

## 三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告

三自然资告字[2022]1号

根据三亚市人民政府《关于挂牌出让凤凰机场北侧FH-02地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2022〕169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规划指标等要求:** (一)挂牌出让宗地基本情况:本次挂牌出让宗地位于凤凰机场北侧FH-02地块,CGCS2000坐标系面积35442.23平方米(海南三亚平面坐标系面积35417.45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机场用地(用地代码:1203),对应土地用途为机场用地。2022年2月1日,三亚市人民政府出具了《关于凤凰机场北侧FH-02、FH-03地块用地具备净地出让条件的证明》,证明控规FH-02地块土地征收及“两公告一登记”工作已完成。三亚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、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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)		
					容积率	建筑海拔 高度(m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)			
FH-02	35442.23	机场用地(用地 代码:1203)	机场用地	50	≤1.6	≤67.6	≤30	≥40	≥65	1319	4674.8301
合计	35442.23	/	/	/	/	/	/	/	/	4674.8301	

根据《海南省建设用地出让控制指标(试行)》规定,凤凰机场北侧FH-02地块用地规划性质为机场用地(用地代码:1203),对应土地用途为机场用地,拟用于建设航空公司综合保障运营基地,该地块不在省级六类产业园区内,也不属于“十二个重点产业”项目,且控制指标中也无同类土地用途可供参考,因此不设出让控制指标。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。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,该宗地的用地评估单价为1319元/m<sup>2</sup>(折合87.93万元/亩),土地评估总价为4674.8301万元。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3.5442公顷(其中旱地1.7450公顷),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523.50万元。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124.0470万元。综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计5322.3771万元。确定该宗地挂牌出让起始价为5323万元。(二)开发建设要求:1.竞买人在竟买初审前与三亚市投资促进局对接,完全知晓该宗地《海南省产业项目发展和用地准入协议》内容,并向三亚市投资促进局出具书面承诺,如竞得该宗国有建设用地使用权,则将严格按照该宗地《海南省产业项目发展和用地准入协议》规定的要求进行项目开发建设及经营管理。同时,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)。

**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、自然人和其他组织(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的要求,该宗地拟建设航空公司综合保障运营基地,竞买人营业执照的经营范围应包含国内、国际航空客货运输业务。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投资促进局初审。具有下列行为的法人、自然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)保证金及付款方式:根据2021年2月17

## 三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告

三自然资告字[2022]3号

根据三亚市人民政府《关于以“限房价、竞地价”方式挂牌出让三亚崖州湾科技城控规YK06-05-01、YK06-05-02地块部分国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2022〕182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崖州湾科技城控规YK06-05-01、YK06-05-02地块内,CGCS2000坐标系总面积5149.20平方米(海南三亚平面坐标系总面积51445.51平方米),用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。具体情况如下:1.控规YK06-05-01地块,CGCS2000坐标系面积3240.42平方米(海南三亚平面坐标系面积3237.51平方米)。2.控规YK06-05-02地块,CGCS2000坐标系面积1908.78平方米(海南三亚平面坐标系面积1907平方米)。该宗地规划用地性质为二类居住用地(用地代码:R2),拟建设安居房项目,对应土地用途为城镇住宅用地(安居房用地)。

2021年6月26日,三亚市人民政府以《关于三亚崖州湾科技城控规YK06-05-01、YK06-05-02地块内约95.3亩用地具备净地出让条件的证明》,证明三亚崖州湾科技城控规YK06-05-01、YK06-05-02地块内共约95.30亩用地土地征收(收回)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(收地)单位签订了《征收土地补偿协议书》(《收回国有土地补偿协议书》),土地补偿款、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费用等款项已支付到位,相关征地(收地)材料现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。

根据2020年11月17日,三亚市住房保障管理中心出具的《关于科技城控规YK03-03-03、YK03-03-04及YK06-02-03、YK06-02-04和YK06-05-01、YK06-05-02地块销售价格的函》(三住管函〔2020〕329号),确定该宗地建成后安居房销售价格为12800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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	评 估 单 价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	
					容积率	建筑 高度 (m)	建筑 密度 (%)	绿 地 率 (%)			
YK06-05-01	3240.42	二类居住用 地(用地代 码:R2)	城镇住 宅用地 (安居房 用地)	70	≤2.5	≤60	≤22	≥40	12800	8743	2833.0992
YK06-05-02	1908.78										1668.8464
合计	5149.20										4501.9456

