

三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告 三自然资告字[2020]30号

根据三亚市总体规划、2020年度国有建设用地供应计划和项目建设的需要,依据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(原国土资源部第39号令)、《海南省建设用地使用权统一交易管理办法》、《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》(琼府〔2018〕3号)、《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见(试行)》(琼府〔2019〕13号)、《三亚市人民政府印发〈关于规范我市国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让工作管理办法〉的通知》(三府办〔2017〕248号)、《海南省人民政府办公厅关于开展安居型商品住房建设试点工作的指导意见》(琼府办〔2020〕21号)及三亚市人民政府《关于以“限房价、竞地价”方式挂牌出让三亚崖州湾科技城控规YK08-12-01和YK08-12-05地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2020〕644号)等有关规定,经三亚市人民政府批准,现以“限房价、竞地价”方式挂牌出让一宗国有建设用地使用权及有关事项公告如下:

一、挂牌出让宗地基本情况和开发建设要求:(一)挂牌出让宗地位于三亚崖州湾科技城控规YK08-12-01和YK08-12-05地块,CGCS2000坐标系总面积32522.95平方米(海南平面坐标系总面积32456.72平方米),用地四至及界址坐标详见地勘测定界图。具体情况如下:1.控规YK08-12-01地块,CGCS2000坐标系总面积32456.19平方米(海南平面坐标系总面积32453.61平方米),规划用地性质为二类居住用地(用地代码:R2),拟建设安居型商品住房项目,对应土地用途为城镇住宅用地(安居型商品住房用地)。2.控规YK08-12-05地块,CGCS2000坐标系总面积7966.76平方米(海南平面坐标系总面积7960.11平方米),规划用地性质为零售商业混合二类居住用地(用地代码:B11/R2)。其中,零售商业用地占50%,对应土地用途为零售商业用地,CGCS2000坐标系总面积3983.38平方米(海南平面坐标系总面积3980.055平方米);二类居住用地占50%,拟建设安居型商品住房项目,对应土地用途为城镇住宅用地(安居型商品住房用地),CGCS2000坐标系总面积3983.38平方米(海南平面坐标系总面积3980.055平方米)。2020年5月13日,三亚市人民政府以《关于三亚崖州湾科技城控规YK08-12-01和YK08-12-05地块用地具备净地出让条件的证明》,证明控规YK08-12-01和YK08-12-05地块内约48.79亩用地土地收回及补偿工作已完成,相关土地收回材料现存于市崖州区人民政府。目前地块上的附着物已清表,无法律经济纠纷、土地开发利用规划条件明确、符合土壤环境质量要求。地块周边可以满足施工建设所需的水、电、供应,相关设备、机械可以进场施工。该宗地不具备净地出让的条件。经我局核查,该宗地不属于非法占地、违法建设行为已经处置到位并组织供应的土地。根据2020年7月13日市政府对三亚市住房和城乡建设局的《关于确定我市人大附中三亚学校教师等5个安居型商品住房项目销售价格的请示》(三住建函〔2020〕1101号)的批示精神及三亚市住房保障管理中心出具的《关于三亚崖州湾科技城控规YK08-12-01、YK08-12-05、YK08-10-02地块销售价格的函》(三住管函〔2020〕194号),确定该宗地建成后的安居型商品住房销售价格为9500元/平方米。该宗地概况及规划指标等情况详见下表:

控规编号	土地面积 (m ²)	用地规 划性质	土地用途	使用年限 (年)	规划指标			建成房屋销售 价格(元/m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)		
					容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)					
YK08-12-01	24556.19	二类居住 用地(R2)	城镇住宅用地(安居 型商品住房用地)	70	<2.5	<80	<25	9500	4998	12273.1838		
YK08-12-05	3983.38	零售商业 混合二类 居住用地 (B11/R2) /	零售商业用地(占比 50%)	40	>40	/	7408	2950.8879				
合计	32522.95	/	/	/	/	/	/	9500	4998	1990.8933		

