

营口市国土空间详细规划白庙单元局部地块（G-09-03地块）修改方案

委托单位：营口市老边区人民政府

编制单位：辽宁鑫鼎建筑设计有限公司

设计编号：202601-GH0802-35

时 间：2026 年 7 月

统一社会信用代码

91210104399246052B

营业执照

(副本)

(副本号: 2-1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称

辽宁鑫鼎建筑设计有限公司

注册资本

人民币叁佰万元整

类型

有限责任公司(自然人独资)

成立日期

2014年05月30日

法定代表人

王福山

住所

辽宁省沈阳市大东区白塔路156号408-6

经营范围

许可项目: 建设工程设计, 建筑智能化系统设计, 住宅室内装饰装修, 人防工程设计, 文物保护工程设计, 国土空间规划编制, 建设工程勘察, 测绘服务, 建设工程质量检测, 安全生产检验检测, 安全评价业务, 建设工程监理, 建设工程施工, 人防工程防护设备安装, 建筑劳务分包, 职业卫生技术服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 工业工程设计服务, 规划设计管理, 专业设计服务, 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广, 工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外), 工程造价咨询业务, 园林绿化工程施工, 消防技术服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

登记机关

沈阳市大东区市场监督管理局

2024年10月31日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

城乡规划编制资质证书

证书编号: 辽自资规乙字23210026

证书等级: 乙级

单位名称: 辽宁鑫鼎建筑设计有限公司

承担业务范围: (1) 镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制; (2) 镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制; (3) 详细规划的编制; (4) 乡、村庄规划的编制; (5) 建设工程项目规划选址的可行性研究。

统一社会信用代码: 91210104399246052B

发证机关: 辽宁省自然资源厅

有效期限: 自2023年02月08日至2027年12月31日

2023年02月08日

中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：营口市国土空间详细规划白庙单元局部地块
(G-09-03地块) 修改方案

委托单位：营口市老边区人民政府

编制单位：辽宁鑫鼎建筑设计有限公司

资质等级：乙 级

设计编号：202601-GH0802-35

编制时间：2026 年 7 月

目录

1、项目基本情况	1
1.1 项目背景	1
1.2 区位分析	3
1.2.1 营口市区位	3
1.2.2 项目区位	4
2、规划概况	5
2.1 国土空间规划	5
2.2 详细规划	6
3、地块现状情况及原详规情况	9
3.1 地块范围及用地权属	9
3.2 现状用地情况	9
3.3 道路交通现状	11
3.4 原规划用地性质及指标	12
4、用地性质调整必要性	13
4.1 调整依据	13
4.2 用地性质调整原则	13
4.2.1 整体性原则	13
4.2.2 统筹协调原则	14
4.2.3 土地使用相容性原则	14
4.2.4 行为相容原则	14
4.3 用地性质调整必要性	14
4.3.1 适配片区功能发展需求	14
4.3.2 消除商业过剩隐患、提升地方经济的需求	15
5、用地性质调整方案与影响分析	16
5.1 地块调整方案	16
5.1.1 调整前地块控规情况	16
5.1.2 调整后地块详规情况	17
5.2 建设内容	18
5.3 交通影响分析	18
5.4 市政设施分析	19
5.5 历史文化保护影响分析	19
5.6 规划实施管控要求	20
6、用地性质调整可行性分析	21
6.1 符合相关法律、法规的规定	21
6.2 提升土地集约利用水平	21
6.3 可操作性强	21
7、论证结论	22
7.1 结论	22
7.2 与上位规划的衔接	22

1、项目基本情况

1.1 项目背景

本次论证地块（以下简称该地块）为辽宁圣合地产开发有限公司所属，位于东海大街北，聪慧路东、光华路西，用地面积 28813.01 平方米。辽宁圣合房地产开发有限公司通过出让方式取得该地块使用权，用地性质为商业用地，地块位于营口市主城区 G 单元详细规划（修改），地块编号为 G-09-03。为加快推进老边区的建设，解决批而未建土地和加快历史遗留问题的处理，提高老边区城市建设水平，根据营口市老边区人民政府关于营口市国土空间详细规划白庙单元（暨营口市主城区 G 单元）详细规划局部地块用地性质调整的函，我公司对此地块进行论证。

在市场经济条件下，由城市规划确定的每块城市土地的使用性质和限制条件，是根据城市用地的区位、规划用地布局与结构、交通组织等诸多因素综合考虑确定的，受城市社会经济发展以及城市生活活动需求的制约，也受到市场供求调节机制的影响。由于对城市本身及其发展规律认识的局限与城市自身发展受众多外部因素影响而可能出现的不确定性，使得由预先编制的城市规划所确定的某些城市土地限制条件，在一定时期内结合具体情况进行调整也是不可避免的。事实上，城市规划是一个动态发展过程，从最初静态的形态规划发展到今天动态的国土空间规划，城市规划已经从对城市发展的终极蓝图的描绘，发展到一种从决策到实施的连续统一体。为了使城市土地和空间资源合理配置，更有利于城市建设和发展，有效的按城市规划实施，力求经济效益、社会效益和环境效益的统一，做到合理用地、科学用地、节约用地、保证用地。根据城市建设和经济发展的具体情况，在不违反城市规划用地布局基本原则的前提下，对老边区东海大街北，聪慧路东、光华路西地块用地性质进行调整。

2026年7月，营口市老边区人民政府致函营口市自然资源局提出老边区东海大街北，聪慧路东、光华路西地块，营口市国土空间详细规划白庙单元（暨营口市主城区G单元控制性详细规划（修改））用地性质调整申请，见附件1。

为优化片区国土空间功能布局，完善区域居住、商业配套体系，破解原单一商业用地开发利用率低、功能适配性不足的问题，统筹平衡片区人居品质、商业活力与公共配套承载力，科学调整地块用地性质及规划控制指标，确保地块开发建设符合城市整体发展战略、国土空间总体规划及片区控规管控要求，特编制本详细规划局部调整方案。本次调整旨在盘活存量土地资源，提升土地利用综合效益，补齐片区居住配套短板，同时保留适度商业功能，实现居住与商业融合发展、功能互补。

在不违反城市规划用地布局和营口市国土空间总体规划强制性内容基本原则的前提下，对营口市国土空间详细规划白庙单元（暨营口市主城区G单元控制性详细规划（修改））部分地块进行用地性质调整论证。

本次调整报告的主要内容：一是论证修改用地性质的必要性；二是通过对地块调整用地性质的可行性分析，论证调整后的影响。

1.2 区位分析

1.2.1 营口市区位

营口市位于中国东北地区南部，辽东半岛中枢，渤海东岸，大辽河入海口处；与葫芦岛隔海相望，北与盘锦为邻，东与鞍山接壤，南与大连相接；距离辽宁省会沈阳市 179 公里；距离大连市 220 公里。营口市域总面积 5402 平方公里，东部为丘陵，西部为渤海海岸，中部为平原，海岸线长 122 公里。市域南北最长处 111.8 公里，东西最宽处 50.7 公里。



