鞍山市国有建设用地使用权

挂牌出让文件

DH-2024-010

鞍山市公共资源交易中心

本挂牌出让文件包括下列资料

一、国有建设用地使用权挂牌出让公告

二、国有建设用地使用权挂牌出让须知

三、国有建设用地使用权出让合同范本

四、交易诚信承诺书

五、竞买申请书

六、授权委托书范本

七、挂牌出让成交确认书

鞍山市国有建设用地使用权挂牌出让公告

鞍公交易土挂告字[2024]008号

鞍山市人民政府批准，鞍山市自然资源局决定以挂牌方式出让下列地块的国有建设用地使用权，并指定鞍山市公共资源交易中心组织实施。现将有关事项公告如下：

本次挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求如下表：

地块编号	土地位置	出让面积（㎡）	土地用途	规划指标要求						出让年限（年）	竞买保证金（万元）	挂牌起始价（万元）	出让单价（元/㎡）	配套设施
				容积率	绿地率（%）	建筑密度（%）	建筑限高（米）	配建车位（个）	商住比率（商业建筑面积占比）（㎡）					
DH-2024-010	铁西区通海大道西、高铁隧道北	3925.62	商业服务业用地（不含公用设施营业网点用地）	＜1.0	≥20	≤45	＜15（且满足机场净空要求）	按相关规定执行	——	商业40自铁西区政府交地之日起算	256	256	650	满足相关规范、规定的要求

备注：具体规划指标以《挂牌出让文件》为准，地上建设按已批准的地块规划条件（图则）执行。公告、挂牌时间以中国土地市场网发布的信息为准。

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，均可申请参加国有建设用地使用权网上挂牌出让活动。

本次国有建设用地使用权挂牌出让按照不低于底价且价高者得原则确定最终竞得人。

本次国有建设用地使用权挂牌出让活动在鞍山市公共资源服务平台（以下简称服务平台 http://www.asggzyjy.cn）上进行。申请人可在服务平台土地矿权栏目内其它公告中下载《CA互联互通（辽宁）数字证书办理操作指南》、《主体注册操作手册》及《土地竞买人网上报名操作手册》进行注册、报名学习。并于2024年06月24日前先完成主体注册再完成CA证书办理与激活。

本次挂牌出让的详细资料和具体要求见挂牌出让文件，申请人可于2024年06月11日起到服务平台下载。

申请人可于2024年06月24日至2024年07月02日，在服务平台上进行网上报名。竞买保证金须缴纳至指定账户，保证金到账的截止时间为2024年07月02日14:00时。经审查，申请人符合竞买条件，并按规定缴纳竞买保证金的，我中心将在网上交易系统报名环节之后确认其竞买资格。

本次国有建设用地使用权网上挂牌报价时间为：2024年06月24日9:00时至2024年07月03日14:00时止。

其他需要公告的事项：

本次挂牌不受理口头、邮寄、电话或传真等方式竞买。

公共资源交易中心联系方式与银行账户如下：

联系地址：鞍山市铁西区人民路269-271号土地矿权部334房间

联系电话：0412-5591118

查询网址：鞍山市公共资源交易网 http://www.asggzyjy.cn

竞买保证金人民币交款账户：

人民币开户单位：鞍山市公共资源交易中心

开户行：工行鞍山分行建鞍支行

账号：0704020329264037080-02

鞍山市公共资源交易中心

二〇二四年六月四日

国有建设用地使用权挂牌竞买须知

根据《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》,《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》以及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关规定，经鞍山市人民政府批准决定以挂牌方式公开出让 DH-2024-010 号地块的国有建设用地使用权。

一、鞍山市公共资源交易中心（以下简称“中心”）具体组织实施本次国有建设用地使用权挂牌出让活动，为本次出让活动的挂牌人。签订《国有建设用地使用权出让合同》和办理土地使用权登记手续仍按现行管理模式由国土资源行政主管部门负责。

二、此次国有建设用地使用权挂牌出让严格遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块的基本情况及规划指标要求等：

