

三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告

根据三亚市人民政府《关于以“限房价、竞地价”方式挂牌出让三亚市中心城区控规BP02-14地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2021〕902号),经市政府批准,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市中心城区控规BP02-14地块,CGCS2000坐标系面积28819.43平方米(海南三亚平面坐标系面积28801.45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BP02-14地块土地征收、收回及“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2021年9月29日,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函》(三住建函〔2021〕3112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	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(%)	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	11416	32900.2613
合计	28819.43	/	/	/	/	/	/	/	/	/	32900.2613

注:1.BP02-14地块配建停车位数为1.0车位/户。2.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11416元/m²(折合761.07万元/亩),土地评估总价为32900.2613万元。

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(未利用地),不涉及耕地开垦费、耕地占用税等问题。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为32901万元。

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指标为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函》(三住建函〔2021〕3112号),该宗地项目建成后的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保障管理中心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.该宗地项目建设应采用装配式建筑方式建造,装配率不得低于50%,且需符合装配式建筑相关规定(具体按照三亚市住房和城乡建设局要求执行)。

4.该宗地项目实行现房、精装修销售,具体装修方案及样板房应征得三亚市住房保障管理中心同意,并按照该中心同意的装修方案及样板房标准执行。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》。项目配套商业归竞得人所有,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三亚市自然资源和规划局批准的施工建筑图纸进行深化设计及建设,其最终方案须经三亚市自然资源和规划局及三亚市住房保障管理中心审批的方案为准。

三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告

根据三亚市人民政府《关于以“限房价、竞地价”方式挂牌出让三亚市中心城区控规BP02-18地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2021〕903号),经市政府批准,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市中心城区控规BP02-18地块,CGCS2000坐标系面积22278.99平方米(海南三亚平面坐标系面积22265.08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BP02-18地块土地征收、收回及“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2021年9月29日,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函》(三住建函〔2021〕3112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	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(%)	绿地率(%)			
BP02-18	22278.99	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	11963	26652.3557
合计	22278.99	/	/	/	/	/	/	/	/	/	26652.3557

注:1.BP02-18地块配建停车位数为1.0车位/户。2.BP02-18地块配建菜市场或生鲜超市、健身房、文化休闲站、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11963元/m²(折合797.54万元/亩),土地评估总价为26652.3557万元。

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(未利用地),不涉及耕地开垦费、耕地占用税等问题。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为26653万元。

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指标为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函》(三住建函〔2021〕3112号),该宗地项目建成后的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保障管理中心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.该宗地项目建设应采用装配式建筑方式建造,装配率不得低于50%,且需符合装配式建筑相关规定(具体按照三亚市住房和城乡建设局要求执行)。

4.该宗地项目实行现房、精装修销售,具体装修方案及样板房应征得三亚市住房保障管理中心同意,并按照该中心同意的装修方案及样板房标准执行。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》。项目配套商业归竞得人所有,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三亚市自然资源和规划局批准的施工建筑图纸进行深化设计及建设,其最终方案须经三亚市自然资源和规划局及三亚市住房保障管理中心审批的方案为准。

三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告

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)根据2021年2月17日三亚市人民政府对《三亚市自然资源和规划局关于调整我市国有建设用地使用权出让竞买保证金缴交比例、土地出让金缴纳额度及缴款时间等有关问题的请示》的批示精神,该宗地竞买保证金为人民币19741万元整(即挂牌出让起始价的60%),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2021年12月7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,自然资源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)交易资料获取方式

本次挂牌出让的详细信息和具体要求,见挂牌出让手册及其他相关文件。手册和文件可从海南省建设用地使用权和矿业权网上交易系统(以下简称“网上交易系统”,网址: <http://lr.hainan.gov.cn:9002>)查看和打印。

(四)竞买申请方式

本次交易活动竞买申请环节采取线上方式进行,有意愿的竞买人可登录“网上交易系统”提交竞买申请,按要求上传竞买申请相关文件,不接受电话、邮寄、书面、口头等其他形式的申请。

竞买申请时间:2021年11月10日9时00分至2021年12月9日16时30分(“网上交易系统”服务器时间为准,下同)。

(五)竞买保证金

竞买人在网上交易系统提交竞买申请时,应选定一家银行交纳竞买保证金,选定银行后系统自动生成唯一的随机竞买保证金账号,保证金交纳银行一经选定不能更改,竞买人应谨慎选择。竞买人须按照出让手册的有关规定将竞买保证金足额按时存入该账号(竞买保证金到账时间以银行信息系统中入账时间为准)。本次竞买保证金的币种为人民币,不接受外币。竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金所得,并出具承诺。