图1.2.1营口市区位

1.2.2 项目区位

本次调整地块位于营口市老边区，紧靠站前区，属于营口市国土空间详细规划白庙单元(暨营口市主城区G单元控制性详细规划（修改）），位于平东海大街北，聪慧路东、光华路西，地块编号为G-09-03，控规地块面积28813.01平方米。

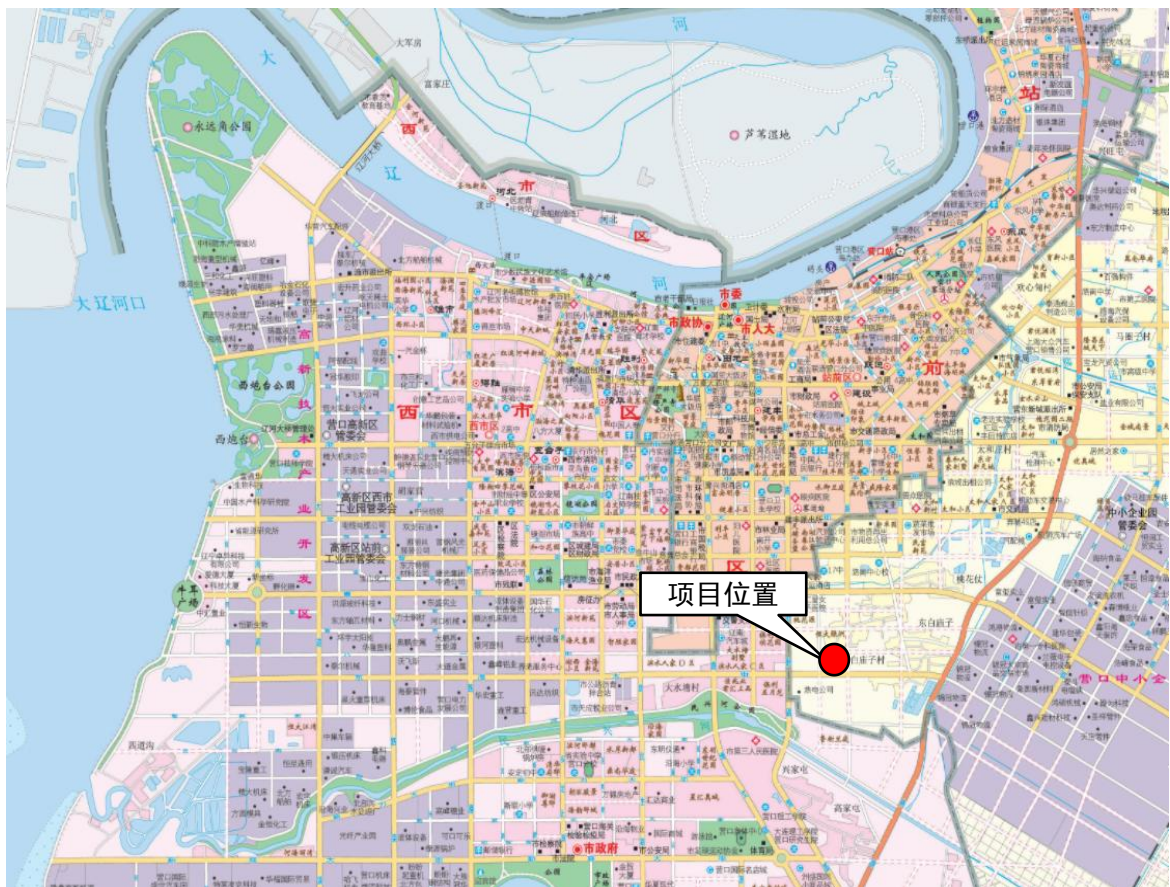


图 1.2.2 项目区位

2、规划概况

2.1 国土空间规划

2024年5月，辽宁省人民政府批复《营口市国土空间总体规划（2021-2035年）》。

规划范围包括市域和中心城区两个层次。市域规划范围为营口市行政辖区内的陆域和海域空间。中心城区规划范围包括站前区、西市区、老边区、鲅鱼圈区的部分区域，面积264.83平方千米。规划基期为2020年，规划期限为2021-2035年，近期到2025年，远景展望到2050年。

营口市是辽宁省区域性中心城市、全国性综合交通枢纽城市，是东北重大战略承载地、东北先进制造基地、环渤海高品质“文体旅”目的地、国家创新型城市、国家“北粮南运”枢纽城市、沿海经济带主轴城市、全省民营经济标杆城市。

营口市划定耕地保护面积1106.30平方千米（165.95万亩），主要分布在西部平原区、中部丘陵区 and 东部山区。落实辽宁省下达的永久基本农田保护目标任务，将可以长期稳定利用的耕地优先划入永久基本农田，营口市划定永久基本农田964.6平方千米（144.70万亩）。

营口市划定生态保护红线面积1363.31平方千米，其中，陆域生态保护红线面积1193.84平方千米，海洋生态保护红线面积169.47平方千米，主要分布在营口域内东部沿千山山脉及西部沿大辽河口、滨海湾区等区域。

营口市划定城镇开发边界面积622.58平方千米，城镇开发边界扩展倍数为2020年现状城镇建设用地规模的1.28倍以内。地块位于城镇开发边界内，且不在永久基本农田和生态保护红线范围内，适合进行城市建设。

2.2 详细规划

《营口市主城区控制性详细规划》2015 年批复并实施，其中 G 单元于 2020 年进行了修改并批复。《营口市主城区控制性详细规划》覆盖整个营口老城区，涉及站前区、西市区、老边区（部分）等三个行政区的部分城市建设用地，具体指东起庄林路、西至渤海海滨、北起大辽河、南至民兴河的范围内用地，并含西市区河北街道、含营大路以北庄林路东侧沿线用地等，总面积约 8568 公顷。

本次调整依据于营口市国土空间详细规划白庙单元（暨营口市主城区 G 单元控制性详细规划（修改））G-09-03 地块等有关基础数据进行，地块在控规中用地性质为商业用地。