（一）地块位置：铁西区通海大道西、高铁隧道北

（二）土地面积（㎡）：3925.62

（三）土地用途：商业服务业用地（不含公用设施营业网点用地）

（四）容积率：＜1.0

（五）绿地率（%）：≥20

（六）建筑密度（%）：≤45

（七）建筑限高（米）：＜15 且满足机场净空要求。

（八）配建车位（个）：按相关规定执行。

（九）出让年限（年）：商业用地出让年限40年，自铁西区政府交地之日起算。

（十）配套设施：满足相关规范、规定要求。

地块竞买条件

1.装配式建筑要求

装配式建筑应满足《鞍山市装配式建筑发展规划（2020-2025年》要求，并符合《辽宁省装配式建筑装配率计算细则》要求，绿色建设需满足国家、省、市相关标准。由市住房和城乡建设局会同有关部门履行验收、监管职责。

2.基础设施要求

地块在通海大道设置出入口1处，宽度不大于20米。地块上水、下水由摘牌企业自行解决。

通上水由摘牌企业外运自行解决，通下水由摘牌企业自建化粪池，定期运出。

3.文物考古要求

鉴于地下文化遗存分布具有不可预知性和复杂性，根据《中华人民共和国文物保护法》的相关规定，若在施工中发现地下文物遗存，地下文物属于国家所有，建设单位必须立即停工，全力保护好现场，第一时间报告当地文物行政管理部门开展相应的文物保护工作后再进行施工。由铁西区政府会同市文物局负责监管。

4、出让范围

（1）地下资源、埋藏物不在本次出让范围内。

（2）地下空间建设的未计容停车位，人防办等相关部门要求建设的未计容人防等设施，不在本次出让范围内。

（3）地块出让计容建筑面积＜3925.62 平方米。

5.土地利用要求

竞得人必须按规定程序办理规划审批手续，并严格执行批准的地块规划条件（见项目编号 GHII2022B01-102 控制性详细规划图则），按规划进行建设。

竞得人在该宗地内建设，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，按有关规定办理。

政府为公共事业敷设的各种管道与管线可以进出、通过、穿越该宗地，由此影响使用功能的，公用事业营建主体应当给予合理补偿。

政府保留对该宗地的规划调整权，已有的建筑物不受影响，改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

竞得人取得土地后，因不符合国家、省、市有关政策，导致项目不能获得有关行政许可，无法实施，出让人、交地人均不承担违约责任，协商解除出让合同，退还土地出让金（不计利息）。

土地出让后，任何单位和个人无权擅自更改规划和建设条件。

交地事项

交地时间为 2024 年 7 月 31 日之前（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日）。

铁西区政府负责确保交地时宗地权利清晰、原权利人安置补偿落实到位、不存在他项权利，并负责确保向竞得人提供的宗地最终达到

地块内三通一平，三通指通道路、通电力、通通讯，一平指除可保留的地上物外，场地自然平整。

如《国有建设用地使用权出让合同》约定土地出让价款缴纳时间晚于上述交地时间，则交地时间由铁西区政府与竞得人另行协商确定。

交地时，铁西区政府作为交地人与竞得人签订《国有建设用地交地确认书》，竞得人无正当理由逾期不接收土地则视同接收。

项目建设过程中，发现未探明的地下设施影响施工的，可以免除责任，由交地人与受让人友好协商解决。

四、挂牌竞买资格及要求

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，均可申请参加国有建设用地使用权挂牌出让活动。

该宗地对守信企业或个人在同等条件下予以优先考虑，对有严重失信行为的企业和个人限制参与竞买（被“信用中国”网站www.creditchina.gov.cn列入“严重失信主体名单”的企业和“失信被执行人名单”的个人）。

