

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挂牌方式办理三亚崖州湾科技城控规 YK01-08-10-03 地块国有建设用地使用权“先租后让”手续的批复》(三府函〔2022〕809号)精神,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三亚崖州湾科技城控规 YK01-08-10-03 地块,面积 13142.53 平方米,用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。经核查《三亚市总体规划(空间类 2015—2030)》(省政府同意入库版),该宗地用地规划性质为高新技术及信息产业园区。同时,经核查《三亚崖州湾科技城控制性详细规划》,该宗地用地规划性质为科研用地(用地代码:A35),对应土地用途亦为科研用地。2022 年 7 月 10 日,三亚市人民政府出具了《关于三亚崖州湾科技城控规 YK01-08-10-03 地块内约 13308 平方米用地具备净地出让条件的证明》,证明控规 YK01-08-10-03 地块内约 13308 平方米用地土地征收工作已完成。三亚市崖州区人民政府已与被征地单位签订了《征收土地补偿协议书》,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,相关征地材料现存于市崖州区人民政府。目前地块上的附着物已清表,无法法律经济纠纷、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。经我局核査,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 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 (%)			
YK01-08-10-03	13142.53	科研用地(用地代码:A35)	科研用地	50	≤2.5	≤60	≤30	≥40	1646	2163.2604
合计	13142.53	/	/	/	/	/	/	/	2163.2604	

注:控规 YK01-08-10-03 地块配建停车位为 1.0 车位/100m² 建筑面积,其他规划指标及要求详见控规分图则。

结合该宗地所在区位、土地用途及自持情况,本次拟出让宗地适用的基准地价情况如下:科研用地基准楼面地价为 930 元/建筑 m²,折合土地单价为 62 万元/亩(设定容积率为 1.0)。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 1646 元/m²(折合 109.73 万元/亩),土地评估总价为 2163.2604 万元。该宗地在办理农用地转用及征收手续时,因占用农用地,涉及耕地开垦费和耕地占用地税共 573.5390 万元。综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用地税合计 2736.7994 万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为 2737 万元。该宗地采取“先租后让”方式供应,土地用途为科研用地,法定最高出让年限为 50 年,本次“先租后让”的租赁年限为 5 年,后续出让年期为 45 年,土地总价款按以挂牌方式公开交易的土地成交价格确定。年租金按土地总价款的 5% 确定,租赁期满转出时应缴纳的协议出让价等于土地成交总价款减去已缴纳的租金。租赁期价款和租赁期满转出时价款均为一次性缴纳。根据《海南省建设用地出让控制指标(试行)》第七条“热带高效农业、现代金融服务业、会展业、教育类项目供地,以及其他各类产业项目供地,不设具体指标”及第十二条“本控制指标在执行过程中,各市县及各产业园区为促进土地资源的节约集约利用和优化配置,可以制定高于本控制指标的土地出让控制指标”的规定,2022 年 9 月 23 日,三亚崖州湾科技城管理局出具了《关于科技城控规 YK01-08-10-03 地块竞买资格条件及开发建设要求的函》(三科技函〔2022〕1369 号),确定该宗地设定五年租赁期。至项目达产

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。4. 竞得人未依照土地使用权租赁或者出让合同约定的期限和条件投资开发的,不得转租、转让土地使用权。同时,竞得人应当按照土地租赁和出让合同约定的用途使用土地,未经批准不得改变土地用途。竞得人未按照合同约定缴纳租金、土地出让金或者不按照合同约定进行开发建设,擅自转租、转让、改变土地用途,按照有关法律法规和合同约定追究法律责任。5. 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)。6. 本次出让宗地项目建成后,建筑自持比例 100%,自持部分不得对外整体或者分割销售,或通过其他方式变相对外整体或分割销售。7. 该宗地项目在设计全过程中使用 BIM 技术,在申请建设工程规划报建时,应按三亚崖州湾科技城 BIM 交付标准提交相应阶段的 BIM 模型及相关设计成果,并在项目施工过程中按照《三亚崖州湾科技城管理局关于印发〈三亚崖州湾科技城“智慧工地”建设的指导意见〉与〈三亚崖州湾科技城“智慧工地”建设标准〉通知》(三科技城〔2020〕279 号)的要求对建筑工程实行智能化管理。8. 在本宗土地上禁止进行“类住宅”建筑设计。平面功能标注不得出现诸如“公寓”“卧室”“客厅”“阳台”“飘窗”“厨房”等住宅类功能描述,不得设计成单元式办公、公寓式办公等“类住宅”建筑,不得在室内设置居住空间、厨卫、凸窗以及独立阳台等,不得设计复式空间及挑高空间,不得利用层高进行潜伏设计,不得预留、违规增设可作为住宅用途的排水、排污、排烟及燃气等管道,在规划设计上应具备公共建筑的外立面形式与特点,公共卫生间和茶水间应按层集中设置,公共阳台(含露台)及各类型管井、烟道、风井等应集中设置,项目联合竣工验收后功能及用途不得作改他用。9. 本项目应按照《三亚崖州湾科技城精细化城市设计》和《三亚崖州湾科技城精细化城市设计导则》要求及规划设计条件进行方案设计和实施。

