# SYTJ202506114 号文溯南街东五街西-3 地块挂牌交易竞买文件

沈浑土网挂字(2026)14 号

沈阳市自然资源局浑南分局

二〇二六年十一月

# 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、SYTJ202506114号文溯南街东五街西-3地块土地交付条件、规划条件、宗地图

八、“标准地”项目投资建设协议

九、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]9号

[illegible]

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SYTJ202506114号文渊南街东五街西-3地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2026年11月20日（星期五）—2026年12月9日（星期三）。

二、挂牌交易时间：

2026年12月10日（星期四）—2026年12月23日（星期三）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核专用章）、恪先补偿承诺书、竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转货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12月21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11月26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.sytdjy.cn）

沈阳市自然资源局浑南分局

2026年11月20日

[illegible]

返回列表

# 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]9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SYTJ202506114号文溯南街东五街西-3地块，现将有关事项公告如下：

一、挂牌公告时间：

2026年11月20日（星期五）—2026年12月9日（星期三）。

二、挂牌交易时间：

2026年12月10日（星期四）—2026年12月23日（星期三）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12月21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11月26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.sytdjy.cn）

沈阳市自然资源局浑南分局

2026年11月20日

# 沈浑土网挂[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 | SYTJ202506114号 | 文溯南街东五街西-3 | 东至:22米规划路西侧道路红线及用地界线<br>南至:18米规划路北侧道路红线<br>西至:30米规划路东侧道路红线<br>北至:麦子屯南路南侧道路红线及用地界线 | 浑南区 | 83676.2 | 一类物流仓储用地(W1) | 不小于1.0 | 不小于40% | 不大于20% | — | 不大于30米（应取得净空批复） | 不低于2250 | 50年 | 净地 | 493 | 825.0474万元人民币或等值外币 | 3 | 1、该地块出让面积以实测为准；2、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》；3、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）。

# 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SYTJ202506114号文溯南街东五街西-3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）

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）

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11月20日（星期五）—2026年12月9日（星期三）。

（二）挂牌交易时间：

2026年12月10日（星期四）—2026年12月23日（星期三）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11月26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12月21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12月21日14前（资金到达指定账户）将竞买保证金825.0474万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12月21日14时。

八、设定供地状况：

挂牌交易地块的供地状况设定为净地。

九、成交价格构成：

竞得价为地块的净地成交价格。

十、付款方式及相关事项：

地块竞得人在2027年1月22日内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。

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《SYTJ202506114号文溯南街东五街西-3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）竞买申请书、报价承诺书；

（二）境内外自然人、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（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；

（十一）挡光补偿承诺书；

（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SYTJ202506114号文溯南街东五街西-3地块的报价增价幅度为3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负担。

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：杨海阔 ；　　联系电话：13066774079。

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

竞买文件三

# 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。

# 竞买申请书

**沈阳市自然资源局浑南分局：**

经认真阅读贵局的《挂牌交易须知》、《沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则》等竞买文件，并经过现场实地勘察宗地编号 SYTJ202506114 号文溯南街东五街西-3 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《SYTJ202506114 号文溯南街东五街西-3 地块挂牌交易竞买文件》的规定将地块竞买保证金（大写）：　　（￥：　　）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》、《沈阳市国有建设用地使用权网上挂牌交易规则》等竞买文件的规定履行全部义务，并承诺：在竞得后 5 个工作日内到指定地点与沈阳市自然资源局浑南分局签署《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成交价款，按规定与沈阳市自然资源局浑南分局签订《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，沈阳市自然资源局浑南分局有权解除《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

阳市自然资源局浑南分局可凭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，沈阳市自然资源局浑南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、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、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

竞买文件五

# 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SYTJ202506114号文溯南街东五街西-3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/㎡），参加宗地编号SYTJ202506114号文溯南街东五街西-3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。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