该宗地的竞买保证金为：人民币贰佰伍拾陆万元整（¥256万元）。

保证金必须按规定时间汇入市公共资源交易中心指定的竞买保证金账户。

竞买人必须从单位的基本账户中缴纳竞买保证金，竞买人为个人的必须从竞买人的个人帐户中缴纳竞买保证金，以其他名义或他人代缴的一律无效。

竞买人参与多宗土地竞买的，须按照文件规定分笔汇入竞买保证金，不允许合为一笔汇入保证金，并向此账号缴纳竞买保证金（付款人与竞买人信息须一致）。

五、申请程序

（一）挂牌文件取得：申请人可于 2024 年 06 月 10 日起到服务平台下载。

二）提交申请：申请人可于 2024 年 06 月 24 日至 2024 年 07 月 02 日在服务平台上进行网上报名，申请文件包括：

1. 法人申请的，应提交下列文件复印件的电子版并加盖公司（单位）公章上传到服务平台：

（1）填写好的《竞买申请书》；

（2）有效的工商营业执照副本；

（3）有效的开发资质证书副本；

（4）有效的组织机构代码证；

（5）法定代表人的有效居民身份证；

（6）申请人委托他人代为申请的，应提交授权委托书（应列明具体委托事项和委托权限）及委托代理人的有效居民身份证，授权委托书必须由申请人当地公证部门出具《公证书》；

（7）竞买保证金交纳凭证；

（8）未被列入严重失信主体名单证明。（通过“信用中国”网站 www.creditchina.gov.cn 查询下载信用信息报告）

（9）挂牌文件规定需要提交的其它文件。

2．其他组织申请的，应提交下列文件复印件的电子版并加盖公司（单位）公章上传到服务平台：

（1）填写好的《竞买申请书》；

（2）表明该组织合法存在的文件或有效证明；

（3）有效的组织机构代码证复印件；

（4）表明该组织负责人身份的有效证明文件或居民身份证；

（5）申请人委托他人代为申请的，应提交授权委托书（应列明具体委托事项和委托权限）及委托代理人的有效居民身份证，授权委托书必须由申请人当地公证部门出具《公证书》；

（6）竞买保证金交纳凭证；

（7）未被列入严重失信主体名单证明。（通过“信用中国”网站www.creditchina.gov.cn 查询下载信用信息报告）

（8）挂牌文件规定需要提交的其它文件。

3．自然人申请的，应提交下列文件复印件的电子版并加盖名章按手印上传到服务平台

（1）填写好的《竞买申请书》；

（2）有效居民身份证；

（3）申请人委托他人代为申请的，应提交授权委托书（应列明具体委托事项和委托权限）及委托代理人的有效居民身份证，授权委托书必须由申请人当地公证部门出具《公证书》；

（4）竞买保证金交纳凭证；

（5）未被列入失信被执行人名单证明。（通过“信用中国”网站www.creditchina.gov.cn 下载查询结果）

（6）挂牌文件规定需要提交的其它文件。

（三）资格审查：申请人应对《竞买申请书》的承诺承担法律责任并全面履行，我中心负责对挂牌公告规定的时间内收到的申请进行审查。申请经审查通过且保证金按期到账的，方能取得有效资格。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

（1）申请人不具备竞买资格的；

（2）未按规定交纳竞买保证金的；

（3）申请文件不齐全或不符合规定的；

（4）申请文件字迹不清，无法辨认的；

（5）委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；

（6）申请人提供虚假文件或隐瞒事实的；

（7）申请人申请书网上提交时间已超过截止时间的；

（8）挂牌人认为申请无效的其它情形。

（四）确认竞买人资格：经审查，申请人符合竞买条件，并按规定缴纳竞买保证金的，我中心将在网上交易系统报名环节之后确认其竞买资格。

（五）答疑及现场踏勘：本次挂牌不统一组织安排出让宗地的现场踏勘，在挂牌竞买活动截止前的任何时间，竞买人均可对宗地进行考察，考察费用由竞买人自己承担。同时竞买人应自行承担进行现场考察所造成的人身伤害的损失或损害，及任何其他损害、费用、损失或债务责任。现场情况由铁西区政府（联系人：魏泉，联系电话：18842269622）负责解答。

竞买人对土地现状及规划指标有异议的，应在申请竞买前提出。竞买申请人向公共资源交易中心提出竞买申请，并递交竞买申请文件后，视为对出让宗地条件无异议。

六、本次挂牌出让活动有关时间具体如下：

1．挂牌起始时间：2024 年 06 月 24 日 9:00；

2．挂牌截止时间：2024 年 07 月 03 日 14:00。

七、本次国有建设用地使用权挂牌活动的有关价格

该宗地的挂牌起始价、增价幅度分别为：起始价为人民币贰佰伍

拾陆万元整（￥256万元），增价幅度为壹拾万元整（￥10万元）或其整数倍。

本次挂牌地块设有挂牌底价。

八、报价规则

竞买人通过交易系统进行报价，对符合要求的交易系统将予以接受并即时公布，竞买人报价一经提交即视为有效报价不可撤回。网上报价的报价规则为：

本次挂牌按照不低于底价且价高者得原则确定最终竞得人

（一）初次报价不得低于起始价否则不予接受；

（二）初次报价后每次报价必须比当前最高报价递增一个加价幅度或其整数倍，本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于壹拾万元整（￥10万元）。

