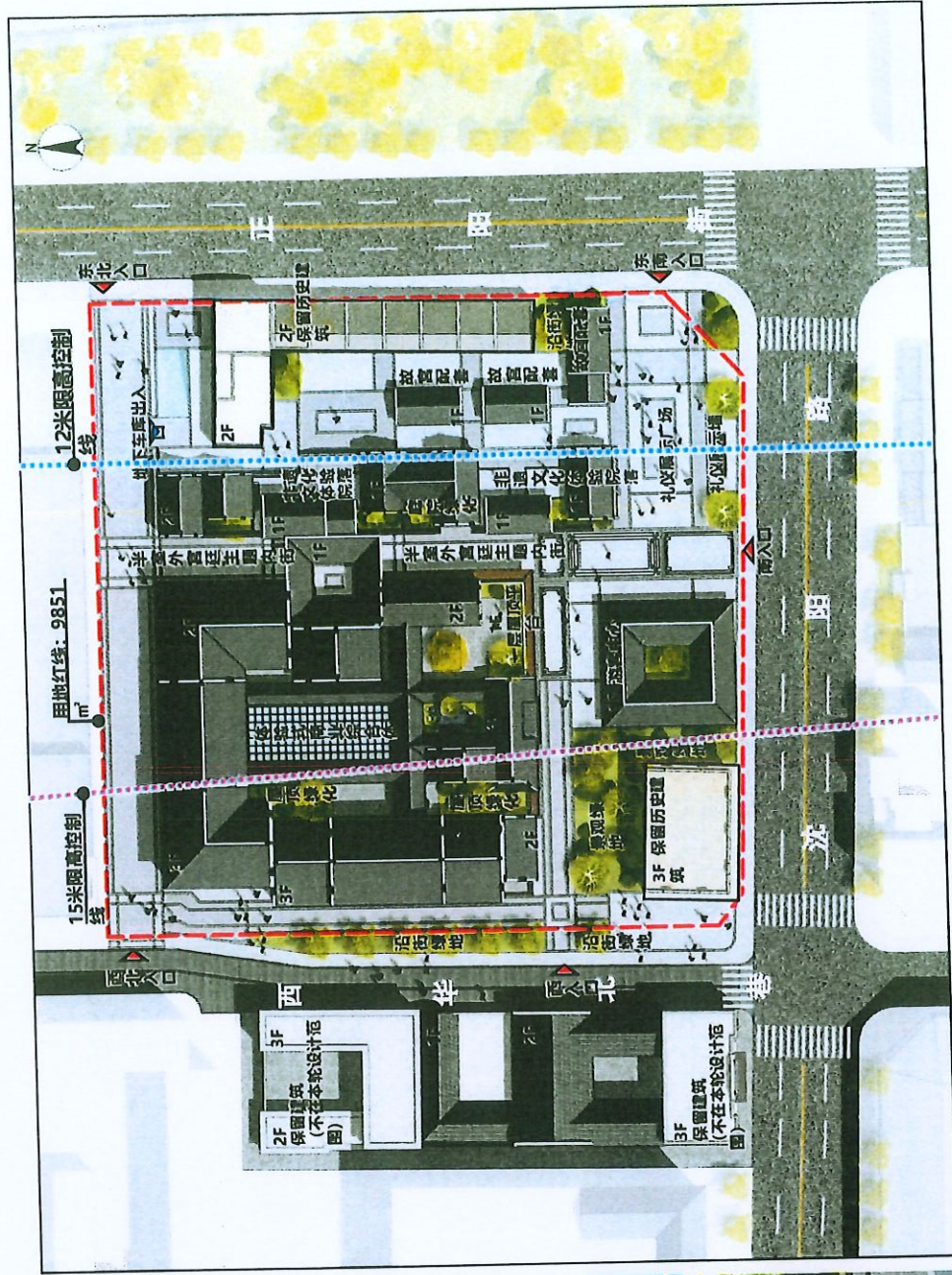
地块设计意向方案

■ 项目定位 (可结合设计优化) :

以肃亲王府遗址和正阳街170号建筑、沈阳路70号建筑等历史建筑为核心，构建王府及市井文化的时代场景，通过肃亲王得胜还朝，回到王府后的一系列生活场景为故事主线展开，将王府生活、前清文化融入场景细节中，让走马观花的游览变成一场中国文化复兴之旅。