# SYTJ202506114号文溯南街东五街西-3

# 地块挂牌交易成交确认书

# SYTJ202506114 号文溯南街东五街西-3 地块

# 挂牌交易成交确认书（样本）

确认书号：沈浑土交字[2026]　号

签署时间：2026 年 12 月 23 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 《SYTJ202506114 号文溯南街东五街西-3 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 SYTJ202506114 号文溯南街东五街西-3 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：一类物流仓储用地(W1)

（四）土地面积：83676.2 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 20%

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《浑南区文溯南街东五街西-3 地块规划条件》。

（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 825.0474 万元人民币或等值外币

四、成交价格：

地块净地成交地面单价为每平方米人民币　　整（￥　　元/㎡），净地成交总价款为　　整（￥　　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 2027 年 1 月 22 日内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)。

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。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30日内办理地块交接手续，具体详见《SYTJ202506114号文溯南街东五街西-3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《“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5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《SYTJ202506114 号文溯南街东五街西-3 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。

# 浑南区文溯南街东五街西-3地块规划条件

编号：沈规条HN（G）2026-004

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 地块名称 | | 文溯南街东五街西-3 | 审批部门 | 沈阳市自然资源局浑南分局 |
| 控规单元 | | 麦子屯控规单元 | | |
| 地块位置 | | 东至：22米规划路西侧道路红线及用地界线<br>南至：18米规划路北侧道路红线<br>西至：30米规划路东侧道路红线<br>北至：麦子屯南路南侧道路红线及用地界线 | | |
| 用地性质 | | 一类物流仓储用地（W1） | | |
| 强度指标 | 建设用地面积 | 约83676.20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20 | | |
| | 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。<br>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%。 | | |
| 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 | 1.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。<br>2.注重南侧玉带河城市界面的建筑风貌设计，建筑形体优美简洁，与周边建筑相协调。 | | |
| | 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3处机动车出入口，1处宜位于北侧麦子屯南路；1处宜位于西侧30米规划路；1处宜位于东侧22米规划路。出入口宽度建议不宜大于12米。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 | —— | | |
| | 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下。<br>2.地块内宜设置雨水渗蓄设施，减少雨水径流外排量。<br>3.应为地块内管线预留足够的敷设空间。<br>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 | | |

| | | |
|---|---|---|
| 市政规划 | | 污水均需经过化粪池处理后排入市政污水管网。<br>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：水源引自浑南第三配水厂，经30米规划路现状给水管线进入地块。<br>污水：经麦子屯路现状污水管线，排入南部污水处理厂进行处理。<br>雨水：经麦子屯路现状雨水管线，进入新园雨水泵站提升后最终排入张官河。<br>电力：电源引自66kV麦子屯变电站，经麦子屯路现状电力管线进入地块。<br>电信：引自麦子屯路现状电信管线。<br>供热：可使用现状热源厂或使用清洁能源。<br>燃气：引自麦子屯南路现状中压燃气管线。 |
| | 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、局房等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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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》《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）、《建筑中水设计标准》（GB50336-2018）要求执行。<br>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。<br>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。 |