（三）竞买人须在网上报价截止前至少有一次报价，也可多次报价，并以最后一次报价确定为竞买人的最终报价。

（四）竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价，挂牌人不予公示：

1．报价未在挂牌期限内进行的；

2．不按规定填写报价；

3．报价填写人与竞买申请文件不符的；

4．竞买申请人报价低于挂牌起始价的；

5．竞买申请人报价低于当前最高报价的；

6．竞买申请人报价不符合增加幅度要求的；

7．挂牌人认为报价无效的其它情形。

九、网上竞价规则

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让按照价高者得的原则确定竞得人。交易系统全天开通，竞买人可通过交易系统进行网上报价。交易起止时间以出让公告发布时间为准；有关数据记录时间以数据信息到达系统服务器时间为准。符合规则的报价，系统予以接受，并即时通过交易系统公布。网上报价期限截止时系统自动转为网上延时竞价，以竞价方式确定竞得人；每次延时竞价时间为5分钟，若延时竞价过程中无人出价，且网上报价截止时的最高报价不低于出让底价，则以网上报价截止时出价最高者为竞得人。

网上延时竞价规则为：

（一）报价期限截止时，系统开始延时竞价，竞买人应严格按照报价规则参加延时竞价。延时竞价以5分钟为限，即在延时竞价开始后任一时点有新的报价，系统将自动回到5分钟，供竞买人作新一轮竞价，并按此方式不断往复，直至无人报价；

（二）当延时竞价进入倒计时的最后1分钟，系统会出现该宗地网上延时竞价即将截止的提示，如无人报价，延时竞价系统会在倒计时结束后自动关闭报价通道，系统按照“不低于底价且价高者得”原则确认延时竞价系统当前接受的最高报价作为该宗地的最终报价；

（三）系统及时显示网上交易竞价结果。

在报价不低于底价的前提下，交易系统将按以下规则判断宗地是否成交：

1、网上交易期限截止时，只有一个竞买人报价的，该竞买人即为竞得人；

2、网上延时竞价开始后，第一个5分钟倒计时内无人报价的，则网上交易期限截止时报价最高者为竞得人；

3、网上延时竞价过程中，最后一个5分钟倒计时内无人报价的，则最后一个报价者为竞得人。

公告、挂牌期间内如遇系统遭受破坏、发生电力、网络故障、网络入侵等突发事件，按《网上挂牌出让国土资源突发事件应急处置预案（试行)》操作。

本次国有建设用地使用权网上交易出让公告的有关款项币种均为人民币，不接受其他币种。

竞买人在竞买前仔细检查好自己电脑的运行环境，以免影响您的报价、竞价。

挂牌成交相关事项

（一）签订《挂牌出让成交确认书》：确定竞得人后，挂牌人与竞得人于成交当日签订《挂牌出让成交确认书》。《挂牌出让成交确认书》签订后立即生效。

（二）签订《国有建设用地使用权出让合同》：竞得人竞得土地后，不成立新公司进行开发建设的，须在土地成交后10个工作日内，与市自然资源局（出让人，联系电话：0412-8560766）及铁西区政府（交地人）签订《国有建设用地使用权出让合同》。

竞得人竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设的，应在竞买申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。可以选择在土地成交后10个工作日内，先与市自然资源局（出让人，联系电话：0412-8560766）及铁西区政府（交地人）签订《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人按约定完成新公司注册登记手续后，再由新公司与竞得人、市自然资源局（出让人，联系电话：0412-8560766）及铁西区政府(交地人)签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》;

也可以选择在土地成交后10个工作日内，完成新公司注册，直接由新注册公司与市自然资源局（出让人，联系电话：0412-8560766）及铁西区政府（交地人）签订《国有建设用地使用权出让合同》。

不能按时签订的，竞得人可以在期满前5日内申请续期。

（三）交款：土地成交价款自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内付清（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日）。

（四）出让结果公布：我中心将在此次国有建设用地使用权挂牌出让活动结束后10个工作日内，在鞍山市公共资源交易服务平台、鞍山政府网及中国土地市场网上公布此次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