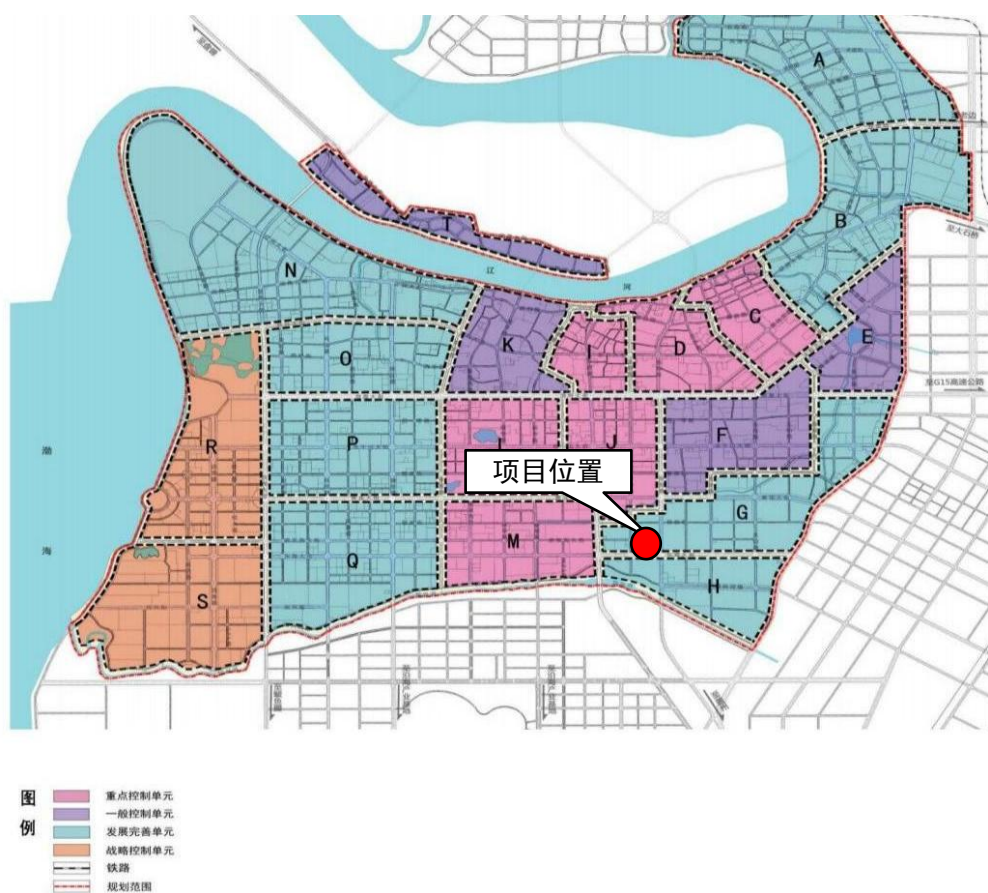


图 2.3.1 原控规单元划分图

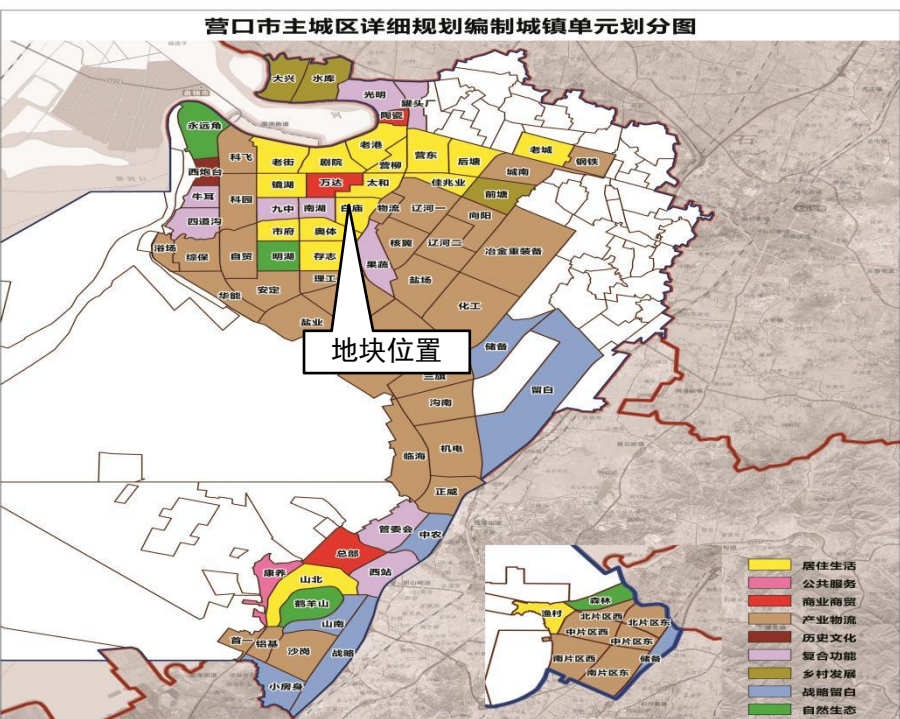


图2.3.2 详规单元划分图

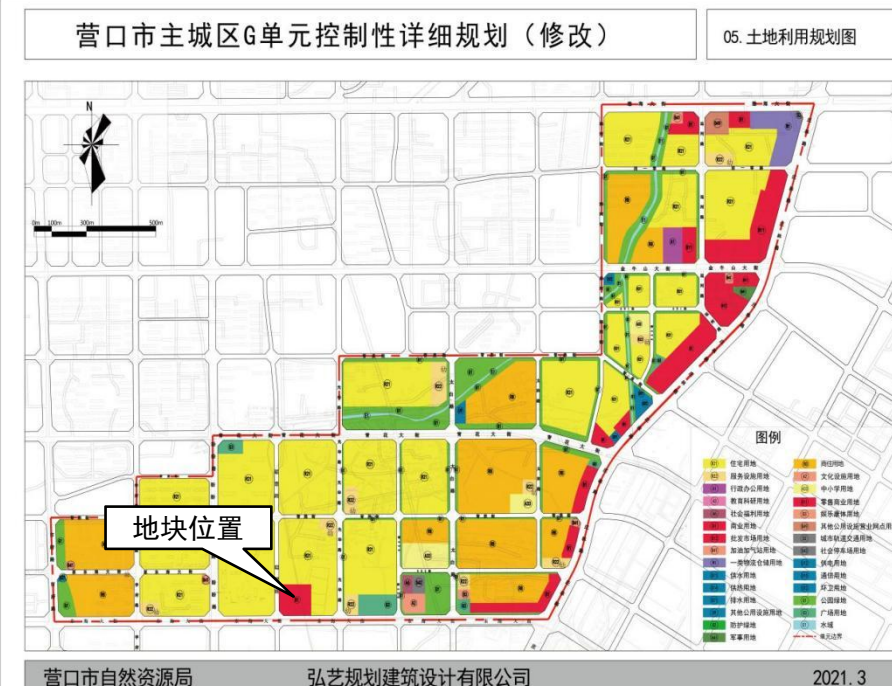


图2.3.3 G单元控规图

3、地块现状情况及原详规情况

3.1 地块范围及用地权属

本次调整用地位于营口市国土空间详细规划编制城镇单元划分图中的白庙单元(暨营口市主城区 G 单元控制性详细规划（修改）），位于东海大街北，聪慧路东、光华路西，地块编号为 G-09-03，规划地块面积 28813.01 平方米，该项目所在用地为辽宁圣合地产开发有限公司所属。

3.2 现状用地情况

本次调整用地编号为 G-09-03，地块控规用地性质为商业用地，辽宁圣合地产开发有限公司通过挂牌方式取得。用地现状为空闲地，场地内杂草丛生，地块东侧为辽宁圣合地产开发有限公司开发的明昊央玺住宅小区，本地块前期规划为商业性质，因 200 米范围内存在大型商业综合体，为防止商业占比过多，拟调整为商住混合用地，现地块整体处于空闲状态。地块西侧为营口恒大小区，南侧为林昌天铂住宅小区和林昌大型商业综合体以及营口英才实验学校，东侧为营口昊宇幼儿园。