■ 核心业态（可结合设计优化）：

“生活情景体验剧场+非遗手作体验+沉浸式交互式市井文化民俗体验+非遗主题餐饮”构成文化传承体验街区。



其他保障措施

■ 保留建筑建设时序

保留建筑修缮活化工程与新建剧场项目实行同步策划、同步设计；活化工程方案通过审查后，启动建设实施。

■ 质量、消防安全责任与监管主体

➤ 质量、消防安全责任主体：土地受让方。

土地受让方作为保留建筑修缮、结构加固、活化利用全流程首要质量安全责任单位，全面承担建筑结构安全、历史风貌保护、现场施工安全等全方面管控职责。

➤ 质量安全监督主体：住建（房产）、规划、文旅主管部门及属地单位。

➤ 消防安全监督主体：住建主管部门及属地单位。

■ 移交与承接主体

➤ 移交主体：市土储中心、沈河区政府。

土地成功摘牌后，由市土储中心、沈河区政府按照地块现状、保留建筑权属、保护管控要求，向土地受让方现场移交保留建筑，同步提供历史档案、勘察资料、保护管控条件、现存隐患清单等相关资料。

➤ 承接主体：土地受让方。

土地受让方作为承接主体，自完成移交之日起全面承接保留建筑管护责任，严格依据规划条件、历史建筑及保留建筑保护要求实施修缮、加固与活化利用。



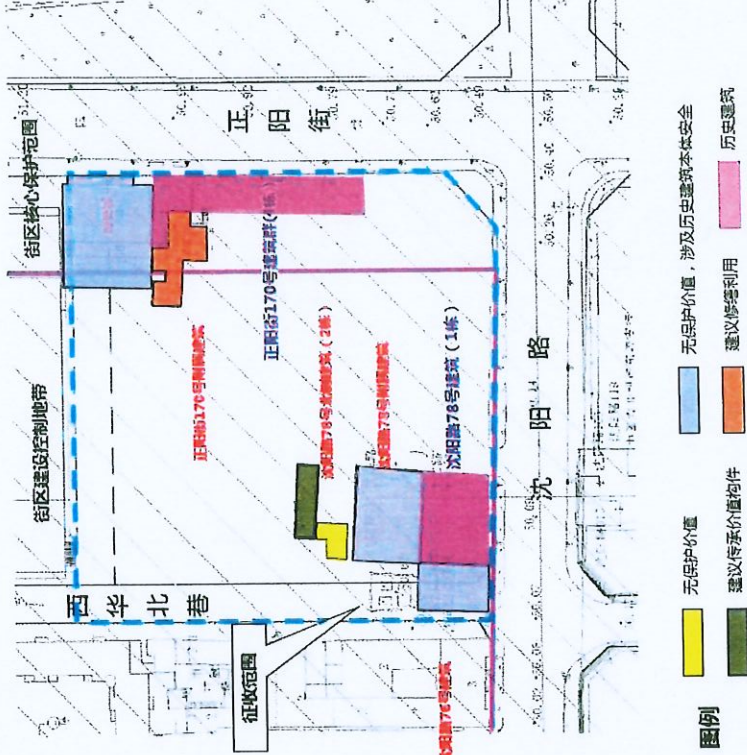
汇报完毕

项目背景

■ **评估与公示：**2025年3月26日，沈河区城市更新局完成《沈阳方城历史文化街区西华北里地块非保护建筑拆除评估报告》编制工作，并顺利通过专家评审论证。严格依据《住房和城乡建设部办公厅关于进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作的通知》（建办科〔2021〕2号）相关规范及工作要求，沈河区人民政府于2025年4月对该评估事项开展社会公示，公示期间未收到任何异议。

■ **评估结论：**

- 1栋非保护建筑无保护价值。
- 3栋非保护建筑无保护价值，涉及历史建筑本体安全。
- 1栋非保护建筑具有保护价值、风貌改变较大，建议传承价值构件。
- 1栋非保护建筑具有保护价值、风貌基本保存，建议结合用地更新方案修缮利用。



《沈阳方城历史文化街区西华北里地块非保护建筑拆除评估报告》专家论证意见

2025年3月26日，沈河区人民政府在新世界商务大厦16楼3会议室组织召开了《沈阳方城历史文化街区西华北里地块非保护建筑拆除评估报告》专家论证会，会议邀请了五位专家组成专家组（名单附后），与会专家及相关单位听取了设计单位的项目汇报。