十、注意事项

（一）申请人须全面阅读有关挂牌文件，如有疑问可以在挂牌开始日以前用书面或口头方式向我中心咨询。申请人应到现场踏勘出让地块。申请一经受理确认后，即视为竞买人对挂牌文件及地块现状无异议并全部接受，并对挂牌文件和有关书面承诺承担责任。公告、挂牌期间竞买人在服务平台自行下载出让文件，我中心不提供纸质出让文件。

（二）申请人竞得土地后拟成立新公司进行开发建设的，应在申请书中表明，并按照挂牌文件中签订《国有建设用地使用权出让合同》条款的要求签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（三）本次挂牌地块均设有挂牌底价，在挂牌活动结束前须严格保密。

（四）对认定的无效申请，我中心将及时通知有关申请人，对认定为无效的申请我中心不作解释。

（五）竞买人一经报价，不可撤回。

（六）确定竞得人后，竞得人到我中心签定《成交确认书》。委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书和《公证书》。《成交确认书》对挂牌人和竞得人具有合同效力。《成交确认书》签订后，自然资源行政主管部门和挂牌人改变挂牌结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当依法承担责任。

（七）竞得人交纳的竞买保证金，在签订《成交确认书》后转为定金抵作挂牌成交价款。未竞得人交纳的竞买保证金，我中心自挂牌截止之日起5个工作日内予以退还，不计利息。

（八）有下列情形之一的，我中心可在挂牌开始前终止挂牌活动，并通知竞买人：

1．竞买人串通损害国有利益、社会利益或他人合法权益的；

2．挂牌工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌公正性的；

3．发现挂牌活动与国家法律法规相抵触。

（九）竞得人有下列行为之一的，视为违约：

1．竞得人开出的银行支票或汇票在有效期内不能兑现或不能全部兑现；

2．竞得人未在《挂牌出让成交确认书》规定的时间内付清全部挂牌成交价款的；

3．竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》；

4．竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的。

如竞得人违约，自然资源行政主管部门和挂牌人有权取消其竞得资格，竞买保证金不予返还。

（十）挂牌成交价即为该幅地块的总地价款，总地价款不包括其

它行政管理部门正常收取的相关费用。竞得人为竞买而发生的一切费用均由其自行承担。

（十一）竞得人签订出让合同并付清全部挂牌成交价款后，依法申请办理《国有土地使用证》。

（十二）挂牌不成交的，应当按规定由委托单位重新委托我中心组织挂牌出让。

（十三）本次挂牌出让不受理电话、邮寄、口头及传真等方式竞买。

（十四）竞买人必须认真阅读挂牌出让文件，要全面、准确地理解其内容，详细了解出让土地的基本情况，并按本须知的要求填写上报竞买申请材料。如有疑问可以在竞买开始前以书面或口头的方式向我中心咨询，否则，视为对相关条件无异议。

（十五）自然资源行政主管部门和鞍山市公共资源交易中心对本《须知》有解释权，其他未尽事宜依照《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规范》办理。

鞍山市公共资源交易中心

二〇二四年六月十日

附件 3

电子监管号：

国有建设用地使用权出让合同

（示范性文本）

（本示范性文本适用于城镇住宅、商业、工业等用途国有建设用地使用权出让合同）

合同编号：_____

国有建设用地使用权出让合同

本合同三方当事人：

出让人：_____；

通讯地址：_____；

邮政编码：_____；

电话：_____；

传真:；

开户银行：_____；

账号：_____。

受让人：_____；

通讯地址：_____；

邮政编码：_____；

电话：_____；

传真：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

交地人：____区政府、管委会或其拆迁管理部门____；

通讯地址：_____；

邮政编码：_____；

电话：_____；

传真：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，三方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条　出让土地的所有权属中华人民共和国，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。

第三条受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条　本合同项下出让宗地编号为，宗地总面积大写平方米（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。

第五条本合同项下出让宗地的用途为 _____。

第六条交地人同意在年 月 日前将出让宗地交付给受让人,交地人同意在交付土地时该宗地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。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为年,按本合同第六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,出让年期自合同签订之日起算。

第八条 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)。

第九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授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率,向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后,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

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按

本条第项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写万元（小写万元），投资强度不低于每平方米人民币大写元（小写
元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写万元(小写万元)。

第十三条 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）自然资源管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质；

附属建筑物性质；

建筑总面积平方米；

建筑容积率不高于不低于；

建筑限高；

建筑密度不高于不低于；

绿地率不高于不低于；

其他土地利用要求。

第十四条受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，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。受让人同意不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设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于套。其中，套型建筑面积90平方米以下住房套数不少于套，住宅建设套型要求为。本合同项下宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第种方式履行：

