

# 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YGH06-03-06/07/08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YGH06-03-06/07/08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YGH06-03-06/07/08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YGH06-03-06/07/08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 <sup>2</sup> )	用地规划性质	土地用途	使用年限(年)	规划指标			建成房屋平均销售价格(元/m <sup>2</sup> )	土地评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)	
					容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)				
YGH06-03-06/07/08	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YGH06-03-06/07/08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本地价情况如下:城镇住宅用地基准楼面地价为5480元/建筑m<sup>2</sup>,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/m<sup>2</sup>(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》约定内容进行开发建设及经营管理,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

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

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。

### 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。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。

竞买人须在项目完成竣工验收合格及备案后,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。

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YGH06-03-06/07/08、YGH06-03-16/17/18和YGH06-02-09/10/11/12地块是否配建安居房或市场化租赁住房有关意见的函》(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。

8.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。

9.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。

10.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。

11.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。

12.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。

13.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。

14.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。

15.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。

16.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。

17.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。

18.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。

19.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。

20.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。

21.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。

22.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。

23.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。

24.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。

25.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。