图 3.2.12 现状照片

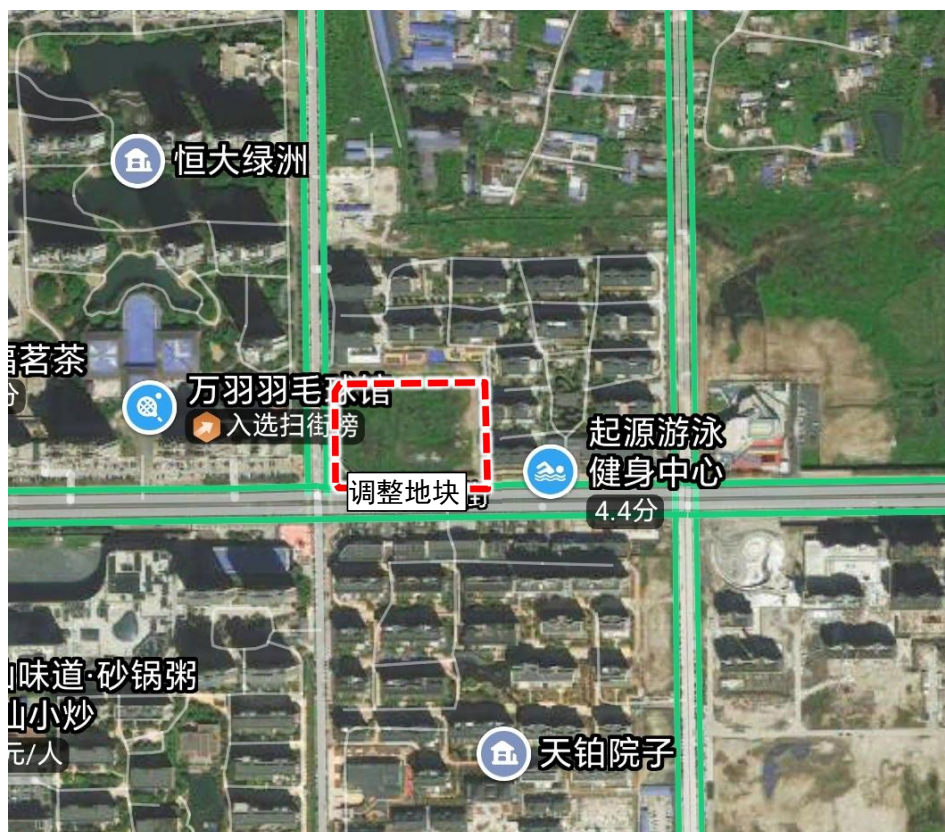


图 3.2.2 用地现状影像图

3.3 道路交通现状

地块现状道路系统较为完善，G 单元路网包括三条交通性主干路和三条生活性主干路，九条次干路，六条支路，其中本地块紧邻一条交通性主干路和一条次干路、一条支路。

本次调整 G-09-03 地块，紧邻东海大街聪慧路，南侧通过东海大街与聪慧路、光华路联通。

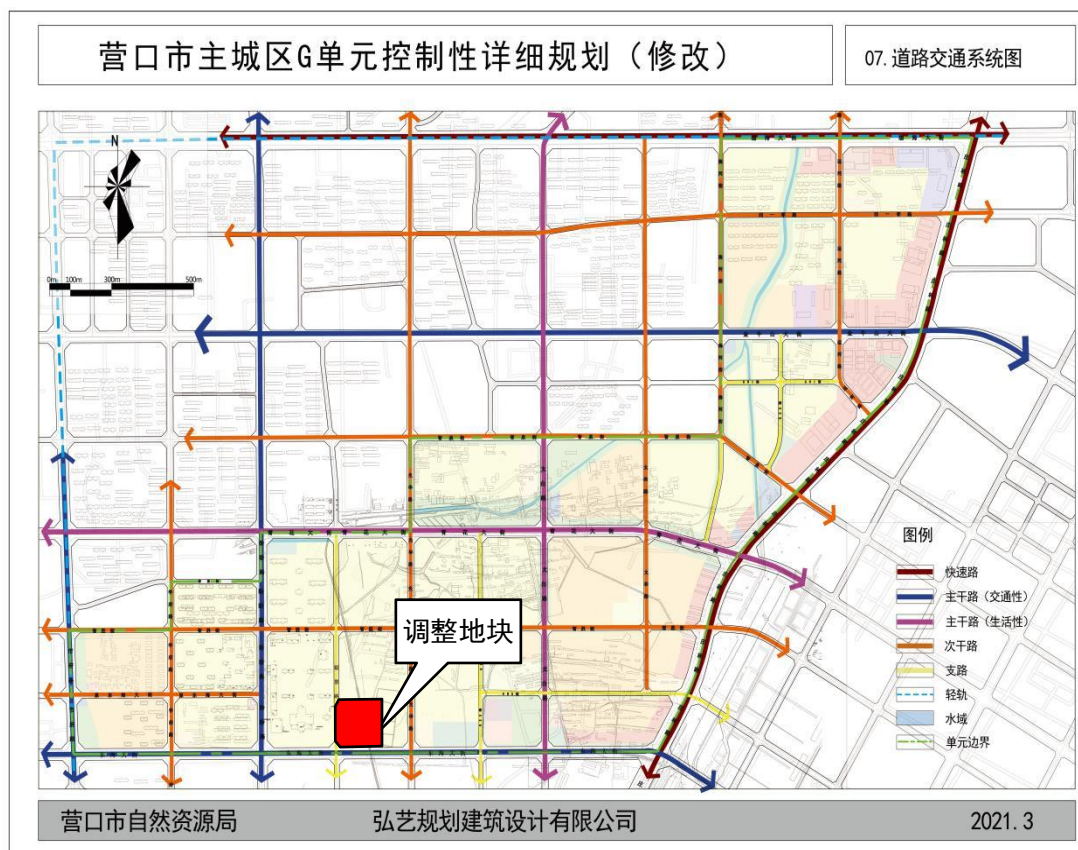


图 3.3.1 G单元控规交通组织示意图

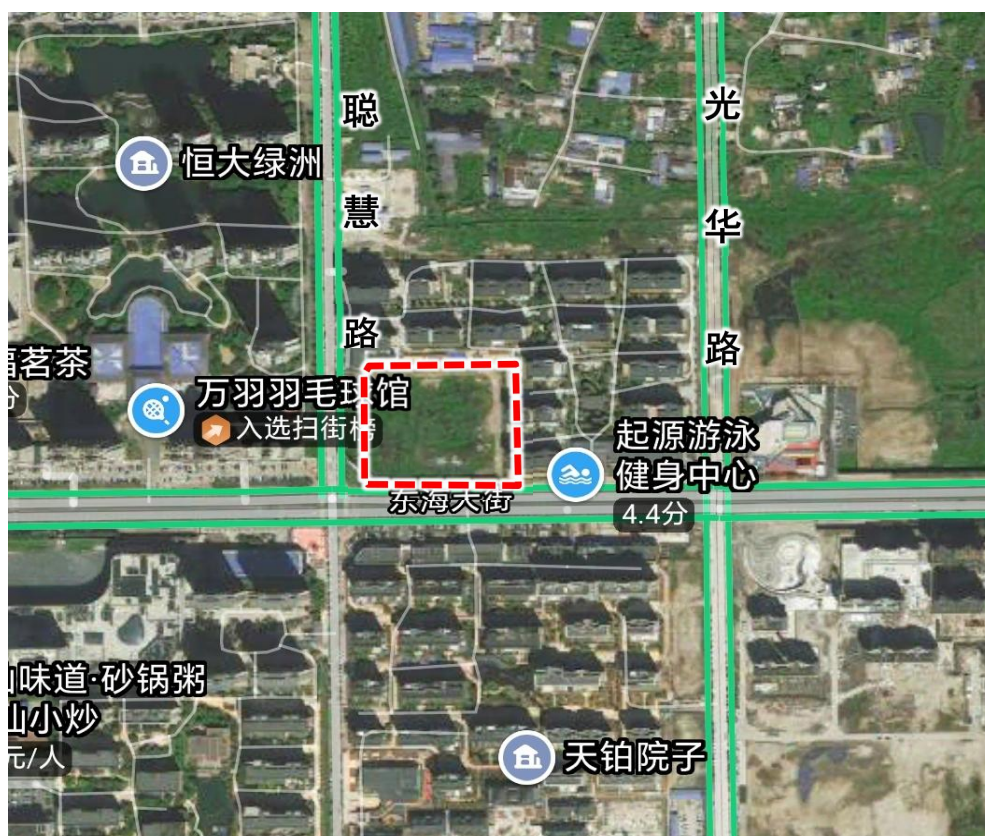


图 3.3.2 规划地块周边道路现状图

3.4 原规划用地性质及指标

《营口市主城区控制性详细规划》2012 年通过审批并实施。本次调整依据最新营口市国土空间详细规划白庙单元(暨营口市主城区 G 单元控制性详细规划（修改））详规图则 G-09-03 有关基础数据进行。

原营口市主城区 G 单元控制性详细规划（修改）中 G-09-03 用地性质为商业用地（B1），规划用地面积 28813.01 平方米，容积率上限为 3.0，建筑密度上限为 40%，绿地率下限为 30%，建筑高度上限为 45 米。

4、用地性质调整必要性

4.1 调整依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
- 2、《辽宁省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》；
- 3、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（建设部 7 号令）
- 4、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- 5、《营口市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- 6、《营口市主城区 G 单元控制性详细规划（修改）》；
- 7、《关于营口市国土空间详细规划白庙单元（暨营口市主城区 G 单元）控制性详细规划局部地块用地性质调整的函》；
- 8、《营口市主城区详细规划编制城镇单元划分图》；
- 9、自然资源部 国家林业和草原局关于进一步做好自然资源要素保障的通知自然资发〔2026〕38 号
- 10、国家及地方相关法律、法规、标准；

4.2 用地性质调整原则

4.2.1 整体性原则

对于用地性质的调整要有综合的、系统的观念，把城市土地看作是自然、经济、社会三者的统一体，对城市的多方面因素进行综合考虑。本地块用地性质的调整也必须从整体性考虑，规划布局合理，风格协调统一，充分考虑地域环境条件，经济合理、各项技术经济指标合理。在不影响原有城市用地整体结构的前提下，从城市整体层面出发，该地块调整用地性质后，要符合整体性原则。

4.2.2 统筹协调原则