1.YK08-12-01地块车位数为1.0车位/户;2.YK08-12-05地块车位数1.0车位/100m²建筑面积,该地块需配建小型商业金融服务设施。

根据有资质的土地评估中介机构评估,并经评估专家小组评审通过,该宗地土地评估总价为17214.9650万元。其具体情况为:1.控规YK08-12-01地块土地评估单价为4998元/m²(折合333.20万元/亩),土地评估价为12273.1838万元。2.控规YK08-12-05地块土地评估价为4941.7812万元。其中,零售商业用地土地评估单价为7408元/m²(折合493.87万元/亩),土地评估价为2950.8879万元;二类居住用地土地评估单价为4998元/m²(折合333.20万元/亩),土地评估价为1990.8933万元。综上,鉴于该宗地为收回国有建设用地,不涉及耕地占用税、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费等问题。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为17215万元。根据《海南省建设用地出让控制指标(试行)》规定,鉴于三亚崖州湾科技城控规YK08-12-01和YK08-12-05地块在省级六类产业园区范围内(原三亚创意产业园),控规YK08-12-01地块规划用地性质为二类居住用地,拟建设安居型商品住房项目,对应土地用途为城镇住宅用地(安居型商品住房用地);控规YK08-12-05地块规划用地性质为零售商业混合二类居住用地。其中,零售商业用地对应土地用途为零售商业用地;二类居住用地拟建设安居型商品住房项目,对应土地用途为城镇住宅用地(安居型商品住房用地)。上述用地属房地产业中的零售商业用地和住宅用地,不设出让控制指标。以上出让控制指标按相关规定列入《海南省产业项目发

展和用地准入协议》,属该协议内容的组成部分。同时,三亚崖州湾科技城管理局对该宗地产业指标及项目建设开发另有要求的,按其相关要求执行,并列入《海南省产业项目发展和用地准入协议》。(二)销售对象及开发建设要求:1.根据片区产业项目发展和用地准入协议,项目建成后由三亚市住房保障管理中心根据相关法律规定审核确定。2.竞买人须在签订《挂牌出让成交确认书》后5个工作日内与三亚崖州湾科技城管理局有限公司签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》,并严格按照《海南省产业项目发展和用地准入协议》约定内容进行开发建设,否则将承担相关违约责任。3.该宗地项目建设应当按照省、市有关装配式建筑的相关规定采用装配式建筑建造。4.该宗地项目实行现房、精装修,其装修标准不低于《三亚市安居型商品住房涉及建筑安装、装修、环境建设相关要求》。项目配套商业由竞得人所有,地下停车位归全体业主所有,不得进行分割或整体销售。5.该宗地竞得人应按照市自然资源和规划部门批准的施工建筑图纸进行深化设计及建设,其最终方案须经市自然资源和规划部门及三亚市住房保障管理中心审批的方案为准。6.根据市自然资源和规划部门控规要求,竞得人须按照国家、行业管理规范要求建设幼儿园等配套设施,建设完工验收综合备案后,须无偿移交给市政府或其指定单

展和用地准入协议》,属该协议内容的组成部分。同时,三亚崖州湾科技城管理局对该宗地产业指标及项目建设开发另有要求的,按其相关要求执行,并列入《海南省产业项目发展和用地准入协议》。(二)销售对象及开发建设要求:1.根据片区产业项目发展和用地准入协议,项目建成后由三亚市住房保障管理中心根据相关法律规定审核确定。2.竞买人须在签订《挂牌出让成交确认书》后5个工作日内与三亚崖州湾科技城管理局有限公司签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》,并严格按照《海南省产业项目发展和用地准入协议》约定内容进行开发建设,否则将承担相关违约责任。3.该宗地项目建设应当按照省、市有关装配式建筑的相关规定采用装配式建筑建造。4.该宗地