

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“限地价后摇号中签”方式挂牌出让三亚中央商务区凤凰海岸单元控规 YGHA06-03-06/07/08 地块国有建设用地使用权有关事项的批复》（三府函〔2022〕975 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中央商务区凤凰海岸单元控规 YGHA06-03-06/07/08 地块，总面积 13804.98 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），该宗地规划用地性质为城镇建设用地。同时，经核查《中央商务区四更园单元部分服务型公寓用地控规调整及实施细则附加图则》，该宗地规划用地性质为二类城镇住宅混合城镇社区服务设施用地（用地代码：070102/0702，混合比例为 99.2%：0.8%），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 11 月，三亚市人民政府出具了《关于三亚中央商务区凤凰海岸单元控规 YGHA06-03-06/07/08 地块用地具备净地出让条件的证明》，证明三亚中央商务区凤凰海岸单元控规 YGHA06-03-06/07/08 地块内约 20.7 亩用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 ²)	用地规划性质	土地用途	使用年限 (年)	规划指标				建成房屋平均销售价格 (元/m ²)	土地评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
					容积率	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)			
YGHA06-03-06/07/08	13804.98	二类城镇住宅混合城镇社区服务设施用地(混合比例为99.2%:0.8%)	城镇住宅用地(市场化商品住房用地)	70	≤2.5	≤80	≤30	≥35	32000	38995	53832.5195
合计	13804.98	/	/	/	/	/	/	/		/	53832.5195
备注:该宗地配套社区卫生服务站,兼容商业服务用途建筑面积不超过10%。											

- 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 年市场化商品住宅用地计划。
- 根据《海南省建设用地出让控制指标（试行）》规定，鉴于该宗地不在省级六类产业园区内，且控规 YGHA06-03-06/07/08 地块规划用地性质为二类城镇住宅混合城镇社区服务设施用地，对应土地用途均为城镇住宅用地（市场化商品住房用地），其属于房地产业中的住宅用地，因此确定该宗地的投资强度指标为 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 5480 元/建筑 m²，折合土地单价为 913.33 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，该宗地城镇住宅用地（市场化商品住房用地）土地评估单价为 38995 元/m²（折合 2599.67 万元/亩），土地评估价为 53832.5195 万元。
- 该宗地系凤凰海岸片区棚户区改造拆迁完成的国有存量建设用地，未占用农用地（耕地）和未利用地，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 53833 万元。
- （二）开发建设要求
1. 竞买人须在竞买初审前与三亚中央商务区管理局对接，完全知晓该宗地的《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 个工作日内与三亚中央商务区管理局签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》，并严格按照《海南省产业项目发展和用地准入协议》约定内容进行开发和经营管理，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

- 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. 根据《海南省住房和城乡建设厅关于明确本地居民多套住房限购政策及现房销售有关问题的通知》（琼建房〔2022〕105 号）、《三亚市住房和城乡建设局关于征求三亚中央商务区凤凰海岸单元控规 YGHA06-03-06/07/08、YGHA06-03-16/17/18 和 YGHA06-02-09/10/11/12 地块是否符合建安租房或市场化租赁住房有关意见的复函》（三住建函〔2022〕2767 号）及《三亚中央商务区管理局关于报送三亚中央商务区凤凰海岸单位三个地块土地出让模式建议的函》（三商管函〔2022〕635 号）要求，该宗地建设的房屋，须实行现房销售，平均销售价格为 32000 元/平方米。
5. 该地块应按照《三亚中央商务区四更园单元及桥头单元实施开发细则》要求及规划设计条件进行方案设计和实施，应符合《三亚中央商务区绿色园区专项规划及建设管控》《三亚中央商务区消防专项规划》《三亚湾夜间品质提升修建性详细规划（迎宾路至港务局码头段）》等专项规划要求。
6. 该地块土地竞得人应于签订《国有建设用地使用权出让合同》后 1 个月内按照三亚中央商务区管理局要求完成建筑概念性比选方案初稿编制及送审。
7. 该地块建设的社区卫生服务站应与地块项目住宅主体工程同步建设、同步验收、同步交付使用。竞得人须在项目完成竣工验收合格后及备案后，将上述配套设施无偿移交天涯区人民政府或其相关部门或者其他符合法律法规规定的有权主体，并由竞得人负责按照相关规定办理不动产权证书。
- 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。竞买人或其关联企业须为《财富》杂志世界 500 强企业。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中央商务区管理局初审。
- 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

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“限地价后摇号中签”方式挂牌出让三亚中央商务区凤凰海岸单元控规 YGHA06-02-09/10/11/12 地块国有建设用地使用权有关事项的批复》（三府函〔2022〕976 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中央商务区凤凰海岸单元控规 YGHA06-02-09/10/11/12 地块，面积 26097.06 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），该宗地规划用地性质为城镇建设用地。同时，经核查《中央商务区四更园单元部分服务型公寓用地控规调整及实施细则附加图则》，该宗地规划用地性质为二类城镇住宅混合幼儿园用地（用地代码：070102/080404，混合比例为 97.5%：2.5%），对应土地用途为城镇住宅用地（市场化商品住房用地）和教育用地。其中：城镇住宅用地（市场化商品住房用地），面积 25444.63 平方米；教育用地，面积 652.43 平方米。
- 2022 年 11 月，三亚市人民政府出具了《关于三亚中央商务区凤凰海岸单元控规 YGHA06-02-09/10/11/12 地块用地具备净地出让条件的证明》，证明三亚中央商务区凤凰海岸单元控规 YGHA06-02-09/10/11/12 地块内约 39.16 亩用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 (m²)	用地规划性质	土地用途	使用年限 (年)	规划指标				建成房屋平均销售价格 (元/m²)	土地评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
					容积率	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)			
YGHA06-02-09/10/11/12	25444.63	二类城镇住宅混合幼儿园用地（混合比例为 97.5%：2.5%）	城镇住宅用地（市场化商品住房用地，占比 97.5%）	70	≤3.0	≤80	≤30	≥35	32000	41994	106852.1792
	652.43		教育用地（占比 2.5%）	50					/	2882	188.0303
合计	26097.06	/	/	/	/	/	/	/	/	/	107040.2095
备注：该宗地配套幼儿园（六班），兼容商业服务用途建筑面积不超过 10%。											

