

三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告

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)及《三亚市人民政府〈关于挂牌出让三亚崖州湾科技城控规YK01-02-01-01和YK01-02-01-02地块国有建设用地使用权有关事项的批复〉》(三府函(2020)941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三亚崖州湾科技城控规YK01-02-01和YK01-02-01-02地块,CGCS2000坐标系面积2768.08平方米(海南平面坐标系面积2765.74平方米),用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。其中:1.控规YK01-02-01-01地块,CGCS2000坐标系面积1332.80平方米(海南平面坐标系面积1331.67平方米);2.控规YK01-02-01-02地块,CGCS2000坐标系面积1435.28平方米(海南平面坐标系面积1434.07平方米)。该宗地规划用地性质为其他商务混合服务型公寓混合零售商业用地(用地代码:B29/B14f/B11),对应土地用途分别为商务金融用地、旅馆用地和零售商业用地。其中,商务金融用地占50%,旅馆用地占40%,零售商业用地占10%。2020年10月28日,三亚市人民政府出具了《关于挂牌出让三亚崖州湾科技城控规YK01-02-02等地块用地具备净地出让条件的证明》,证明崖州湾科技城控规YK01-02-01和YK01-02-01-02地块内约2768.08平方米用地土地征收及“两公告一登记”工作已完成。三亚市崖州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,相关征地材料现保存于崖州区人民政府。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:(附表:详见文末)

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2834.6249万元。具体情况如下:1.控规YK01-02-01-01地块土地评估价为1364.8404万元。其中:商务金融用地土地评估单价为10556元/m²(折合703.73万元/亩),土地评估价为703.4518万元;旅馆用地土地评估单价为9504元/m²(折合633.60万元/亩),土地评估价为506.6772万元;零售商业用地土地评估单价为11608元/m²(折合773.87万元/亩),土地评估价为154.7114万元。2.控规YK01-02-01-02地块土地评估价为

1469.7845万元。其中:商务金融用地土地评估单价为10556元/m²(折合703.73万元/亩),土地评估价为757.5408万元;旅馆用地土地评估单价为9504元/m²(折合633.60万元/亩),土地评估价为545.6341万元;零售商业用地土地评估单价为11608元/m²(折合773.87万元/亩),土地评估价为166.6096万元。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0.1509公顷(包含水田0.0579公顷、旱地0.0930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,旱地开垦费用标准为20万元/亩,则该宗地耕地开垦费为66.9825万元。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9.6880万元。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8.2572万元。

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2593.3256万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为2594万元。

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YK01-02-02-02地块在省级六类产业园区(原三亚创意产业园)内,且用地规划性质为其他商务混合旅馆混合零售商业用地(用地代码:B29/B14f/B11),对应土地用途分别为商务金融用地、旅馆用地和零售商业用地。其中,商务金融用地占50%,旅馆用地占30%,零售商业用地占20%。具体情况为:1.商务金融用地,CGCS2000坐标系面积983.14平方米(海南平面坐标系面积982.27平方米);2.旅馆用地,CGCS2000坐标系面积589.88平方米(海南平面坐标系面积589.36平方米);3.零售商业用地,CGCS2000坐标系面积393.26平方米(海南平面坐标系面积392.91平方米)。

2020年10月28日,三亚市人民政府出具了《关于三亚崖州湾科技城控规YK01-02-02-02地块内约1966.28平方米用地土地征收及“两公告一登记”工作已完成。三亚市崖州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,相关征地材料现保存于崖州区人民政府。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:(附表:详见文末)

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2578.1874万元。具体情况如下:1.商务金融用地土地评估单价为13245元/m²(折合883万元/亩),土地评估价为1302.1689万元;2.旅馆用地土地评估单价为11925元/m²(折合795万元/亩),土地评估价为703.4319万元;3.零售商业用地土地评估单价为14560元/m²(折合970.67万元/亩),土地评估价为572.5866万元。

三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告

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。该宗地竞买人资质由三亚崖州湾科技城管理局初审。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明文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”的规定,该宗地竞买保证金自动转作受让宗地的成交价款。同时,为加快土地出让金收缴,竞买人应自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起30日内缴纳全部土地出让金。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)竞买申请人须在2020年12月3日至2020年12月29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12月29日16时30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

三自然资告字[2020]57号

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12月29日16时30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12月29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活动在海南省人民政府会展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12月21日09时00分至2020年12月31日08时30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、电子邮件、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11月30日

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 (%)	绿地率 (%)		
YK01-02-01-01	666.40	其他商务混合服务型公寓 混合零售商业用地(用地 代码:B29/B14f/B11)	商务金融用地(50%)	40	≤4.0	≤120	≤40	≥25	10556	703.4518
	533.12		旅馆用地(40%)						9504	506.6772
	133.28		零售商业用地(10%)						11608	154.7114
	717.64		商务金融用地(50%)						10556	757.5408
YK01-02-01-02	574.11		旅馆用地(40%)	40	≤4.0	≤120	≤40	≥25	9504	545.6341
	143.53		零售商业用地(10%)						11608	166.6096
合计	2768.08	/	/	/	/	/	/	/	/	2834.6249

备注:1.控规YK01-02-01-01和YK01-02-01-02地块车位数均为1.0车位/100m²建筑面积。

2.鉴于该宗地形状狭长,为集约高效利用土地,保证规划的有效实施及地块的开发品质,建议与相邻用地整合后统一开发建设。

三自然资告字[2020]58号

市自然资源和规划局将在2020年12月29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活动在海南省人民政府会展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12月21日09时00分至2020年12月31日09时10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、电子邮件、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11月30日

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 (%)	绿地率 (%)		
YK01-02-02-02	983.14	其他商务混合旅馆混合零售商业 用地(用地代码:B29/B14f/B11)	商务金融用地(50%)	40	≤5.0	≤150	≤40	≥30	13245	1302.1689
	589.88		旅馆用地(30%)						11925	703.4319
	393.26		零售商业用地(20%)						14560	572.5866
合计	1966.28	/	/	/	/	/	/	/	/	2578.1874

备注:1.控规YK01-02-02地块