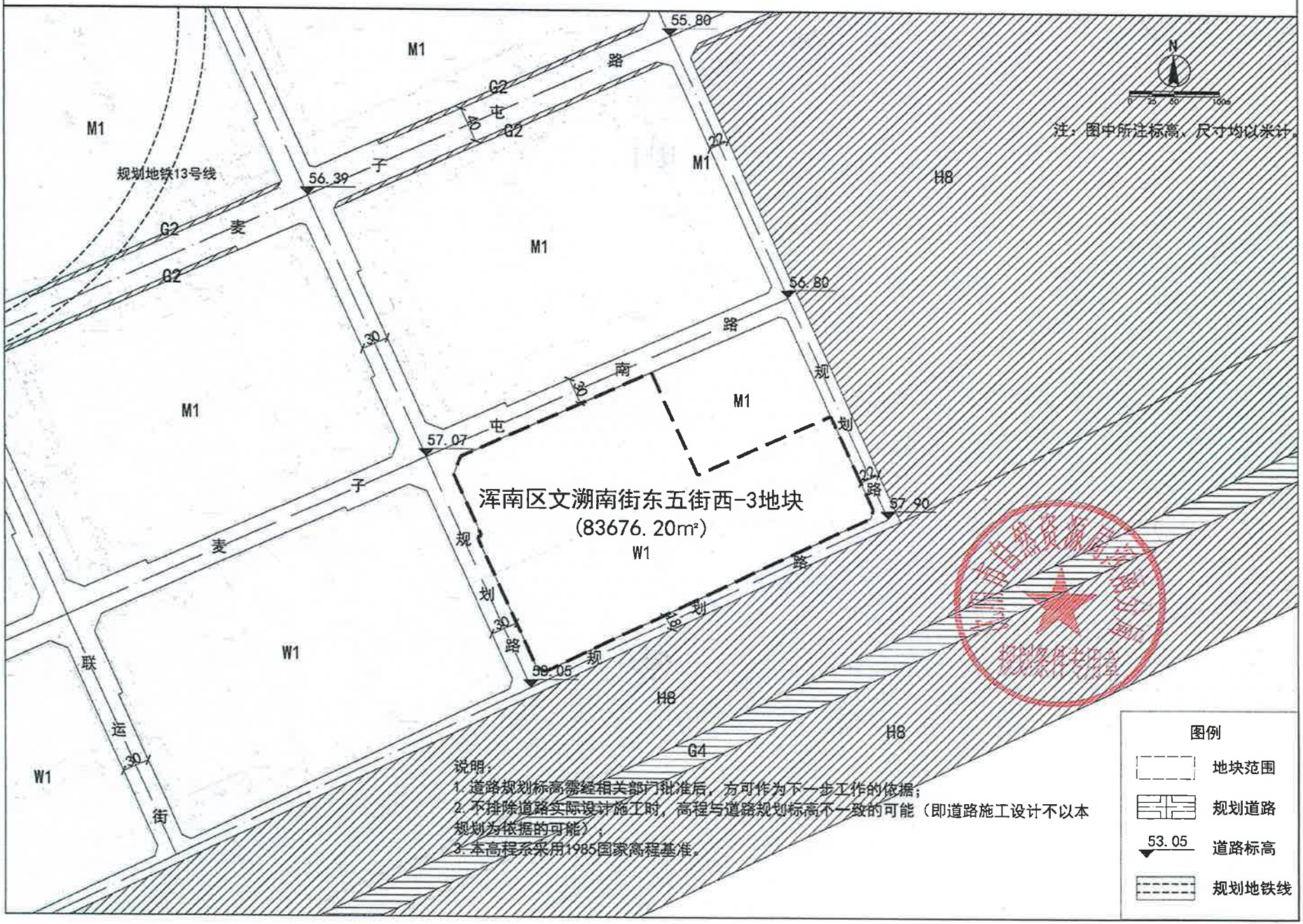
| | |
|---|---|
| | 14. 户外广告、牌匾标识按照《沈阳市牌匾标识设置管理规定》（沈城建发〔2016〕103号）、《沈阳市户外广告设置管理办法》（沈阳市人民政府令第38号）要求执行。<br>15. 装配式建筑按照《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》（沈政办发〔2021〕26号）要求执行。<br>16. 绿色建筑按照《沈阳市住宅建筑绿色设计标准》《沈阳市公共建筑绿色设计标准》《沈阳市绿色建筑施工图审查技术要点》《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ26-2018）要求执行。<br>17. 新建人防工程按照《关于深入落实人民防空法律法规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。<br>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。<br>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》。 |
| 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。<br>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。<br>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。<br>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。 |