统筹地块开发与周边商业布局及占比、道路交通、市政设施、公共服务、生态绿地配套，破解原单一商业用地开发利用率低、功能适配性不足的问题，实现局部地块与片区整体发展无缝衔接。

4.2.3 土地使用相容性原则

土地使用相容性原则表现为土地使用性质的“弹性”、“灵活性”与“适建性”。表现在地块用地性质与周边用地相协调的关系，土地使用相容性是既定的规划环境对个性用地的使用状况容纳与否的选择，用地性质只是一种表现方式而已。因此，土地使用相容性衡量标准是来自于土地利用对环境带来潜在压力的大小以及环境所能承受的物质活动的容量。

4.2.4 行为相容原则

城市有四大功能——生产、交通、生活、休憩，人们日常生活所从事的活动无外乎这几类，调整用地性质地块为原为商业用地，周边 200 米内存在大型商业综合体，为避免商业占比过大，浪费土地的使用，对地块用地性质进行调整，以满足城市功能需求和行为相容。

4.3 用地性质调整必要性

随着城市经济的快速发展，城市建设的各种不确定因素（变数）凸显出来，部分城市用地的开发建设条件随着政治、经济和社会的发展而变化，经过一段时间的发展，经确定的一些控制内容已经不适应发展的需要，规划编制时由于许多地方的发展具有不可预见性，加上规划自身缺少一定的弹性和可操作性，以至局部的规划调整不可避免。

营口市老边区人民政府与红星美凯龙家居集团股份有限公司以及辽宁圣合地产开发有限公司三方签署了《框架协议》之终止协议，

原《框架协议》中规定的建设5万平方米大型商业建筑规定取消，因此，本地块没有建设大型商业建筑的必要存在，进行商业用地调整是十分必要的。

4.3.1 适配片区功能发展需求

地块周边为成熟居住片区，常住人口密集，民生居住需求旺盛。原纯商业用地功能单一，难以适配片区“居住为主、商业配套为辅”的发展格局。调整为商住混合用地后，可有效增加片区宜居空间，配套社区商业、便民服务设施，完善片区功能体系。本次调整补齐片区居住供给缺口和便民商业配套短板，提升土地利用效益和居民生活品质，无侵占公共绿地、公共配套、交通通道等损害公共利益的情形，符合城市民生发展导向，公共效益显著。

4.3.2 消除商业过剩隐患、提升地方经济的需求

在市场经济条件下，由城市详细规划确定的每块城市土地的使用性质、开发强度等地块控制条件，是根据城市用地的区位、规划用地布局与结构、交通组织等诸多因素综合考虑确定的，受城市社会经济发展及城市生活活动的制约，也受到市场供求调节机制的影响。

地块原详规为大片商业用地，“《框架协议》之终止协议”签署后，大型商业建筑建设的必要性已经不存在，考虑到本地块周边存在林昌爱琴海大型综合体等项目，若本地块进行大型商业建设，片区居民购买力不足，容易发生烂尾现象，不利于地方经济的发展。鉴于以上功能原因，急需修改用地性质，促进当地经济的发展。

因此，本次用地调整是十分必要且急迫的。

5、用地性质调整方案与影响分析

5.1 地块调整方案

5.1.1 调整前地块控规情况

原营口市主城区 G 单元控制性详细规划（修改）中 G-09-03 用地性质为商业用地（B1），规划用地面积 28813.01 平方米，容积率上限为 3.0，建筑密度上限为 40%，绿地率下限为 30%，建筑高度上限为 45 米。具体详见下图：