竞买保证金到账截止时间为:2021年12月9日16时30分。

(六)资格确认

竞买资格审核开始后,出让人在2个工作日内,资格审核截止时间前完成竞买申请文件审核。竞买人提交竞买申请时应充分考虑网上交易活动的竞买资格审核时效,并进行审慎注意。

竞买人的竞买申请文件审核通过,且竞买保证金已按要求缴纳的,“网上交易系统”自动发放《竞买资格确认书》,确认其获得竞买资格。

竞买资格审核时间:2021年11月30日9时00分至2021年12月10日16时30分。

三、挂牌报价时间及地点

(一)本次交易活动挂牌报价竞价环节采取线下方式进行,获得竞买资格的竞买人应持在线下载打印的《竞买资格确认书》到指定地点参与报价竞价活动。挂牌报价阶段仅接受书面报价,不接受电话、邮寄、电子、口头等其他方式报价。挂牌截止由挂牌主持人主持确定。

(二)挂牌报价时间:2021年11月30日9时00分至2021年12月13日10时00分。

(三)挂牌报价地点: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。

(四)挂牌现场会地点:海南省公共资源交易服务中心二楼土地矿产资源交易厅(203室)。

四、风险提示

(一)浏览器请使用IE11,其他浏览器可能会对网上交易操作有

三自然资告字〔2021〕27号

影响,竞买人在竞买前仔细检查自己电脑和网络运行环境。网上竞买申请,资格审核程序按网上交易系统预先设定的程序运行,竞买人应先到网上交易模拟系统练习,熟悉网上交易的操作流程、方法。由于操作不熟练引起的后果由竞买人自行承担。

(二)竞买人持CA数字证书实名登录网上交易系统系统进行相关操作,系统注册及证书办理详见《海南省建设用地使用权和矿业权网上交易系统用户手册》。竞买人应妥善保管CA数字证书,竞买人通过网上交易系统实施的任何行为,均视为竞买人自身行为或法定代表人合法授权的行为,该行为的法律后果由竞买人自行承担。

(三)竞买人应当仔细阅读并熟知交易规则和有关文件后,参加网上交易活动。竞买申请一经提交,即视为竞买人对交易规则、出让须知、建设用地使用权信息和使用权条件、建设用地使用权现状和可能存在的风险提示等无异议并完全接受。

(四)因竞买人使用的计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障或者损毁、遗失数字证书、遗忘或者泄露密码等原因,导致无法正常登录网上交易系统或进行申请的,其后果由竞买人自行承担。

(五)竞买人应当谨慎报价,报价一经确认即产生法律效力,不可撤回。竞买人未出席挂牌现场会的,视为自动放弃挂牌交易线下竞价,且不影响成交结果的法律效力。

五、确定竞得人原则

本次挂牌出让采取“限房价、竞地价”方式公开出让。具体确定竞得人程序如下:

1.竞买人申请参与竞买。通过竞买资质审查且按照挂牌出让公告规定时间缴纳完竞买保证金后,竞买人方具有竞买资格。竞买人在挂牌期间,须在挂牌出让起始价的基础上进行书面报价,竞价幅度为1万元或以1万元的整数倍递增。

2.仅有一位具有竞买资格的竞买人参与竞买,且其最高报价高于或等于土地出让底价,则该竞买人为该宗地使用权竞得人。

3.两位或两位以上具有竞买资格的竞买人参与竞买,如其最高报价高于或等于土地出让底价,则报价最高者为该宗地使用权竞得人。当竞买人持续竞价达到该宗地评估地价的126%时(即本次土地出让最高限价41455万元),则现场转入以摇号方式确定竞得人。按照摇号规则,摇号中签者即为该宗地使用权竞得人。但仅有一位竞买人愿意参与现场摇号,其余竞买人选择放弃时,则申请摇号的竞买人为该宗地使用权竞得人。

六、其他事项

(一)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。

(二)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。

(三)该宗地以现状土地条件挂牌出让。出让公告一经发布不得随意更改,出让公告或须知内容需调整修改的,应终止原出让公告后重新发布出让公告。

(四)交易业务咨询

联系电话:88364406 65303602

联系人:赵先生(13807527707)