1．移交给政府；

2．由政府回购；

3.按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；

4.。

第十五条受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建

下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

（一）；

（二）。

第十六条 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。

受让人同意在项目开工、竣工时，向出让人书面申报并提供开工、竣工相关资料。

第十七条 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进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，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的，出让人同意按照本条第项规定办理：

（一）由交地人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，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，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，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，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 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年限届满前，交地人不得收回；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，交地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期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

第二十一条 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，领取不动产权证书后，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，应符合属地政府（管委会）与受让人签订的本宗地项目履约监管协议有关约定。

第二十二条 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。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、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，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 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，到自然资源管理部门申请办理不动产登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 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，土地使用者应当交回不动产权证书，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由交地人无偿收回。交地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）由交地人收回地上建筑物、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）由交地人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回不动产权证书，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由交地人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由交地人无偿收回，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，交地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

第二十八条 合同各方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 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两方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另两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

第三十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，自滞纳之日起，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，经出让人催交

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，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 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。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，

出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 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国有建设用地使用权出让价款总额‰的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的

违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 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，交地人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于交地人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，交地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，土地使用年期自实际交付土地之日起算。交地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，交地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，受让人并可请求交地人赔偿损失。

第三十八条交地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，受让人有权要求交地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。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第三十九条 受让人与属地政府（管委会）签订的本宗地项目履约监管协议有收回土地使用权相关约定的，出让人、交地人应按照属地政府（管委会）的处置意见解除出让合同，收回土地使用权，并按本合同约定的土地出让价款总额，扣除已使用年期对应价款后，返还剩余部分（不计利息），地上建筑物、构筑物及其附属设施由受让人自行拆除。

第八章 适用法律及争议解决

第四十条 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。

第四十一条 因履行本合同发生争议，由争议方协商解决，协商不成的，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

第四十二条 本合同项下宗地出让方案业经人民政府批准，本合同自三方签订之日起生效。

第四十三条本合同三方当事人均保证本合同中所填写的

姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知其他方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十四条 本合同和附件共页整，以中文书写为准。

第四十五条 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。

第四十六条 本合同未尽事宜，可由三方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十七条 本合同一式份，出让人份,受让人

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）：

交地人（章）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

年　　月　　日

附件 1

出让宗地平面界址图

北

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：

粘贴线

下界限高程

附件 3

市(县)政府自然资源管理部门确定的出让宗地规划条件

鞍山市国有建设用地使用权
挂牌出让交易诚信承诺书

为维护鞍山市国有建设用地使用权交易市场公平竞争，营造诚实守信的交易环境，我单位（个人）将在 DH-2024-010 出让活动中做出如下承诺：

一、我单位（个人）在参加本次土地挂牌出让活动中将严格遵守相关法律、法规和交易规则。

二、我单位（个人）在土地挂牌出让期间提交的报名材料均为真实有效。

三、我单位（个人）在报价及竞价过程中的出价是经审慎考虑的，一经提交即视为有效不可撤回。

四、我单位（个人）未按规定时间付清全部成交价款，逾期或拒绝签定《国有建设用地使用权出让合同》等导致该地块不成交，在委托人对该地块进行第二次委托挂牌出让活动中，若成交价低于上一次最终出价金额，我单位（个人）承诺依据《拍卖法》及其法理精神，补足差额并承担违约责任。

五、我单位（个人）如违约，有关部门有权取消竞得资格，竞买保证金不予返还。

承诺单位（承诺人）盖章：

年　月　日

竞 买 申 请 书

鞍山市公共资源交易中心：

经过实地勘查并认真审阅贵中心《挂牌出让文件》后，我单位愿正式申请参加 DH-2024-010 号地块国有建设用地使用权的竞买，接受本次挂牌出让文件的全部条款及规定，并承诺在竞买成功后承接其一切权利和义务。我单位对交易标的物及其现状无异议并全面接受。在提交本申请书的同时，我们已按照贵中心规定的时间将竞买保证金人民币贰佰伍拾陆万元整（￥256 万元）汇入指定的银行账户。