沈阳市自然资源局浑南分局

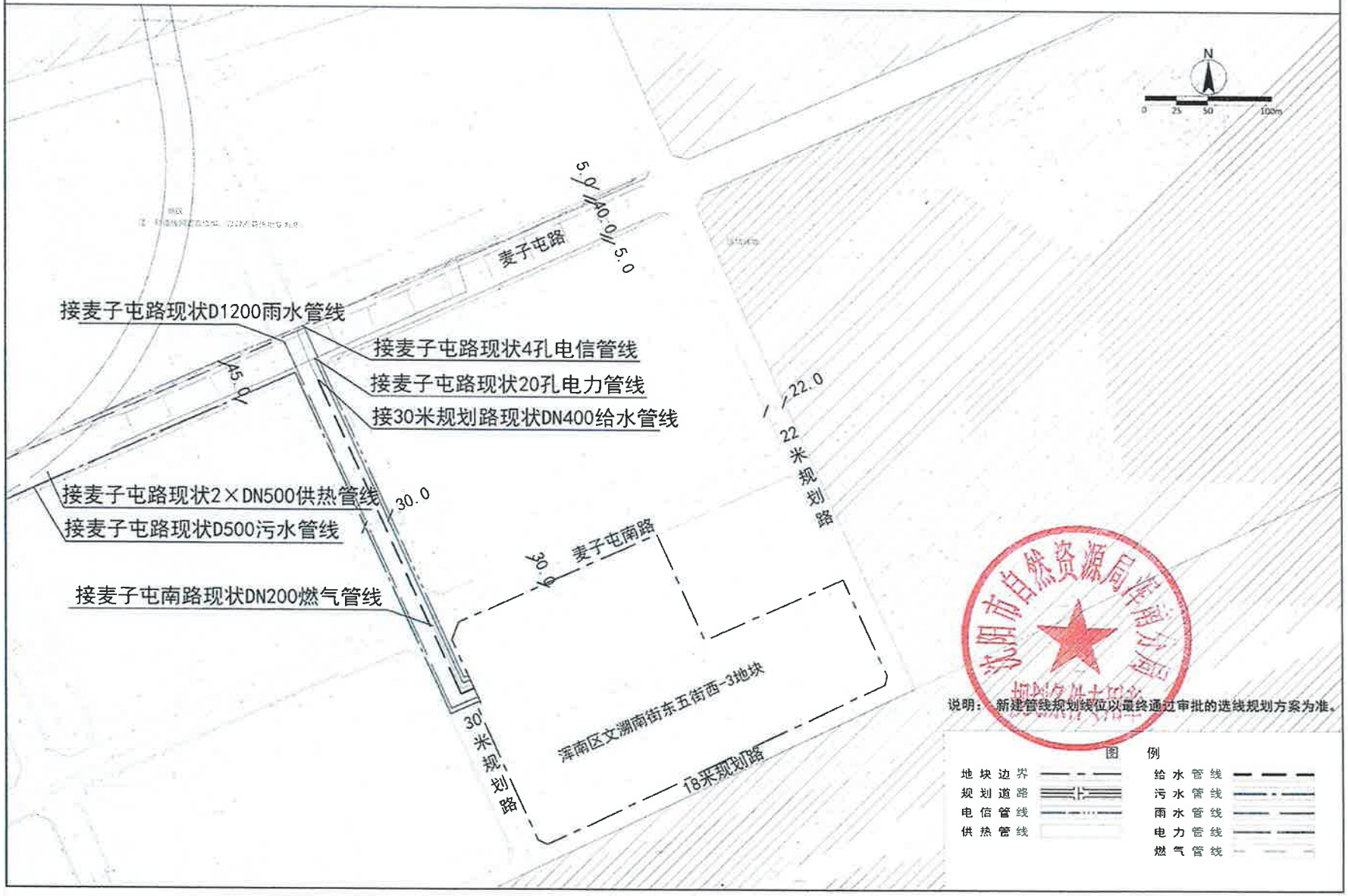
二〇二六年五月二十九日

规划条件专用章

# 浑南区文溯南街东五街西-3地块规划条件附图(编号：沈规条HN(G)2026-004)



# 浑南区文溯南街东五街西-3地块市政管线接引规划图



# 宗 地 图

单位：m. m²

权 利 人：沈阳市自然资源局浑南分局




界址点坐标表

| 点 号 | X | Y | 边 长 |
|---|---|---|---|
| J1 | 4622294.386 | 41546821.18 | |
| J2 | 4622389.407 | 41547032.837 | 232.01 |
| J3 | 4622275.371 | 41547084.032 | 125 |
| J4 | 4622341.72 | 41547231.822 | 162 |
| J5 | 4622237.552 | 41547278.587 | 114.18 |
| J6 | 4622227.613 | 41547275.924 | 10.29 |
| J7 | 4622053.938 | 41546915.189 | 400.37 |
| J8 | 4622058.533 | 41546905.14 | 11.05 |
| J9 | 4622204.03 | 41546839.821 | 159.49 |
| J10 | 4622206.077 | 41546844.383 | 5 |
| J11 | 4622274.559 | 41546813.639 | 75.07 |
| J1 | 4622294.386 | 41546821.18 | 21.21 |
| S=83676.2 平方米 合125.5143亩 | | | |

利用批而未供范围

2000国家大地坐标系

2025年9月18日制图

1:3000

绘图员：曹国友

审核员：王天文

沈阳市勘察测绘研究院有限公司

沈阳市自然资源局浑南分局 地籍审查专用章

# 文溯南街东五街西-3地块土地交付条件

## 一、土地交付范围

详见地块宗地图。

## 二、土地交地标准

“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、土地交地时间

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

# “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：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：110179

联 系 人：杨海阔