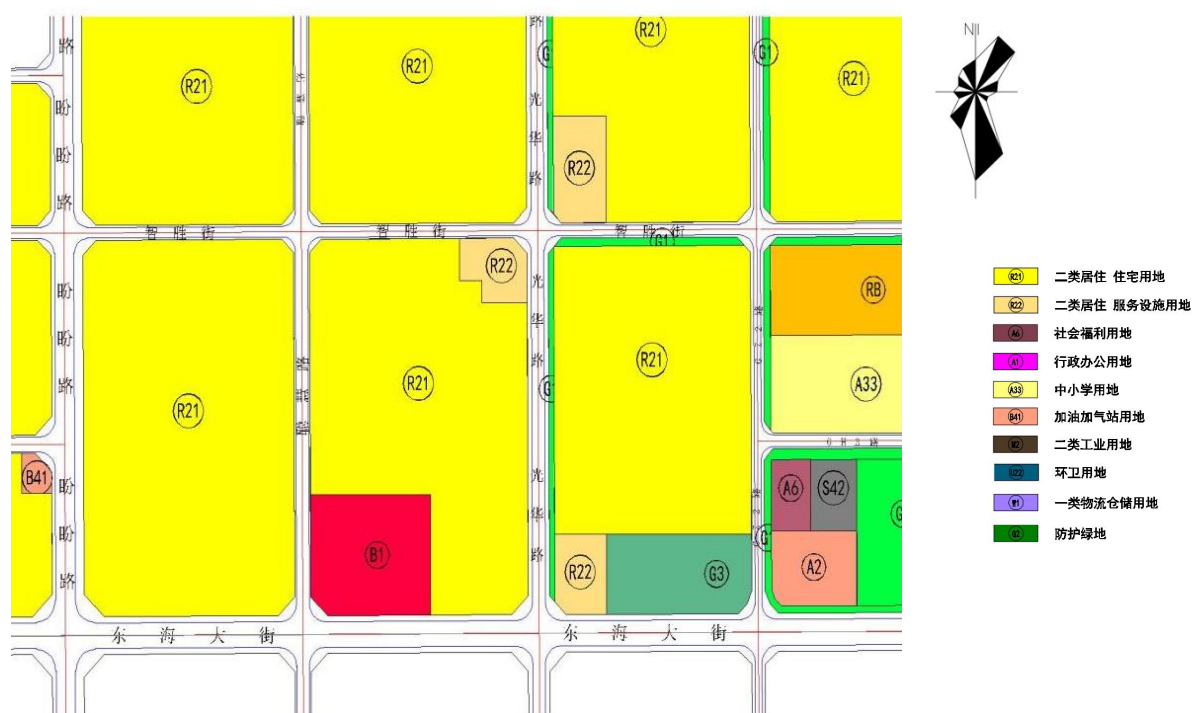


图 5.1.1 地块调整前详规图

5.1.2 调整后地块详规情况

本次拟调整用地面积为 28813.01 平方米，地块编号为 G-09-03，用地性质为商业用地。本次调整不改变地块红线边界和用地面积，仅优化用地功能及控制指标，不涉及地块拆分、合并及范围增减。调整后面积不变，地块编号为 G-09-03，用地性质为城镇住宅用地（0701）和商业用地（0901）混合用地。

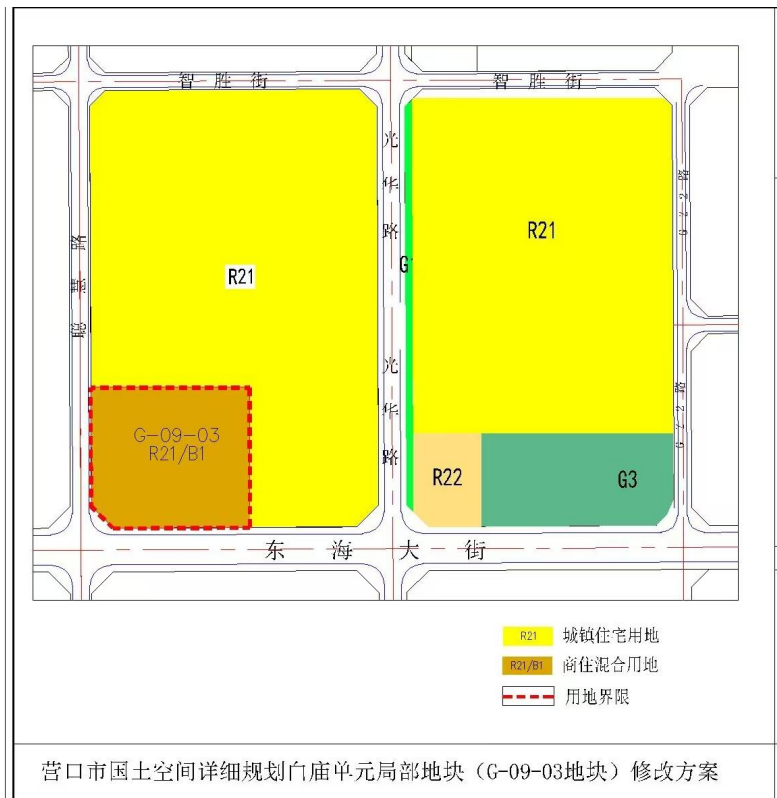


图 5.1.2 地块调整后详规图

调整地块面积和控制指标如下表。

控规区域用地调整(仅涉及调整地块)一览表

用地类型	原方案 (m ²)	调整方案 (m ²)	增减量 (m ²)
商业用地	28813.01	0	-28813.01
商住混合用地	0	28813.01	+28813.01

原详规地块控制指标一览表

地块编号	用地性质 代码	用地性质 名称	总用地面积 (m ²)	容积率 (上限)	建筑密度 (%) (上限)	绿地率 (%) (下限)	建筑限高 (m) (上限)
G-09-03	0901	商业用地	28813.01	3.0	40	30	45

调整后详规地块控制指标一览表

地块编号	用地性质 代码	用地性质 名称	总用地面积 (m ²)	容积率 (上限)	建筑密度 (%) (上限)	绿地率 (%) (下限)	建筑限高 (m) (上限)
G-09-03	0701、 0901	城镇住宅 、商业用 地	28813.01	2.0	40	30	60

5.2 建设内容

G-09-03 地块调整后为城镇住宅用地（0701）和商业用地（0901）混合用地，本地块建成后将与东侧已经住宅连成整体，完善小区的功能。

5.3 交通影响分析

地块西侧为聪慧路，南侧为东海大街，东侧为光华路，东海大街（道路红线 50 米）、光华路（道路红线 32 米）道路等级为城市主干路，聪慧道路等级为城支路，交通通行状况良好。调整后地块开发强度适度、人流车流可控，地块出入口、停车配套完善，周边市政道路可完全承载交通流量，不会加剧片区交通拥堵，交通运行安全、有序、可控。



图 5.3地块周边路网图

5.4 市政设施分析

本次规划修改后，常住人口容量有增加，流动人口容量减少，会小幅度增加本片区现状的市政承载能力。用水、用气等需求有小幅增长，用电有一定的减少，但不会对片区造成太大的影响。其他市政设施利用原有东海大街、光华路道路市政管线及设施，能够满足本片区市政的承载压力。

5.5 历史文化保护影响分析

本次调整地块不处于历史文化街区，地块内也不存在历史文物，本次地块控规调整对历史文化保护没有影响。

对于地块地下部分是否存在文物情况，建设方应咨询文物主管部门的意见。

5.6 规划实施管控要求

严格按照商住混合用地功能实施开发，坚守居住功能主导地位，严控商业业态及体量。地块开发必须严格遵守本次调整后的容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高等各项控制指标，不得突破规划管控底线，确需调整的需按法定程序报批。地块开发需同步规划、同步建设、同步交付使用便民商业、停车、绿化、垃圾分类等配套设施，确保配套设施与主体工程同步落地、投入使用。建筑风貌、外立面设计、高度体量需契合片区城市风貌整体要求，与周边建筑、景观环境协调统一，提升片区城市界面品质。项目建设及运营全过程落实生态环保、噪音管控、污水治理等要求，保障周边居民生活环境不受影响。若此地块与东侧地块为同一购买人，则本地块可以与东侧地块统筹规划。