我们郑重声明：

（一）在提交本竞买申请前，我们已详细阅读挂牌出让文件，同意全面接受并受其约束；

（二）本竞买申请被受理后，我们委托代理人参加报价的，视同我们的报价，我们予以承认，并愿意承担相应的法律责任；

（三）我们知道一经报价即具法律效力，不可撤回；

（四）我们接受《挂牌出让成交确认书》中的全部条款。在竞得上述地块后无条件与贵中心签署《挂牌出让成交确认书》，并如期支付全部成交价款，否则，视为违约，贵中心有权取消我们的竞得资格，竞买保证金不予返还，我们同时愿意承担贵中心追究的其他违约责任；

在正式签订《挂牌出让成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同书》之前，本申请书将作为我们与贵中心之间具有法律约束力的文件。

选填项目：☐（公章）

若竞得 DH-2024-010 号地块，我们承诺将在鞍山注册新公司进行该项目建设，我们将按《挂牌出让文件》签订条款要求选填：

竞得人竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设的，应在竞买申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

☐ 1. 在土地成交后 10 个工作日内，先与市自然资源局（出让人，联系电话：0412-8560766）及铁西区政府（交地人）签订《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人按约定完成新公司注册登记手续后，再由新公司与竞得人、市自然资源局（出让人，联系电话：0412-8560766）及铁西区政府（交地人）签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

☐ 2. 土地成交后 10 个工作日内，完成新公司注册，直接由新注册公司与市自然资源局（出让人，联系电话：0412-8560766）及铁西区政府（交地人）签订《国有建设用地使用权出让合同》。

若我们未在规定期限内注册新公司和不能缴纳全部成交价款的，贵中心有权取消我们的竞得资格，竞买保证金不予返还。

竞买人（盖章）：

法定代表人

（或授权委托代理人）：

联系人：

地址：

电话：

邮政编码：

填写日期：　　年　　月　　日

授权委托书

<table>
<tr><td colspan="2">委　托　人</td><td colspan="2">受　托　人</td></tr>
<tr><td>姓　　名</td><td></td><td>姓　　名</td><td></td></tr>
<tr><td>性　　别</td><td></td><td>性　　别</td><td></td></tr>
<tr><td>出生日期</td><td></td><td>出生日期</td><td></td></tr>
<tr><td>单位名称</td><td></td><td>单位名称</td><td></td></tr>
<tr><td>职　　务</td><td></td><td>职　　务</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">证件号码</td><td>身份证（）护照（）</td><td rowspan="2">证件号码</td><td>身份证（）护照（）</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">本人授权受托人代表本人参加 2024 年 06 月 24 日至 2024 年 07 月 03 日在鞍山市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动：
1．参与编号为 DH-2024-010 的国有建设用地使用权挂牌出让活动等事宜；
2．代表本人签订《国有建设用地使用权出让合同》或具有法律意义的任何文件、凭证等；
3．受托人在上述权限范围内所做出的承诺、签署的合同或文件，本人均予以承认，并承担由此产生的法律后果。
委托人（签名）：
年　月　日</td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="3">兹证明前述委托书确系本单位法定代表人亲自签署。
（单位公章）
年　月　日</td></tr>
</table>

挂牌出让成交确认书

根据《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》、《中华人民共和国招标投标法》,《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》以及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关规定，遵循公开、公平、公正和诚实信用原则，在 2024 年 07 月 03 日鞍山市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，最终确定____为 DH-2024-010 号地块的竞得人。现将有关事宜确认如下：

出让地块的基本情况及规划指标要求如下：

（一）地块位置：铁西区通海大道西、高铁隧道北

（二）土地面积（㎡）：3925.62

（三）土地用途：商业服务业用地（不含公用设施营业网点用地）

（四）容积率：＜1.0

（五）绿地率（%）：≥20

（六）建筑密度（%）：≤45

（七）建筑限高（米）：＜15 且满足机场净空要求。

（八）配建车位（个）：按相关规定执行。

（九）出让年限（年）：商业用地出让年限 40 年，自铁西区政府交地之日起算。

（十）配套设施：满足相关规范、规定要求。

地块竞买条件

1.装配式建筑要求

装配式建筑应满足《鞍山市装配式建筑发展规划（2020-2025 年》

要求，并符合《辽宁省装配式建筑装配率计算细则》要求，绿色建设需满足国家、省、市相关标准。由市住房和城乡建设局会同有关部门履行验收、监管职责。

2.基础设施要求

地块在通海大道设置出入口 1 处，宽度不大于 20 米。地块上水、下水由摘牌企业自行解决。

通上水由摘牌企业外运自行解决，通下水由摘牌企业自建化粪池，定期运出。

3.文物考古要求

鉴于地下文化遗存分布具有不可预知性和复杂性，根据《中华人民共和国文物保护法》的相关规定，若在施工中发现地下文物遗存，地下文物属于国家所有，建设单位必须立即停工，全力保护好现场，第一时间报告当地文物行政管理部门开展相应的文物保护工作后再进行施工。由铁西区政府会同市文物局负责监管。