联系电话：13066774079

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：文溯南街东五街西-3 地块，宗地总面积大写捌万叁仟陆佰柒拾陆点贰平方米（小写 83676.2 平方米），本协议项下宗地坐落：东至文湖南街东五街(规划)，南至三环南四路(规划)，西至文溯南街东四街(规划)，北至三环南三路(规划)。（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 2028 年 12 月 31 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点壹万元/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；

（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；

**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。一方延迟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。本协议正本壹式陆份，甲乙双方各执贰份，副本贰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　土地开发建设与利用

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，办理不动产变更登记。

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的，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投资建设，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，出让人应当按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的，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）：

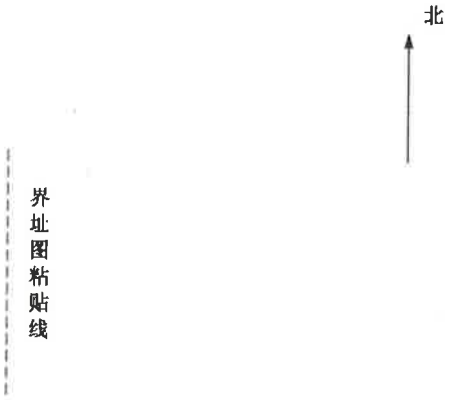
法定代表人（委托代理人）：　　法定代表人（委托代理人）：

（签字）：　　（签字）：

二〇_____年_____月_____日

附件 1

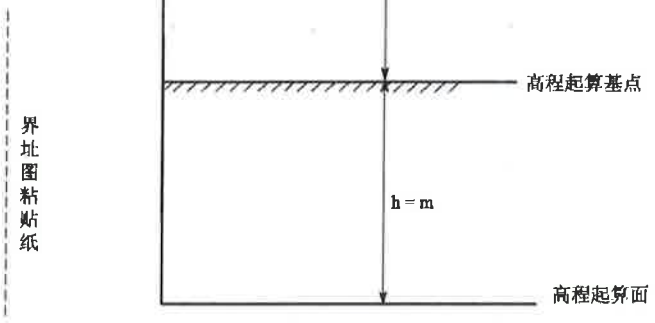
# 出让宗地平面界址图




比例尺：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