评估报告充分落实历史文化保护传承和城市更新相关要求，现状基础资料详实、评估依据充分、内容系统全面、逻辑架构清晰，评估报告内容符合相关规定。专家组原则通过《沈阳方城历史文化街区西华北里地块非保护建筑拆除评估报告》，同时提出如下建议：

1. 方案名称调整为《沈阳方城历史文化街区西华北里地块非保护建筑处置评估报告》，进一步补充非保护建筑处置必要性；
2. 保护性再利用沈阳街170号建筑群附属建筑；
3. 在地块更新过程中，加强历史建筑保护措施方案编制，对具有价值的要素进行保护与展示利用。

专家签字：李平秋 李如斌 高丽娟 马海荣

2025年3月26日

■ 核心保护范围内非保护建筑两次公示

- 2025年4月3日，沈阳市自然资源局就沈阳方城历史文化街区内陶瓷城非保护建筑拟拆除事宜依法开展社会公示，公示期间无意见。

- 2025年8月26日，沈河区政府对正阳街170号附属建筑，局部拟拆除事宜开展社会公示，公示期间无意见。

历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施审批前公示	公示信息 项目名称: 历史文化街区核心区核心保护范围内 非保护建设审批前公示 项目地址: 历史文化街区核心区保护范围内 建设单位: 历史文化街区核心区保护范围内 项目内容: 历史文化街区核心区保护范围内 项目规模: 历史文化街区核心区保护范围内 项目性质: 历史文化街区核心区保护范围内 项目类型: 历史文化街区核心区保护范围内 项目期限: 历史文化街区核心区保护范围内 项目地点: 历史文化街区核心区保护范围内
---	---

过往已报会方案

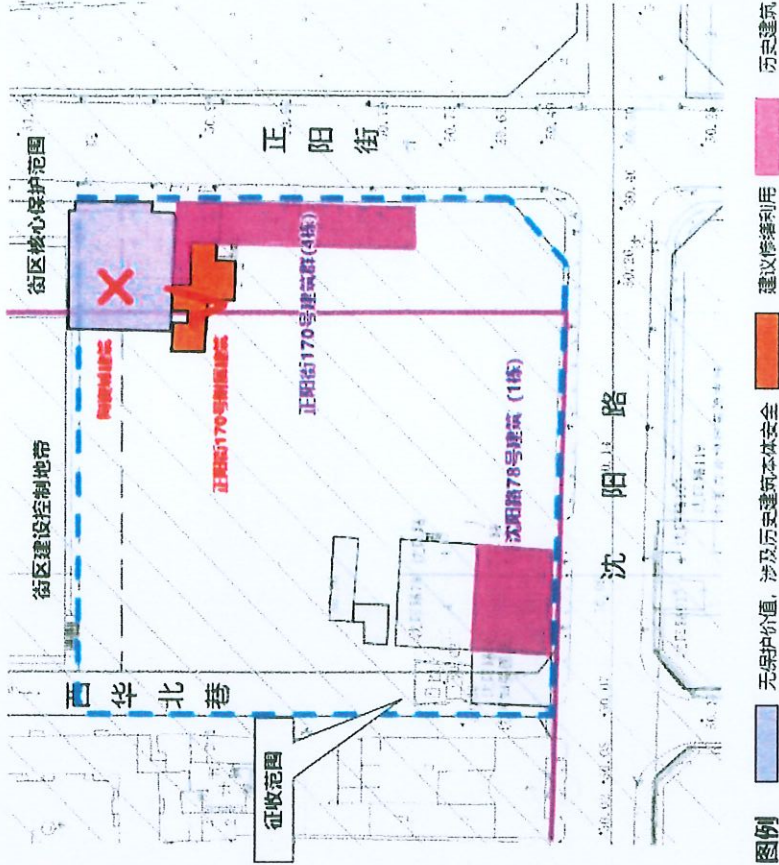
(一) 拆除方案

□ 拆除1栋价值不突出的非保护建筑：街区核心保护范围内陶瓷城建筑。

□ 保留1栋具有一定价值的非保护建筑：街区核心保护范围内正阳街170号附属建筑。实施原状修缮。

(二) 规划指标

- 用地性质：文化设施用地 (A2)、商业用地 (B1)
- 用地面积：0.98公顷
- 容积率：不大于1.2
- (容积率指标含保留建筑，建筑面积以实测报告为准)
- 文化商业比例 (计容面积)：商业功能不大于40%
- 建筑密度：不大于65%
- 绿地率：不小于5%
- 建筑高度：不大于15米，局部不大于12米



图例