6、用地性质调整可行性分析

6.1 符合相关法律、法规的规定

本次营口市主城区白庙单元局部地块调整严格遵守国家及地方法律法规，是在不违反上位城市国土空间总体规划基本原则和主要内容的前提下，并充分征求相关单位、部门及所涉及的利益相关人意见建议的基础上进行的，调整内容符合《城乡规划法》等相关法律、法规的规定与要求。

6.2 提升土地集约利用水平

单一商业用地受市场环境、片区人流特征限制，开发落地难度大、运营效益偏低。商住混合用地模式可实现居住与商业功能互补，依托居住人口支撑商业运营，通过商业配套提升居住品质，大幅提升土地利用效率和综合价值，盘活存量建设用地。

6.3 可操作性强

项目区域基础设施较为完善，用地权属清晰简单。本次地块调整不涉及现状已建设用地，对周边地块影响较小。因此，从操作成本难度方面来看，本次用地性质的调整方案是合理的，具有很强的可操作性。

7、论证结论

7.1 结论

本次规划修改后，减少了商业用地，增加了城镇住宅用地，就本项目而言有利于土地集约化和空间复合化，一定程度上能优化该单元城市发展需求，进一步推动老边区的高质量发展，具有良好的社会效益和经济效益。通过商住功能优化，规避了片区商业过剩、资源闲置的问题，精准匹配社区便民商业需求，引导商业业态精细化、便民化发展，同时有序补充居住房源，适配片区人口集聚发展趋势，市场适配性更强。

本次地块详规局部调整，符合营口市委、市政府对老边区经济发展的相关文件精神，对集约、节约土地建设具有重要意义。本项目用地符合选址原则，地理位置优越，地质条件良好，交通方便，水、供电等应有保障，适合项目建设。

项目建设有利于促进营口市老城区城市更新提升，发展港产城融合，增强城市功能，增加城市竞争力，促进城市建设的持续发展，提升土地集约利用水平。

调整方案符合相关法律、法规的要求，符合集约、节约土地的政策，符合城市更新完善开发建设需要，且具有较强的操作性、可行性。

综上所述，本次详规地块调整十分必要，且调整方案基本可行。

7.2 与上位规划的衔接

本次地块详规的调整，已和营口市自然资源局进行对接，后期把本次详规调整纳入营口市国土空间详细规划中。

附件1:

1、营口市老边区政府关于详规用地性质调整的函

营口市老边区人民政府

关于营口市国土空间详细规划白庙单元（暨 营口市主城区G单元）控制性详细规划 局部地块用地性质调整的函

营口市自然资源局：

近期，我区收到辽宁圣合房地产开发有限公司提交的《关于明昊央玺三期地块用地性质调整申请函》。该公司于2023年3月通过出让方式取得聪慧路东、东海大街北地块使用权不动产权证号为辽（2022）营口市不动产权第0011299号，整宗地块规划为商住用地。其中，地块西南角在营口市主城区控制性详细规划中划定为商业用地，即央玺三期地块。原规划方案虽将该区域设定为商业业态，但鉴于当前市场需求发生变化，为进一步推动项目高质量建设、提高土地集约利用水平，辽宁圣合房地产开发有限公司已申请修改规划方案。同时为解决与不动产权证不符的情况，现申请调整聪慧路东、东海大街北局部地块用地性质。

请予支持。

附件2:

2、《框架协议》之终止协议

营口老边区人民政府-红星家居集团-辽宁圣合房地产	营口项目框架协议之终止协议
《框架协议》之终止协议	
甲方：营口市老边区人民政府 地址：辽宁省营口市老边区东湖大街 35 号 负责人：周鹏	
乙方：红星美凯龙家居集团股份有限公司 地址：上海市浦东新区临御路 518 号 6 楼 F801 室 法定代表人：郑永达	
丙方：辽宁圣合房地产开发有限公司 地址：辽宁省营口市老边区柳树镇便民服务大厅 67 号办公室 法定代表人：张素娟	
鉴于： 甲乙丙三方于2020年4月15日就营口市东至规划路，南至东海大街，西至聪慧路，北至智胜街，占地面积32万平方米的地块（以下简称“营口项目”）签订了《框架协议》。现甲、乙、丙三方经协商，就营口项目合作事宜达成如下一致： 1、本协议签署生效之日起，甲、乙、丙三方于2020年4月15日签订的《框架协议》解除，终止履行。甲、乙、丙三方就营口项目相关事宜签署的包括《框架协议》在内的所有协议及作出的约定、承诺一并终止履行。甲方因营口项目作出的会议纪要同时一并终止履行。 2、甲、乙、丙三方共同确认，本协议签署生效后，甲、乙、丙三方就营口项目签署的包括《框架协议》在内的所有协议及作出的约定、承诺及甲方因营口项目作出的会议纪要涉及的权利义务全部结清，无争议。甲、乙、丙三方共同承诺，甲、乙、丙三方均不再享有和承担营口项目系列文件项下的权利和义务，且互不承担任何责任，也不再基于营口项目系列文件向其他方主张任何权利（包括但不限于要求继续履行、赔偿损失、追究违约责任等）。	
1 / 2	

营口老边区人民政府-红星家居集团-辽宁圣合房地产

营口项目框架协议之终止协议

3、各方因履行本终止协议发生的争议，应协商解决，协商不成的三方同意在项目所在地诉讼解决。

4、本协议签署前各方均已履行完毕内部审批程序，本协议经甲、乙、丙三方加盖公章后生效。各方保证不以签署本协议时未经内部审批为由否定本协议效力。本协议一式六份，甲乙丙三方各执二份，具有同等效力。

