

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]38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[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”方式挂牌出让三亚市中心城区控规BP02-13地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函[2020]688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)挂牌出让宗地位于三亚市中心城区控规BP02-13地块,CGCS2000坐标系面积27861.65平方米(海南平面坐标系面积27844.58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)。2020年8月22日,三亚市人民政府以《关于三亚市中心城区控规BP02-13、BP02-14及BP02-18地块用地具备净地出让条件的证明》,证明控规BP02-13地块用地土地征收、回收及“两公告一登记”工作已完成。市天涯区人民政府已与被征地(收地)单位签订了《征用土地补偿协议书》(收回土地补偿协议书),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,相关征地及土地收回材料现存于市天涯区人民政府。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。根据2020年7月13日,市政府对三亚市住房和城乡建设局《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《三亚市住房和城乡建设局关于出具三亚市中心城区控规BP02-13、BP02-14、BP02-18地块竞买资格条件的复函》(三住建函[2020]2368号),确定该宗地建成后的安居型商品住房销售价格为13900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	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)		
				使用年 限(年)	容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)			
BP02-13	27861.65	二类居住 用地(R2)	城镇住宅用地(安居 型商品住房用地)	70	≤3.53	≤80	≤30	≥40	13900	12097	33704.2380
合计	27861.65	/	/	/	/	/	/	/	/	33704.2380	

注:BP02-13地块配建停车位数为1.0车位/户。

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,该宗地土地评估单价为12097元/m²(折合806.47万元/亩),土地评估总价为33704.2380万元。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0.9892公顷(不涉及耕地)。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34.6220万元。同时,根据财政部、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有关问题的通知》(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41.5464万元。综上,该宗地土地评估价、耕地占用税、新增建设用地土地有偿使用费合计33780.4064万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为33781万元。根据《海南省建设用地出让控制指标(试行)》规定,鉴于三亚市中心城区控规BP02-13地块不在省级六类产业园区范围内,地块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),属房地产业中的住宅用地,因此该宗地的投资强度为500万元/亩,年度产值及年度税收不设出让控制指标。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。(二)销售对象及开发建设要求。1.根据《三亚市住房和城乡建设局关于出具三亚市中心城区控规BP02-13、BP02-14、BP02-18地块竞买资格条件的复函》(三住建函[2020]2368号),项目建成后的新建安居型商品住房销售对象为三亚市符合安居型商品住房相关规定的本地居民和引进人才。项目销售对象由三亚市住房和城乡建设局根据相关规定审核确定。2.竞买人须在签订《挂牌出让成交确认书》后5个工作日内与三亚市住房保障管理中心签订《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《三亚市住房和城乡建设局关于出具三亚市中心城区控规BP02-13、BP02-14、BP02-18地块竞买资格条件的复函》(三住建函[2020]1101号)的批示精神及《三亚市住房和城乡建设局关于出具三亚市中心城区控规BP02-13、BP02-14、BP02-18地块竞买资格条件的复函》(三住建函[2020]2368号),确定该宗地建成后的安居型商品住房销售价格为13900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	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)		
				使用年 限(年)	容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)			
BP02-14	28819.43	二类居住 用地(R2)	城镇住宅用地(安居 型商品住房用地)	70	≤3.53	≤80	≤30	≥40	13900	11391	32828.2127
合计	28819.43	/	/	/	/	/	/	/	/	32828.2127	

注:BP02-14地块配建停车位数为1.0车位/户。BP02-14地块配建1所9班及以上幼儿园。

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,该宗地土地评估单价为11391元/m²(折合759.40万元/亩),土地评估总价为32828.2127万元。综上,鉴于该宗地在办理农用地(未利用地)转用及征收手续时,未占用农用地(耕地)和未利用地,不涉及耕地开垦费、耕地占用税、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32829万元。根据《海南省建设用地出让控制指标(试行)》规定,鉴于三亚市中心城区控规BP02-14地块不在省级六类产业园区范围内,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),属房地产业中的住宅用地,因此该宗地的投资强度为500万元/亩,年度产值及年度税收不设出让控制指标。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。(二)销售对象及开发建设要求。1.根据《三亚市住房和城乡建设局关于出具三亚市中心城区控规BP02-13、BP02-14、BP02-18地块竞买资格条件的复函》(三住建函[2020]2368号),项目建成后的新建安居型商品住房销售对象为三亚市符合安居型商品住房相关规定的本地居民和引进人才。项目销售对象由三亚市住房和城乡建设局根据相关规定审核确定。2.竞买人须在签订《挂牌出让成交确认书》后5个工作日内与三亚市住房保障管理中心签订《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《三亚市住房和城乡建设局关于出具三亚市中心城区控规BP02-13、BP02-14、BP02-18地块竞买资格条件的复函》(三住建函[2020]1101号)的批示精神及《三亚市住房和城乡建设局关于出具三亚市中心城区控规BP02-13、BP02-14、BP02-18地块竞买资格条件的复函》(三住建函[2020]2368号),确定该宗地建成后的安居型商品住房销售价格为13900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	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)		
				使用年 限(年)	容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)			
BP02-18	22283.81	二类居住 用地(R2)	城镇住宅用地(安居 型商品住房用地)	70	≤3.53	≤80	≤30	≥40	13900	11776	26241.4147
合计	22283.81	/	/	/	/	/	/	/	/	26241.4147	

