

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]33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流交易管理办法》、《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)及《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〔2017〕248号)及《三亚市人民政府关于挂牌出让海棠湾林旺片区G-01-02地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2020〕637号)等有关规定,并经三亚市人民政府批准,现将一宗国有建设用地使用权挂牌出让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)挂牌出让宗地基本情况。

本次挂牌出让宗地位于海棠湾林旺片区G-01-02地块,CGCS2000坐标系面积164022.11平方米(海南平面坐标系面积163947.29平方米),用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。该宗地规划用地性质为旅馆用地(用地代码:B14),对应土地用途为旅馆用地。

2020年8月13日,三亚市人民政府出具了《关于海棠湾林旺片区控规G-01-02地块内约247.44亩土地具备净地出让条件的证明》,证明海棠湾林旺片区G-01-02地块土地征收及“两公告一登记”工作已完成。三亚市海棠区人民政府已与被征地单位签订了《征用土地补偿协议书》,土地补偿款、安置补助费、青苗补偿费和地上附着物等款项已支付到位,相关征地材料现存于海棠区人民政府。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。

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			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(%)			
G-01-02	164022.11	旅馆用地 (用地代码:B14)	旅馆用地	40	≤0.78	≤40	≤30	≥30	7950	130397.5775
合计	164022.11	/	/	/	/	/	/	/	130397.5775	

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,该宗地的土地评估单价为7950元/m²(折合530.00万元/亩),土地评估总价为130397.5775万元。

该宗地在办理农用地(未利用地)转用及征收手续时,占用农用地14.069948公顷,其中耕地1.673238公顷(均为旱地)。根据我市近期异地补充耕地指标价格标准,旱地开垦费用标准为20万元/亩,则该宗地耕地开垦费为501.9714万元。根据《海南省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》(海南省人民政府令第217号)的规定,三亚市耕地占用税适用标准为35元/平方米,该宗地耕地占用税为492.4482万元。同时,根据财政部、原国土资源部、中国人民银行的《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48号)第二条规定,三亚市新增建设用地土地有偿使用费征收标准为42元/平方米,该宗地新增建设用地土地有偿使用费为590.9378万元。

综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费、耕地占用税、新增建设用地土地有偿使用费合计131982.9349万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为131983万元。

根据《海南省建设用地出让控制指标(试行)》规定,鉴于海棠湾林旺片区G-01-02地块在省级六类产业园区范围内,规划用地性质为旅馆用地,拟建设主题酒店项目,属旅游产业中的旅馆用地,投资强度指标为350万元/亩,年度产值指标为500万元/亩,年度税收指标为15万元/亩。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。

(二)开发建设要求。

1. 竞买人在签订《挂牌出让成交确认书》后5个工作日内与三亚市现代服务业产业园管理委员会签订《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。

2. 竞得人取得土地使用权后,要严格按照规划要求和合同约定,及时动工兴建,并按合同约定期限建成,若在规定的期限内不能建成,应向市人民政府申请延期。否则,市人民政府将依法无偿收回土地使用权。

3. 该宗地项目建设须按省、市装配式建筑有关政策要求执行。

二、竞买事项

(一) 竞买人资格范围:凡在中华人民共和国境内外的法人和其他组织(法律另有规定的除外)均可申请参加竞买,申请人单独申请,不接受联合申请。失信被执行人不得参加本次竞买。根据海棠湾产业规划发展的要求,该宗地拟用于建设主题文旅项目的配套主题酒店。竞买人须出具书面承诺:如竞得该宗国有建设用地使用权,应严格按照海棠湾片区规划的相关要求进行开发建设。该宗地竞买人资质由三亚市现代服务业产业园管理委员会初审。

具有下列行为的法人和其他组织不得参加本次土地出让挂牌:

1. 在三亚市范围有拖欠土地出让金行为,并未及时改正的;