备注:控规YK06-05-01、YK06-05-02地块车位数均为1.0车位/户,并配置或预留充换电基础设施。

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,控规YK06-05-01地块和YK06-05-02地块的用地评估单价均为8743元/m<sup>2</sup>(折合582.87万元/亩),该宗地的土地评估总价为4501.9456万元。

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0.5149公顷(其中水田0.2504公顷,视为旱地管理的可调整其他园地0.0298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40万元/亩,旱地开垦费用标准为20万元/亩,则该宗地耕地开垦费为159.18万元。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18.0215万元。

综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费、耕地占用税合计4679.1471万元。确定该宗地挂牌出让起始价为4680万元。

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YK06-05-01、YK06-05-02地块在省级六类产业园区(三亚创意产业园区)内,地块规划用地性质为二类居住用地,拟建设安居房项目,对土地用途为城镇住宅用地(安居房用地),属于房地产业中的住宅用地,因此该宗地不设出让控制指标。

### (二)销售对象及开发建设要求

1.根据2022年1月19日三亚崖州湾科技城管理局出具的《关于三亚崖州湾科技城控规YK06-05-01、YK06-05-02地块中部分宗地竞买资格条件及开发建设要求的函》(三科技函〔2022〕187号),该宗地建成后安居房销售对象为“优先考虑三亚崖州湾科技城范围内符合安居房申请条件的对象,剩余房源统筹考虑三亚市符合安居房申请条件的对象,具体销售对象由三亚崖州湾科技城管理局按照相关规定审核确定”。2.竞买人在竞买初审前,须充分对接三亚崖州湾科技城管理局。

## 三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告

三自然资告字[2022]2号

根据三亚市人民政府《关于挂牌出让凤凰机场北侧FH-03地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2022〕170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规划指标等要求:** (一)挂牌出让宗地基本情况:本次挂牌出让宗地位于凤凰机场北侧FH-03地块,CGCS2000坐标系面积38207.52平方米(海南三亚平面坐标系面积38180.61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机场用地(用地代码:1203),对应土地用途为机场用地。2022年2月1日,三亚市人民政府出具了《关于凤凰机场北侧FH-02、FH-03地块用地具备净地出让条件的证明》,证明控规FH-03地块土地征收及“两公告一登记”工作已完成。三亚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、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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)		
					容积率	建筑海拔 高度(m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)			
FH-03	38207.52	机场用地(用地 代码:1203)	机场用地	50	≤1.6	≤67.6	≤30	≥40	≥65	1319	5039.5719
合计	38207.52	/	/	/	/	/	/	/	/	/	5039.5719

根据《海南省建设用地出让控制指标(试行)》规定,凤凰机场北侧FH-03地块用地规划性质为机场用地(用地代码:1203),对应土地用途为机场用地,拟用于建设航空公司航班运行保障基地,该地块不在省级六类产业园区内,也不属于“十二个重点产业”项目,且控制指标中也无同类土地用途可供参考,因此不设出让控制指标。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。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,该宗地的用地评估单价为1319元/m<sup>2</sup>(折合87.93万元/亩),土地评估总价为5039.5719万元。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3.8207.52公顷(其中旱地1.1481公顷),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344.43万元。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133.7280万元。综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计5039.5719万元。确定该宗地挂牌出让起始价为5518万元。(二)开发建设要求:1.竞买人在竟买初审前与三亚市投资促进局对接,完全知晓该宗地《海南省产业项目发展和用地准入协议》内容,并向三亚市投资促进局出具书面承诺,如竞得该宗国有建设用地使用权,则将严格按照该宗地《海南省产业项目发展和用地准入协议》规定的要求进行项目开发建设及经营管理。同时,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。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、自然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)保证金及付款方式:根据2021年2月17

日三亚市人民政府对《三自然资告字[2022]1号》规定,凤凰机场北侧FH-03地块用地规划性质为机场用地(用地代码:1203),对应土地用途为机场用地,拟用于建设航空公司航班运行保障基地,该地块不在省级六类产业园区内,也不属于“十二个重点产业”项目,且控制指标中也无同类土地用途可供参考,因此不设出让控制指标。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。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,该宗地的用地评估单价为1319元/m<sup>2</sup>(折合87.93万元/亩),土地评估总价为5039.5719万元。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3.8207.52公顷(其中旱地1.1481公顷),根据我市近期异地补充耕地