- 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 年市场化商品住宅用地计划。
- 根据《海南省建设用地出让控制指标（试行）》规定，鉴于该宗地不在省级六类产业园区内，且控规 YGHA06-02-09/10/11/12 地块规划用地性质为二类城镇住宅混合幼儿园用地，对应土地用途为城镇住宅用地（市场化商品住房用地）和教育用地，其分别属于房地产业中的住宅用地和教育产业用地，因此确定该宗地中城镇住宅用地（市场化商品住房用地）的投资强度指标为 500 万元/亩，年度产值和年度税收不设出让控制指标；教育用地不设出让控制指标。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。
- 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 5480 元/建筑 m²，折合土地单价为 913.33 万元/亩（设定容积率为 2.5）；教育用地基准地价为 1710 元/m²，折合土地单价为 114 万元/亩（设定容积率为 1.5）。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，该宗地的土地评估总价为 107040.2095 万元。其中：城镇住宅用地（市场化商品住房用地）土地评估单价为 41994 元/m²（折合 2799.60 万元/亩），土地评估价为 106852.1792 万元；教育用地土地评估单价为 2882 元/m²（折合 192.13 万元/亩），土地评估价为 188.0303 万元。
- 该宗地系凤凰海岸片区棚户区改造拆迁完成的国有存量建设用地，未占用农用地（耕地）和未利用地，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 107041 万元。
- （二）开发建设要求
1. 竞买人须在竞买初审前与三亚中央商务区管理局对接，完全知晓该宗地的《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 个工作日内与三亚中央商务区管理局签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》，并严格按照《海南省产业项目发展和用地准入协议》约定内容进行开发和经营管理，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）。
4. 根据《海南省住房和城乡建设厅关于明确本地居民多套住房限购政策及现房销售有关问题的通知》（琼建房〔2022〕105 号）、《三亚市住房和城乡建设局关于征求三亚中央商务区凤凰海岸单元控规 YGHA06-03-06/07/08、YGHA06-03-16/17/18 和 YGHA06-02-09/10/11/12 地块是否符合建安租房或市场化租赁住房有关意见的复函》（三住建函〔2022〕2767 号）及《三亚中央商务区管理局关于报送三亚中央商务区凤凰海岸单位三个地块土地出让模式建议的函》（三商管函〔2022〕635 号）要求，该宗地建设的房屋，须实行现房销售，平均销售价格为 32000 元/平方米。
5. 该地块应按照《三亚中央商务区四更园单元及桥头单元实施开发细则》要求及规划设计条件进行方案设计和实施，应符合《三亚中央商务区绿色园区专项规划及建设管控》《三亚中央商务区消防专项规划》《三亚湾夜间品质提升修建性详细规划（迎宾路至港务局码头段）》等专项规划要求。
6. 该地块土地竞得人应于签订《国有建设用地使用权出让合同》后 1 个月内按照三亚中央商务区管理局要求完成建筑概念性比选方案初稿编制及送审。
7. 该地块建设的幼儿园应与地块项目住宅主体工程同步建设、同步验收、同步交付使用。竞得人须在项目完成竣工验收合格后及备案后，将上述配套设施无偿移交天涯区人民政府或其相关部门或者其他符合法律法规规定的有权主体，并由竞得人负责按照相关规定办理不动产权证书。
- 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。竞买

- 人或其关联企业须为《财富》杂志世界 500 强企业。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中央商务区管理局初审。
- 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 32300 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。三亚中央商务区管理局出具初审文件的截止时间为 2022 年 12 月 14 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。竞得人应自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 30 日内缴纳完全部土地出让金。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。
- 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》精神，该宗地可采用银行保函方式缴纳土地竞买保证金。
- （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：2022 年 11 月 21 日 9 时 00 分至 2022 年 12 月 19 日 16 时 30 分（以“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交入该账号（竞买保证金到账时间以银行信息系統入账时间为准）。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 12 月 19 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：2022 年 12 月 10 日 9 时 00 分至 2022 年 12 月 20 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：2022 年 12 月 11 日 9 时 00 分至 2022 年 12 月 21 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）。

三亚市自然资源和规划局
2022 年 11 月 18 日

三自然资告字〔2022〕19 号

- （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系统模拟系统练习，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相关文件后，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。
- 五、确定竞得人原则**
- 本次挂牌出让采取“限地价后摇号中签”方式公开出让。具体确定竞得人程序如下：
- （一）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。
- （二）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。
- （三）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挂牌出让起始价的 150% 时（即本次土地出让最高限价为 160562 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。
- 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
- 三亚市自然资源和规划局
2022 年 11 月 18 日