（以下无正文，仅供签署）

甲方（盖章）：营口市老边区人民政府

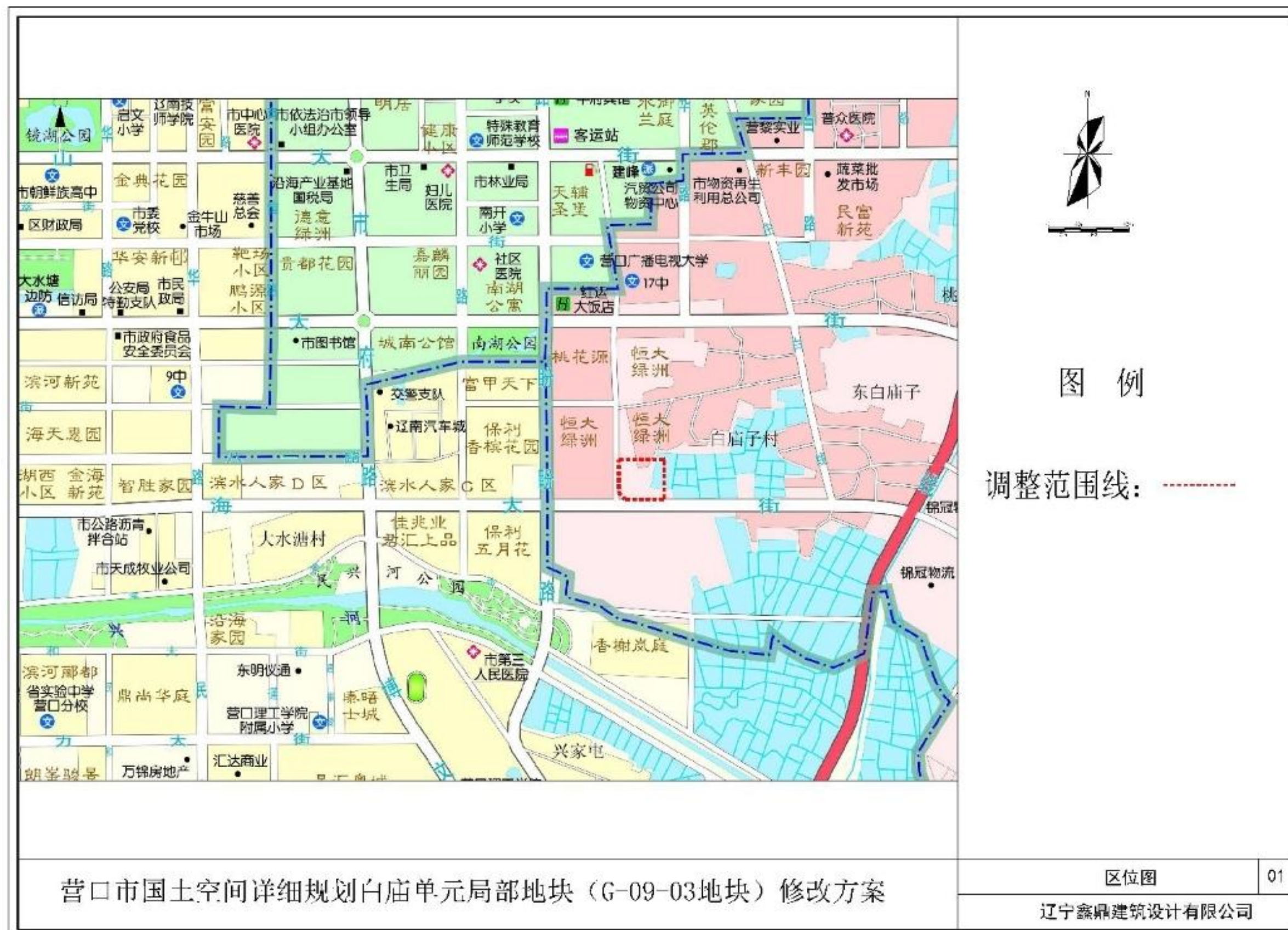
乙方（盖章）：红星美凯龙家居集团股份有限公司

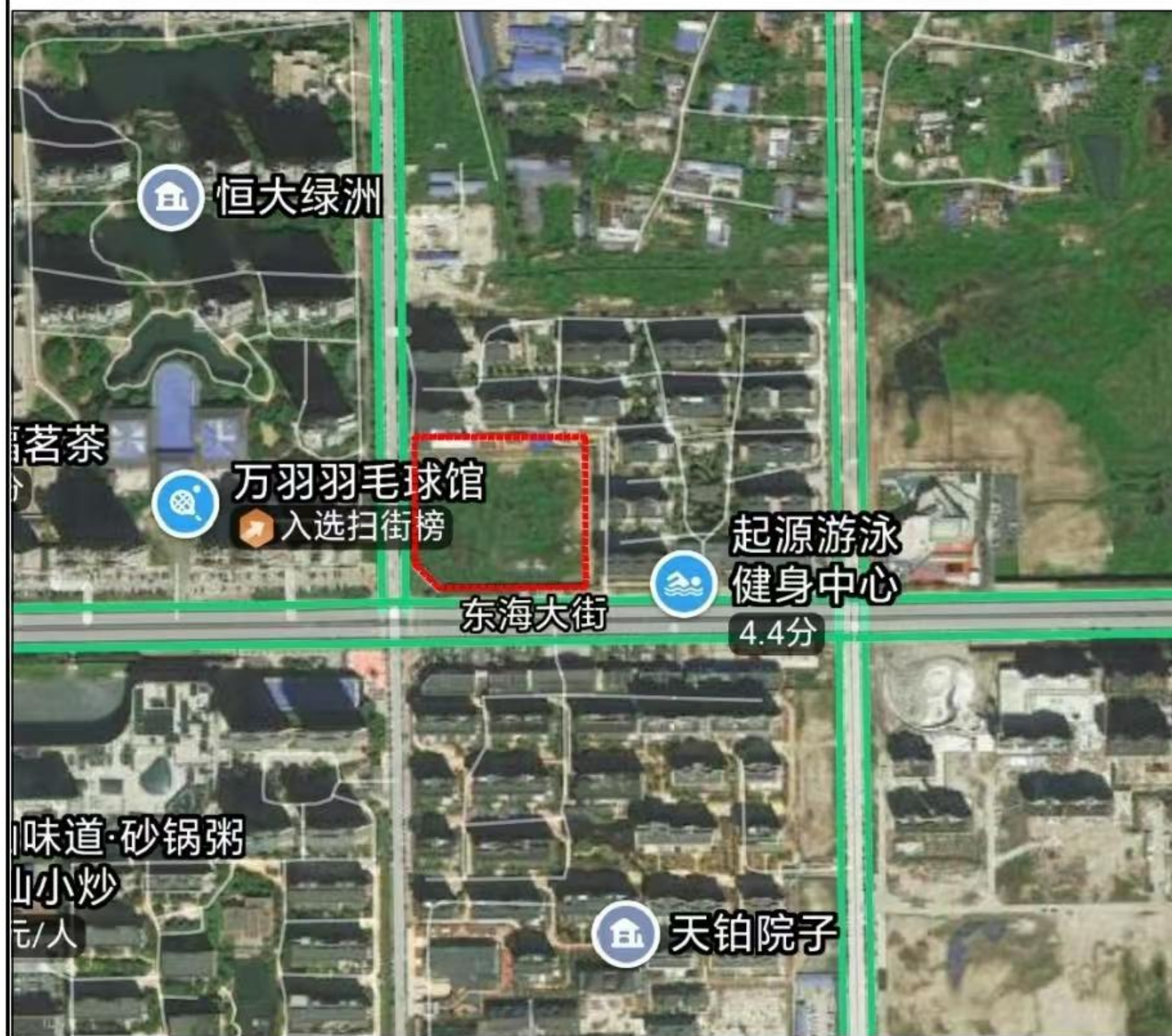
丙方（盖章）：辽宁圣合房地产开发有限公司

日期：2024年1月17日

附件3:

- 1、地块区位图
- 2、地块影像图
- 3、原地块规划图
- 4、调整后地块规划图





营口市国土空间详细规划白庙单元局部地块（G-09-03地块）修改方案

影像图

02

辽宁鑫鼎建筑设计有限公司