2. 在三亚市有闲置土地、违法利用农村集体土地建设商品住房、擅自改变土地用途等违法行为,并未及时纠正的。

(二) 报名参加竞买人须提交法人单位有效证明文件、法定代表人的有效身份证件及挂牌文件规定需要提交的其他文件;委托他人办理的,应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证件证明文件。根据2020年2月15日三亚市人民政府出台的《三亚市应对新冠肺炎疫情保障项目建设的政策措施》第三条“新出让土地可按‘招拍挂’出让起始价的20%确定竞买保证金,出让合同签订后30日内缴纳土地出让金的60%,受让人出具承诺书后余款可在年内分期缴纳”的规定,该宗地竞买保证金为人民币26397万元整(即挂牌出让起始价的20%),竞买人交保证金之前必须先通过挂牌出让竞买人资质的审查。三亚市现代服务业产业园管理委员会出具初审文件的截止时间为2020年9月18日。

竞买人竟得该宗地使用权,签订《挂牌成交确认书》后,竞买人缴纳的竞买保证金自动转作受让宗地的成交价款。同时,竞得人必须在《国有建设用地使用权出让合同》签订后30日内缴纳土地出让金的60%,剩余土地出让金可自签订土地出让合同之日起60日内一次性缴纳完毕;也可在出具承诺书后于2020年12月31日前分期缴纳完毕,分期缴纳土地出让金按照省市相关规定办理。逾期未付清土地出让金的,土地行政主管部门有权依法解除合同,并由受让人承担相应的违约责任。

(三) 竞买申请人可于2020年8月25日至2020年9月23日到三亚市房产信息中心(海南南部拍卖市场有限公司)或海南省公共资源交易服务中心一楼受理大厅3号窗口(土地矿业权交易)咨询和购取《挂牌出让文件》(《挂牌文件》为本公告组成部分),有意参加竞买的,应提交书面申请并按《挂牌文件》规定办理相关手续。交纳竞买保证金的截止时间为2020年9月23日17时00分。

经审核,申请人具备申请条件并按规定交纳竞买保证金后,三亚市自然资源和规划局将在2020年9月23日17时30分前确认其参加竞买资格。

(四) 本次国有建设用地使用权挂牌出让活动在海南省政府会展楼二楼省公共资源交易服务中心土地交易厅进行。该宗地挂牌时间为:2020年9月15日09时00分至2020年9月25日09时00分。

(五) 确定竞得人原则:

1. 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竞买条件,确定该竞买人为竞得人。

2. 在挂牌期限内有两个或者两个以上竞买人报价的,确定出价最高且不低于底价者为竞得人,报价相同的,确定先提交报价单者为竞得人。

3. 在挂牌期限内无人应价或者竞买人报价均低于底价或不符合其他条件的,不确定竞得人。

4. 在挂牌期限截止前10分钟仍有两个或者两个以上的竞买人要求报价的,则对挂牌宗地进行现场竞价,出价最高者为竞得人。

(六) 本次竞买活动进行现场书面报价,不接受电话、邮寄、电子、口头报价。

(七) 成交价款含耕地占用税,其他相关税费由竞得人按规定缴纳。

(八) 其它事项:该宗地以现状土地条件挂牌出让。本次挂牌出让事项如有变更,以届时变更公告为准。

联系电话:88364406 66529845 65303602

联系人:赵先生(13807527707)

地址:1.三亚市吉阳区迎宾路三亚市房地产服务中心7楼7005室—海南南部拍卖市场有限公司

2.海南省公共资源交易服务中心一楼受理大厅3号窗口

查询网址: http://www.landchina.com http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/ http://lr.hainan.gov.cn

三亚市自然资源和规划局

2020年8月24日

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]34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流交易管理办法》、《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〔2017〕248号)及《三亚市人民政府关于挂牌出让中心城区控规HP03-08-09地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2020〕634号)等有关规定,经三亚市人民政府批准,现将一宗国有建设用地使用权挂牌出让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)挂牌出让宗地基本情况。