4、出让范围

（1）地下资源、埋藏物不在本次出让范围内。

（2）地下空间建设的未计容停车位，人防办等相关部门要求建设的未计容人防等设施，不在本次出让范围内。

（3）地块出让计容建筑面积 < 3925.62 平方米。

5.土地利用要求

竞得人必须按规定程序办理规划审批手续，并严格执行批准的地块规划条件（见项目编号 GHII2022B01-102 控制性详细规划图则），按规划进行建设。

竞得人在该宗地内建设，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，按有关规定办理。

政府为公共事业敷设的各种管道与管线可以进出、通过、穿越该宗地，由此影响使用功能的，公用事业营建主体应当给予合理补偿。

政府保留对该宗地的规划调整权，已有的建筑物不受影响，改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

竞得人取得土地后，因不符合国家、省、市有关政策，导致项目不能获得有关行政许可，无法实施，出让人、交地人均不承担违约责任，协商解除出让合同，退还土地出让金（不计利息）。

土地出让后，任何单位和个人无权擅自更改规划和建设条件。

交地事项

交地时间为 2024 年 7 月 31 日之前（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日）。

铁西区政府负责确保交地时宗地权利清晰、原权利人安置补偿落实到位、不存在他项权利，并负责确保向竞得人提供的宗地最终达到地块内三通一平，三通指通道路、通电力、通通讯，一平指除可保留的地上物外，场地自然平整。

如《国有建设用地使用权出让合同》约定土地出让价款缴纳时间晚于上述交地时间，则交地时间由铁西区政府与竞得人另行协商确定。

交地时，铁西区政府作为交地人与竞得人签订《国有建设用地交地确认书》，竞得人无正当理由逾期不接收土地则视同接收。

项目建设过程中，发现未探明的地下设施影响施工的，可以免除责任，由交地人与受让人友好协商解决。

该地块成交总价为人民币_____万元整（¥_____万元），折

合土地出让单价为每平方米人民币_____元整（¥_____元/㎡）。

《挂牌出让成交确认书》于成交当日签订,《挂牌出让成交确认书》签订后立即生效。

竞得人竞得土地后，不成立新公司进行开发建设的，须在土地成交后10个工作日内，与市自然资源局（出让人，联系电话：0412-8560766）及铁西区政府（交地人）签订《国有建设用地使用权出让合同》。

竞得人竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设的，应在竞买申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。可以选择在土地成交后10个工作日内，先与市自然资源局（出让人，联系电话：0412-8560766）及铁西区政府（交地人）签订《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人按约定完成新公司注册登记手续后，再由新公司与竞得人、市自然资源局（出让人，联系电话：0412-8560766）及铁西区政府(交地人)签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》；也可以选择在土地成交后10个工作日内，完成新公司注册，直接由新注册公司与市自然资源局（出让人，联系电话：0412-8560766）及铁西区政府（交地人）签订《国有建设用地使用权出让合同》。

土地成交价款自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内付清（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日）。

竞得人开出的汇票或支票在有效期限内不能完全兑现的，以及竞得人未在规定期限内签订《国有建设用地使用权出让合同》和不交纳成交价款的，均视为违约。自然资源行政主管部门和鞍山市公共资源交易中心有权取消你方的竞得资格，竞买保证金不予返还。

竞得人需认真履行签订的《国有建设用地使用权出让合同》，在

规定时间内办理国有建设用地使用权登记手续。

本《成交确认书》一式四份，挂牌人执一份，自然资源行政主管部门执一份，竞得人执两份。

特此确认。

竞　得　人：_____（加盖公章）

法定代表人（授权委托代理人）：

挂　牌　人：鞍山市公共资源交易中心（加盖公章）

负　责　人：

二〇二四年七月三日