二、竞买事项:(一) 竞买人资格范围:凡在中华人民共和国境内的法人、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,该宗地拟用于建设人工智能双创中心项目,竞买人或其关联企业须从事人工智能产业,并具备国家级高新技术企业相关资质。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、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)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 1643 万元整(即挂牌出让起始价的 60%),竞买人须在签订《挂牌出让成交确认书》后 5 个工作日内与三亚崖州湾科技城管理局签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》,并严格按照《海南省产业项目发展和用地准入协议》的规定内容进行开发建设,否则将承担相关违约责任。竞得人应当在租赁期满前 6 个月向三亚崖州湾科技城管理局提出考核评价申请,经考核评价合格,达到履约条件的,由三亚市自然资源和规划局按照协议出让方式办理用地审批和土地登记等手续;考核评价不合格的,允许竞得人期限整改,整改期最长不超过 1 年。整改期间考核评价仍不合格的,不得办理协议出让土地手续,市人民政府可依照合同约定收回土地使用权,处置地上建筑物、构筑物和其他附属设施,并追究竞得人相关违约责任。2. 竞得人可持签订的土地租赁合同、土地租金及相关税费缴纳凭证等,申请办理不动产登记。同时,竞得人可持租赁的不动产权证书依法办理规划报建等手续。3. 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

三自然资告字[2022]12号

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。三亚崖州湾科技城管理局出具初审文件的截止时间为 2022 年 11 月 2 日。若 5 年租赁期价款低于竞买保证金时,则竞得人已缴纳的竞买保证金在扣除租赁期价款后,剩余部分予以退还。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 60 日内一次性缴纳完全部租赁期价款(年租金按土地总价款的 5% 确定,租赁年限为 5 年)。逾期未付清全部租赁期价款的,土地行政主管部门有权依法解除合同,并由竞得人承担相应的违约责任。根据 2022 年 9 月 29 日海南省自然资源和规划厅印发的《关于海南省土地交易市场竞买保证金可使用银行保函的通知》(琼自然资函〔2022〕1834 号),该宗地可采用银行保函方式缴纳土地竞买保证金。(三)竞买申请人可于 2022 年 10 月 10 日至 2022 年 11 月 8 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)咨询和领取《挂牌出让文件》(《挂牌文件》为本公司组成部分),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 2022 年 11 月 8 日 16 时 30 分。经审核,申请人具备申请条件并按规定定交纳竞买保证金后,三亚市自然资源和规划局将在 2022 年 11 月 8 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政府会展楼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:2022 年 10 月 31 日 09 时 00 分至 2022 年 11 月 10 日 09 时 00 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。3. 在挂牌期限内无人应价或者竞买人报价均低于底价或者不符合其他条件的,不确定竞得人。4. 在挂牌期限截止前仍有两个或者两个以上的竞买人报价的,则对挂牌宗地进行现场竞价,出价最高且不低于底价者为竞得人。(六)本次竞买活动进行现场书面报价,不接受电话、邮寄、电子、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 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
2022 年 10 月 9 日