注:BP02-18地块配建停车位数为1.0车位/户。BP02-18地块配建菜市场或生鲜超市、健身房、文化活动站、公共厕所、老年人日间照料中心、物业管理与服务等设施。

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,该宗地土地评估单价为11776元/m²(折合785.07万元/亩),土地评估总价为26241.4147万元。综上,该宗地在办理农用地(未利用地)转用及征收手续时,未占用农用地(耕地)和未利用地,不涉及耕地开垦费、耕地占用税、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26242万元。根据《海南省建设用地出让控制指标(试行)》规定,鉴于三亚市中心城区控规BP02-18地块不在省级六类产业园区范围内,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),属房地产业中的住宅用地,因此该宗地的投资强度为500万元/亩,年度产值及年度税收不设出让控制指标。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。(二)销售对象及开发建设要求。1.根据《三亚市住房和城乡建设局关于出具三亚市中心城区控规BP02-13、BP02-14、BP02-18地块竞买资格条件的复函》(三住建函[2020]2368号),项目建成后的新建安居型商品住房销售对象为三亚市符合安居型商品住房相关规定的本地居民和引进人才。项目销售对象由三亚市住房和城乡建设局根据相关规定审核确定。2.竞买人须在签订《挂牌出让成交确认书》后5个工作日内与三亚市住房保障管理中心签订《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》。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的控规要求,竞得人须按照国家、行业管理规定要求建设幼儿园、社区卫生站、社区服务中心等配套设施。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位。同时,其须负责办理不动产权证书。7.该宗地挂牌出让的项目建设须与三亚市住房保障管理中心负责的中心城区控规BP02-17地块公共租赁住房统一设计、统一规划、统一管理。在宗地竞价前,须与三亚市住

房保障管理中心对接了解相关情况。其项目物业公司由市住房保障管理中心统一选聘,统一规划、统一管理。在宗地竞价前,须与三亚市住房保障管理中心负责的设计、勘察等相关部门对接了解相关情况。其项目物业公司由市住房保障管理中心统一选聘。8.竞得人应沿用并认可三亚市住房保障管理中心负责的设计、勘察等相关部门的设计、施工等费用,均由土地竞得人承担,竞得人在竞价前应充分与市住房保障管理中心对接了解相关情况并有条件接受。同时竞得人应与该项目已签订设计、勘察等合同的相关企业补签协议,并按约定条款承担费用等。9.因该宗地项目须与三亚市住房保障管理中心负责的中心城区控规BP02-17地块公共租赁住房共同开发建设,在施工及后续管理过程中,如遇共同使用的设备、系统等,无法单独核算费用,将由竞得人先行出资建设。最终双方可委托审计部门认可的第三方咨询机构予以审计,按双方各自的住房面积比例分权核算出资。

三、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。根据片区产业规划发展要求,该宗地拟用于建设安居型商品住房项目,为保障项目建设品质,竞买人或其关联企业须满足以下条件:1.需为《财富》杂志世界500强企业或中国房地产百强企业(提供由中国房地产TOP10研究组颁发的证书)或海南省属、三亚市属国有企业。2.需有采用装配式方式建造项目的经验(提供项目相关报建或竣工验收备案资料)。3.开发或施工建设的项目须获得过鲁班奖或詹天佑奖等国家级奖项。同时,竞买人需出具书面承诺:如竞得该宗国有建设用地使用权,应按照《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)及地块的规划要求,统一规划、统一建设。同时,按照三亚市城市规划和“双修双城”工作要求,该宗地须与我市精品城市及精品项目建设相衔接,在该宗地上建设安居型商品住房精品小区、精品住宅、精品配套设施等,并在项目施工过程中对建筑工程实行智能化管理。该宗地竞买人资质由三亚市住房保障管理中心初审。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.在三亚市范围内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6566万元整(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。三亚市住房保障管理中心出具初审文件的截止时间为2020年9月29日。竞买人竞得该宗地使用权,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9月3日至2020年10月10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10月10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10月10日17时30分前确认其参加竞买资格。

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。根据片区产业规划发展要求,该宗地拟用于建设安居型商品住房项目,为保障项目建设品质,竞买人或其关联企业须满足以下条件:1.需为《财富》杂志世界500强企业或中国房地产百强企业(提供由中国房地产TOP10研究组颁发的证书)或海南省属、三亚市属国有企业。2.需有采用装配式方式建造项目的经验(提供项目相关报建或竣工验收备案资料)。3.开发或施工建设的项目须获得过鲁班奖或詹天佑奖等国家级奖项。同时,竞买人需出具书面承诺:如竞得该宗国有建设用地使用权,应按照《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)及地块的规划要求,统一规划、统一建设。同时,按照三亚市城市规划和“双修双城”工作要求,该宗地须与我市精品城市及精品项目建设相衔接,在该宗地上建设安居型商品住房精品小区、精品住宅、精品配套设施等,并在项目施工过程中对建筑工程实行智能化管理。该宗地竞买人资质由三亚市住房保障管理中心初审。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.在三亚市范围内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5249万元