本次挂牌出让宗地位于中心城区控规HP03-08-09地块,CGCS2000坐标系总面积101708.64平方米(海南平面坐标系总面积101641.80平方米),用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。该宗地规划用地性质为零售商业混合娱乐用地(用地代码:B11/B31,兼容比例:2:8),对应土地用途分别为零售商业用地和娱乐用地。具体情况如下:1.零售商业用地,CGCS2000坐标系面积20341.73平方米(海南平面坐标系面积20328.36平方米);2.娱乐用地CGCS2000坐标系面积81366.91平方米(海南平面坐标系面积81313.44平方米)。

2020年3月27日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市中心城区控规HP03-04-02-02等地块内约35.26公顷用地具备净地出让条件的证明》,证明中心城区控规HP03-08-09地块土地征收及“两公告一登记”工作已完成。市天涯区人民政府已与被征地单位签订了《征用土地补偿协议书》,土地补偿款、安置补助费和地上附着物等款项已支付到位,相关征地材料现存于天涯区人民政府。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。

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			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(%)			
HP03-08-09	20341.73	零售商业混合娱乐用地 (占比20%)	(用地代码: B11/B31)	40	≤1.0	≤50	≤35	≥30	11290	22965.8132
									6175	50244.0669
合计	101708.64	/	/	/	/	/	/	/	73209.8801	

备注:该宗地的车位数为1.0车位/100m²建筑面积,配建综合文化活动中心、10KV开闭所各一处。

该宗地在办理农用地转用及征收手续时,占用农用地10.0875公顷(其中水田8.1014公顷)。根据我市近期异地补充耕地指标价格标准,水田开垦费用标准为45万元/亩,则该宗地耕地开垦费为5468.4450万元。再根据《海南省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》(海南省人民政府令第217号)的规定,三亚市耕地占用税适用标准为35元/平方米,该宗地耕地占用税为363.0625万元。同时,根据财政部、原国土资源部、中国人民银行的《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48号)第二条规定,三亚市新增建设用地土地有偿使用费征收标准为42元/平方米,该宗地新增建设用地土地有偿使用费为423.6750万元。该宗地土地评估价、耕地开垦费、耕地占用税和新增建设用地土地有偿使用费合计79455.0626万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为79456万元。根据《海南省建设用地出让控制指标(试行)》规定,鉴于中心城区控规HP03-08-09地块不在省级六类产业园区内,且用地规划性质为零售商业混合娱乐用地(用地代码:B11/B31,兼容比例2:8),拟规划建设高端娱乐基地项目。其中零售商业用地参照房地产业中的零售商业用地设定出让控制指标,其投资强度指标为500万元/亩,年度产值和年度税收不设控制指标;娱乐用地参照旅游产业中的娱乐用地设定出让控制指标,投资强度指标为500万元/亩,年度产值指标为550万元/亩,年度税收指标为15万元/亩。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,三亚市投资促进局对该宗地产业发展及项目建设另有要求的,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)开发建设要求。

1. 竞买人在签订《挂牌出让成交确认书》后5个工作日内与三亚市投资促进局签订《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。

2. 竞得人取得土地使用权后,要严格按照规划要求和合同约定,及时动工兴建,并按合同约定期限建成,若在规定的期限内不能建成,应向市人民政府申请延期。否则,市人民政府将依法无偿收回土地使用权。

3. 该宗地项目建设须严格按省、市装配式建筑有关政策要求执行。

二、竞买事项

(一) 竞买人资格:凡在中华人民共和国境内外的法人和其他组织(法律另有规定的除外)均可申请参加竞买,申请人单独申请,不接受联合申请。失信被执行人不得参加本次竞买。根据片区产业发展规划的要求,加快推进海南自由贸易港建设,促进现代服务业快速发展,该宗地拟用于建设高端娱乐基地项目,竞买人或其关联企业须为《财富》杂志世界500强或中国500强企业。同时,竞买人须出具书面承诺:如竞得该宗国有建设用地使用权,应严格按照三亚市中心城区规划相关要求进行开发建设。该宗地竞买人资质由三亚市投资促进局初审。

具有下列行为的法人和其他组织不得参加本次出让挂牌:

1. 在三亚市范围有拖欠土地出让金行为,并未及时改正的;