

海口市自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告

网挂[2022]042号

经海口市人民政府批准,海口市自然资源和规划局决定以挂牌方式出让1幅地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、地块的基本情况和规划指标要求:

(一)基本情况和主要规划指标:

地块名称	宗地坐落	总面积(平方米)	用途	混合比例(%)	面积(平方米)	使用年限(年)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	起始价(万元)	竞买保证金(万元)
JDWH-03-A06地块	海口市江东新区	53844.23	商业用地(零售商业用地)	22.1	11899.57	40	≤3.23	≤40	≥25	≤80	16391.1989	16391.1989
			城镇住宅用地(市场化商品房住)	77.9	41944.66	70	≤3.23	≤40	≥25	≤80		

其他规划控制条件:具体要求按照海江东局函(2022)230号文执行。该地块需配建一处社区服务中心,包含社区服务站,建筑面积控制600—1000平方米;文化活动站,建筑面积控制在250—1200平方米;老年人日间照料中心,建筑面积控制在350—750平方米;一处公共厕所,建筑面积不小于60平方米。

二、宗地净地情况:

目前地块安置补偿落实到位、地上附着物已清表、土地权利清晰、无法律经济纠纷、土壤无污染,具备动工开发必需的条件。

二、本次挂牌出让设有底价,按照出价最高且不低于底价者得的原则确定竞得人。

三、开发建设要求

(一)挂牌成交后,土地竞买保证金自动转作为出让地块的土地出让金,土地出让金按《国有建设用地使用权出让合同》的约定支付。合同定金为成交价的10%。(二)竞买人竞得土地后,应当与挂牌人签订《国有建设用地使用权出让合同》,在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起15日内一次性付清全部土地出让价款。(三)本次挂牌出让的用于开发建设拆迁补偿安置住宅项目(安置房S01地块项目),用于组织被征地拆迁回迁安置,不得变相作为普通商品住宅销售。项目建成后,土地竞得人须根据美兰区人民政府要求向特定对象按限定价格进行销售,【项目销售限定单价=政府审定的项目单方成本*(1+2%)+土地单方成本】该地块中商业建筑全部用于解决安置农民生生活配套和失地农民留用地兑现物业。(四)宗地按现状出让,土地竞得人对宗地现状已充分知晓并接受土地现状条件受让。(五)在土地摘牌后1个月内,土地竞得人应完成项目推进专班或专业推进团队的组建,项目推进专班/团队应在海口有固定的办公地点,并派驻至少一名专职高级项目经理。(六)为促进项目按本协议约定时间提交竣工验收材料,项目应于开工后5个月内开始基础底板施工,8个月内整体出±0.000,14个月内主体结构封顶,18个月内完成装修。(七)项目投入使用时,本宗土地在约定达产时间内的固定资产投资总额不低于40500万元人民币(用地投资强度不低于500万元/亩,不含土地价款及有关税费),以上控制指标按规定列入《产业项目发展和用地准入协议》,属于协议内容的组成部分。土地竞买人在竞定,原非法占地,违法建设行为人。2.申请人拟成立项目公司或全资子公司,并按要求签订《国有建设用地使用权出让合同》,在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起15日内一次性付清全部土地出让价款。(十二)受让人凭土地出让金发票及完税证明等材料办理土地登记手续。

四、竞买申请

(一)竞买人资格。

1.凡在中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织(法律法规另有规定的除外),均可申请参加竞买(注:失信被执行人不得参加本次竞买)。本次挂牌不接受联合申请。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后,且竞买保证金已按要求交纳的,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:2022年9月30日9:00至2022年10月12日12:00。

五、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:2022年9月30日9:00至2022年10月12日16:00,受理报价时间为北京时间工作日8:30至11:30及14:30至17:00。

(三)挂牌报价地点:海口市国土大厦5楼土地交易中心招拍挂部。

(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)。

海口市自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告

网挂[2022]043号

经海口市人民政府批准,海口市自然资源和规划局决定以挂牌方式出让1幅地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、地块的基本情况和规划指标要求:(一)基本情况和主要规划指标:

地块名称	宗地坐落	总面积(平方米)	用途	混合比例(%)	面积(平方米)	使用年限(年)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	起始价(万元)	竞买保证金(万元)
海口市江东新区JD0B-C01-01~03地块	海口市江东新区JD0B-C01-01~03地块	11525.52	商务金融用地	100.0	11525.52	40	≤1.826	≤45.66	≥15	≤30	18927.2089	18927.2089

其他规划控制条件:具体要求按照海江东局函(2022)630号文执行。

二、宗地净地情况:

目前地块安置补偿落实到位、地上附着物已清表、土地权利清晰、无法律经济纠纷、土地开发利用规划条件明确、土壤无污染,具备动工开发所必需的条件。

二、本次挂牌出让设有底价,按照出价最高且不低于底价者得的原则确定竞得人。

三、开发建设要求:(一)按照《海南省建设用地出让控制指标(试行)》有关规定,该地块设定出让控制指标,具体如下:

地块名称	拟建项目所属产业	投资强度(万元/亩)	年度产值(万元/亩)	年度税收(万元/亩)	达产年限(年)
海口市江东新区JD0B-C01-01~03地块	用于发展区域总部基地项目	不低于1200	/	/	/

其他准入条件:

以上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》,竞得人须与海口江东新区管理局签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》,并严格按照协议约定内容进行开发建设,否则将承担相关违约责任。(二)其他开发建设要求:1.挂牌成交后,土地竞买保证金自动转作为出让地块的土地出让金,土地出让金按《国有建设用地使用权出让合同》的约定支付。合同定金为成交价的10%。2.竞买人竞得土地后,应当与挂牌人签订《挂牌成交确认书》,并在5个工作日内与海口市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》,在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起15日内一次性付清全部土地出让价款。3.本次挂牌出让宗地用于开发建设区域总部基地项目。4.本宗地按现状出让,土地竞得人对宗地现状已充分知晓并接受土地现状条件受让。5.该项目应采用装配式建筑实施,具体按照海南省政府办公厅《关于加快推进装配式建筑发展的通知》(琼府办函(2020)127号)有关规定及海口市住房和城乡建设局具体要求执行。同时,该宗地拟建项目应按海口江东新区管理局要求实行绿色低碳建设,具体生态低碳指标详见该宗地产业发展和用地准入协议所附的“海口江东新区地块生态低碳指标”和“设计导则”。6.本宗出让土地项目计容面积自持比例不得低于30%,自持部分不得对外整体或分割销售,项目不得以股权转让方式变相销售。7.项目达产/投入使用时,本宗土地在约定达产时间内的固定资产投资总额(工业用地为包含房地产、设备的所有投资总额,其他用地为扣除土地出让价款之外的所有投资总额,均不含有关税费)不低于2.076亿元人民币(项目用地投资强度不低于1200万元/亩),项目达产/投入使用之日起,五年累计的纳税总额不低于2.5亿元人民币(年

亩产税收不低于288.2万元)。项目达产/投入使用之日起,五年累计产值/营业收入不低于49.9亿元人民币(年亩产值/营业收入不低于5763.7万元)。以上出让控制指标按相关规定列入《海口江东新区管理局产业项目发展和用地准入协议》,属于协议内容的组成部分。土地竞买人在竞得土地后5个工作日内须与海口江东新区管理局签订《产业项目发展和用地准入协议》,并严格按照《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。8.土地竞得人出资比例结构,项目公司股权结构未经土地所在地人民政府批准不得发生变动。具体以《海口江东新区管理局产业项目发展和用地准入协议》约定为准。9.本宗地须按照我省商业、办公类建设项目建设管理要求进行开发建设,不得兴建“类住宅”项目,不得采用住宅套型设计,套内建筑不得设置单独厨房、卫生间、排水排烟等设施,具体按照《海南省自然资源和规划厅关于海南省住房和城乡建设厅海南省市场监督管理局关于加强商业、办公类建设项目建设全过程管理的意见》(琼自然资规(2021)12号)执行。10.竞得人应在按现状交地后10个月内取得施工许可证并开工,开工后30个月内提交竣工验收材料。自竣工之日起6个月内达产/投入使用。涉及土地闲置处置问题按照《海南自由贸易港闲置土地处置若干规定》有关规定执行。涉及水务、绿化、市容、卫生、环境保护、消防安全、交通管理等的设计施工,应符合国家、海南省和海口市的有关管理规定。11.税金由竞得人按税法规定交纳,挂牌交易服务费按相关规定收取。12.受让人凭土地出让金发票及完税证明等材料办理土地登记手续。