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]13号

根据《三亚市人民政府关于以“限地价、竞配建”方式挂牌出让三亚崖州湾科技城控规 YK02-11-04-01/02/03/04 地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2022〕806 号)精神,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三亚崖州湾科技城控规 YK02-11-04-01/YK02-11-04-02 地块,面积 57368.51 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 YK02-11-04-01 地块,面积 13433.94 平方米。2. 控规 YK02-11-04-02 地块,面积 12577.82 平方米。3. 控规 YK02-11-04-03 地块,面积 16433.76 平方米。4. 控规 YK02-11-04-04 地块,面积 14922.99 平方米。经核查《三亚市总体规划(空间类 2015—2030)》(省政府同意入库版),该宗地用地规划性质均为高新技术及信息产业园区。同时,经核查《三亚崖州湾科技城控制性详细规划》,该宗地用地规划性质均为二类居住用地(用地代码:R2),对应土地用途均为城镇住宅用地(市场化商品住房用地)。2022 年 9 月 23 日,三亚市人民政府出具了《关于三亚崖州湾科技城控规 YK02-11-04-01/02/03/04 地块用地具备净地出让条件的证明》,证明控规 YK02-11-04-01/02/03/04 地块内约 86.70 亩用地土地征收及“两公告一登记”工作已完成。我市崖州区人民政府已与被征地单位签订了《征收土地补偿协议书》,土地补偿款、安置补助费、青苗和地上附着物补偿费用等款项已支付到位,相关征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。经我局核査,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 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	建筑限高 (m)	建筑密度 (%)			
YK02-11-04-01	13433.94	二类城镇住 宅用地	城镇住宅用地(市场 化商品住房用地)	70	≤2.5	≤60	≤22	≥40	14495	19472.4960
									14558	18310.7904
									14638	24055.7379
									14620	21817.4114
合计	57368.51	/	/	/	/	/	/	/	83656.4357	

备注:控规 YK02-11-04-01、YK02-11-04-02、YK02-11-04-03 和 YK02-11-04-04 地块配建停车位 1.0 车位/户,其中控规 YK02-11-04-01 需配建文化活动站。

根据《海南省自然资源和规划厅海南省住房和城乡建设厅关于下达 2021 年市场化商品住房用地计划的通知》(琼自然资函〔2021〕2208 号)精神,该宗用地拟建项目已列入我市 2021 年市场化商品住房用地计划。根据《海南省建设用地出让控制指标(试行)》第十二条的规定,“本控制指标在执行过程中,各市县及各产业园区为促进土地资源的节约集约利用和优化配置,可以制定高于本控制指标的土地出让控制指标”。2022 年 9 月 3 日,三亚崖州湾科技城管理局出具了《关于科技城控规 YK02-11-04-01/02/03/04 地块意见及开发建设要求的函》(三科技函〔2022〕1316 号),确定该项目用地投资强度为 500 万元/亩,年度产值和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。结合该宗地所在区位,土地用途及自持情况,本次拟出让宗地适用的基准地价情况如下:城镇住宅用地基准楼面地价为 2150 元/建筑 m²,折合土地单价为 143.33 万元/亩(设定容积率为 2.5)。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:1. 控规 YK02-11-04-01 地块,土地单价为 14495 元/平方米(折合 966.33 万元/亩),土地评估价为 19472.4960 万元。2. 控规 YK02-11-04-02 地块,土地单价为 14558 元/平方米(折合 975.87 万元/亩),土地评估价为 24055.7379 万元。4. 控规 YK02-11-04-04 地块,土地单价为 14620 元/平方米(折合 974.67 万元/亩),土地评估价为 21817.4114 万元。综上,该宗地的土地区评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计 85041.16 万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为 85041.16 万元。(二)开发建设要求:1. 竞买人须在竞买初审前与三亚崖州湾科技城管理局对接,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。同时,竞买人须在签订《挂牌出让成交确认书》后 5 个工作日内与三亚崖州湾科技城管理局签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》,并严格按照《海南省产业项目发展和用地准入协议》的规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

定设计条件进行方案设计和实施。项目在设计全过程中使用 BIM 技术,在申请建设工程规划报建时,应按三亚崖州湾科技城 BIM 交付标准提交相应阶段的 BIM 模型及相关设计成果,并在项目施工过程中按照《三亚崖州湾科技城管理局关于印发〈三亚崖州湾科技城“智慧工地”建设的指导意见〉与〈三亚崖州湾科技城“智慧工地”建设标准〉通知》(三科技城〔2020〕279 号)的要求对建筑工程实行智能化管理。8. 该宗地无偿配建的市场化商品房均为崖州湾科技城的高层次人才住房,在项目完成竣工验收合格及备案后,由竞得人向三亚崖州湾科技城管理局或其指定的下属公司无偿移交竞得人。三亚崖州湾科技城管理局初审。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。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