查询网址: <http://www.landchina.com>

<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>

<http://lr.hainan.gov.cn>

<http://lr.hainan.gov.cn:9002/>

(五)CA证书办理咨询。

管理机构:海南省数字认证中心

办理地址:海口市国贸大厦C座B栋一楼海南省数字证书认证中心、三亚市政务服务中心17、18号窗口

咨询电话:0898-66668096

证书驱动下载网址: www.hndca.com

(六)关于该宗地“销售对象及开发建设要求”中第八条,相关前期工作成果等事项详见《挂牌出让文件》,并由三亚市住房保障管理中心负责解释。

三亚市自然资源和规划局

2021年11月9日

三自然资告字〔2021〕28号

影响,竞买人在竞买前仔细检查自己电脑和网络运行环境。网上竞买申请,资格审核程序按网上交易系统预先设定的程序运行,竞买人应先到网上交易模拟系统练习,熟悉网上交易的操作流程、方法。由于操作不熟练引起的后果由竞买人自行承担。

(二)竞买人持CA数字证书实名登录网上交易系统系统进行相关操作,系统注册及证书办理详见《海南省建设用地使用权和矿业权网上交易系统用户手册》。竞买人应妥善保管CA数字证书,竞买人通过网上交易系统实施的任何行为,均视为竞买人自身行为或法定代表人合法授权的行为,该行为的法律后果由竞买人自行承担。

(三)竞买人应当仔细阅读并熟知交易规则和有关文件后,参加网上交易活动。竞买申请一经提交,即视为竞买人对交易规则、出让须知、建设用地使用权信息和使用权条件、建设用地使用权现状和可能存在的风险提示等无异议并完全接受。

(四)因竞买人使用的计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障或者损毁、遗失数字证书、遗忘或者泄露密码等原因,导致无法正常登录网上交易系统或进行申请的,其后果由竞买人自行承担。

(五)竞买人应当谨慎报价,报价一经确认即产生法律效力,不可撤回。竞买人未出席挂牌现场会的,视为自动放弃挂牌交易线下竞价,且不影响成交结果的法律效力。

五、确定竞得人原则

本次挂牌出让采取“限房价、竞地价”方式公开出让。具体确定竞得人程序如下:

1.竞买人申请参与竞买。通过竞买资质审查且按照挂牌出让公告规定时间缴纳完竞买保证金后,竞买人方具有竞买资格。竞买人在挂牌期间,须在挂牌出让起始价的基础上进行书面报价,竞价幅度为1万元或以1万元的整数倍递增。

2.仅有一位具有竞买资格的竞买人参与竞买,且其最高报价高于或等于土地出让底价,则该竞买人为该宗地使用权竞得人。

3.两位或两位以上具有竞买资格的竞买人参与竞买,如其最高报价高于或等于土地出让底价,则报价最高者为该宗地使用权竞得人。当竞买人持续竞价达到该宗地评估地价的126%时(即本次土地出让最高限价33582万元),则现场转入以摇号方式确定竞得人。按照摇号规则,摇号中签者即为该宗地使用权竞得人。但仅有一位竞买人愿意参与现场摇号,其余竞买人选择放弃时,则申请摇号的竞买人为该宗地使用权竞得人。

六、其他事项

(一)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。

(二)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。

(三)该宗地以现状土地条件挂牌出让。出让公告一经发布不得随意更改,出让公告或须知内容需调整修改的,应终止原出让公告后重新发布出让公告。

(四)交易业务咨询

联系电话:88364406 65303602

联系人:赵先生(13807527707)

查询网址: <http://www.landchina.com>

<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>

<http://lr.hainan.gov.cn>

<http://lr.hainan.gov.cn:9002/>

(五)CA证书办理咨询。

管理机构:海南省数字认证中心

办理地址:海口市国贸大厦C座B栋一楼海南省数字证书认证中心、三亚市政务服务中心17、18号窗口

咨询电话:0898-66668096

证书驱动下载网址: www.hndca.com

(六)关于该宗地“销售对象及开发建设要求”中第八条,相关前期工作成果等事项详见《挂牌出让文件》,并由三亚市住房保障管理中心负责解释。

三亚市自然资源和规划局

2021年11月9日