四、竞买申请:(一)竞买人资格。1.凡在中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织(法律法规另有规定的除外),均可申请参加竞买(注:失信被执行人不得参加本次竞买)。本次挂牌不接受联合申请。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后,且竞买保证金已按要求交纳的,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:2022年9月30日9:00分至2022年10月12日16:00分(以网上交易系统服务器时间为准,下同)。(四)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。竞买人须按照出让文件的有关规定将竞买保证金足额交入该账号(竞买保证金到账时间以银行信息系统入账时间为准)。本次竞买保证金的币种为人民币,不接受外币。竞买保证金应不属于银行贷款、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:2022年10月10日16:00分。

(五)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后,且竞买保证金已按要求交纳的,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:2022年9月30日9:00分至2022年10月12日12时00分。

加竞买(注:失信被执行人不得参加本次竞买)。本次挂牌不接受联合申请。具有下列行为的法人、自然人和其他组织,不得申请竞买:(1)在海口市行政辖区内因自身原因造成土地闲置的。(2)在海口市行政辖区内拖欠土地出让金、违约金、利息等行为的。(3)根据《海南省自然资源和规划厅关于加强土地供应竞买人资格审核的通知》(琼自然资函(2020)1753号)文件规定,原非法占地、违法建设行为人。2.申请人拟成立项目公司或全资子公司进行开发建设的,应在竞买申请书中明确项目公司或全资子公司的情况,成立时间等内容,申请人在项目公司出资比例不得低于50%(不含50%),由项目公司或全资子公司与海口市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》,办理土地使用权登记手续。(二)交易资料获取方式。本次挂牌出让的详细信息和具体要求及其他相关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。(三)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,有意向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:2022年9月9日0时00分至2022年10月10日16时00分(以网上交易系统服务器时间为准,下同)。(四)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。竞买人须按照出让文件的有关规定将竞买保证金足额交入该账号(竞买保证金到账时间以银行信息系统入账时间为准)。本次竞买保证金的币种为人民币,不接受外币。竞买保证金应不属于银行贷款、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:2022年10月10日16时00分。

(五)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后,且竞买保证金已按要求交纳的,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:2022年9月30日9:00分至2022年10月12日12时00分。

(六)风险提示:(一)竞买人应使用IE11,其他浏览器可能会对网上交易操作有影响,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,导致不能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。

七、咨询方式

(一)交易业务咨询。

联系人:李女士,陈女士。

联系电话:0898-68531700。

查询网址: http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/、http://lr.hainan.gov.cn、http://lr.hainan.gov.cn:9002/。

(二)CA证书办理咨询。

办理机构: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、三亚市政府服务中心16、17号窗口。

咨询电话:0898-66668096、66664947。

证书驱动下载网址: www.hndca.com。

(三)数字证书绑定咨询。

办理机构:海南省土地储备整理交易中心。

办理地址:海南省海口市美兰区五指山南路3号。

咨询电话:0898-65236087。

数字证书办理及绑定具体事宜,可查看网上交易系统“资料下载”栏目《海南省建设用地使用权和矿业权网上交易系统CA数字证书办理及绑定指南》。

海口市自然资源和规划局

2022年9月9日

海口市自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告

网挂[2022]044号

经海口市人民政府批准,海口市自然资源和规划局决定以挂牌方式出让1幅地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、地块的基本情况和规划指标要求:(一)基本情况和主要规划指标:

地块名称	宗地坐落	总面积(平方米)	用途	混合比例(%)	面积(平方米)	使用年限(年)	容积率
------	------	----------	----	---------	---------	---------	-----