

## 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YK03-10-08-04地块国有建设用地使用权“先租后让”手续的批复》(三府函〔2022〕1007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YK03-10-08-04地块,面积10665.452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。同时,经核查《三亚崖州湾科技城控制性详细规划》,该宗地规划用地性质为科研用地(用地代码:A35),对应土地用途亦为科研用地。2022年11月15日,三亚市人民政府出具了《关于三亚崖州湾科技城控规YK03-10-08-04地块内约15.9亩用地具备净地出让条件的证明》,证明控规YK03-10-08-04地块内约15.9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我市崖州区人民政府。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。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	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)		
YK03-10-08-04	10665.452	科研用地(用地代码:A35)	科研用地	50	≤2.0	≤60	≤30	≥40	1542	1642.9270
合计	10665.452	/	/	/	/	/	/	/	/	1642.9270

备注:该地块配建停车位为1.0车位/100m<sup>2</sup>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:科研用地基准地面地价为930元/m<sup>2</sup>,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1542元/m<sup>2</sup>(折合102.80万元/亩),土地评估总价为1642.9270万元。该宗地在办理农用地转用及征收手续时,因占用农用地10665.452平方米(不涉及耕地),耕地占用税为37.2908万元。综上,该宗地土地评估价和耕地占用税合计1680.2178万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为1681万元。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款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让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、教育业类项目供地,以及其他各类产业项目供应科研用地,不设定具体指标”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11月9日三亚崖州湾科技城管理局出具了《关于科技城控规YK03-10-08-04地块竞买资格条件及开发建设要求的函》(三科技城函〔2022〕1599号),确定该宗地设定五年租赁期。至项目

达产之日,投资强度指标为不低于900万元/亩(不含土地款,不含有关税费),累计投资强度不低于14400万元人民币(不含土地款,不含有关税费)。自项目达产之日起,2年企业累计纳税总额不低于600万元,年单位土地税收指标不低于18.75万元/亩,2年累计产值指标为不低于12000万元人民币,2年累计研发经费投入不低于6000万元人民币,年单位土地研发投入不低于1875万元/亩。土地租赁期届满时,带动就业不少于50人并持有25项发明专利。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。(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,充分知晓该宗地《海南省产业项目发展和用地准入协议》内容。同时,竞得人须在签订《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》约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,三亚崖州湾科技城管理局对准入协议的履行情况进行考核评价。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,允许竞得人限期整改,整改期最长不超过1年。整改期满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〈三亚崖州湾科技城管理局关于加快推进三亚崖州湾科技城“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、厨房、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其他用。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,该宗地拟用于建设海南省生物育种双创中心项目,竞买人或其关联企业须从事生物育种和基因编辑产业。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

三自然资告字〔2022〕21号

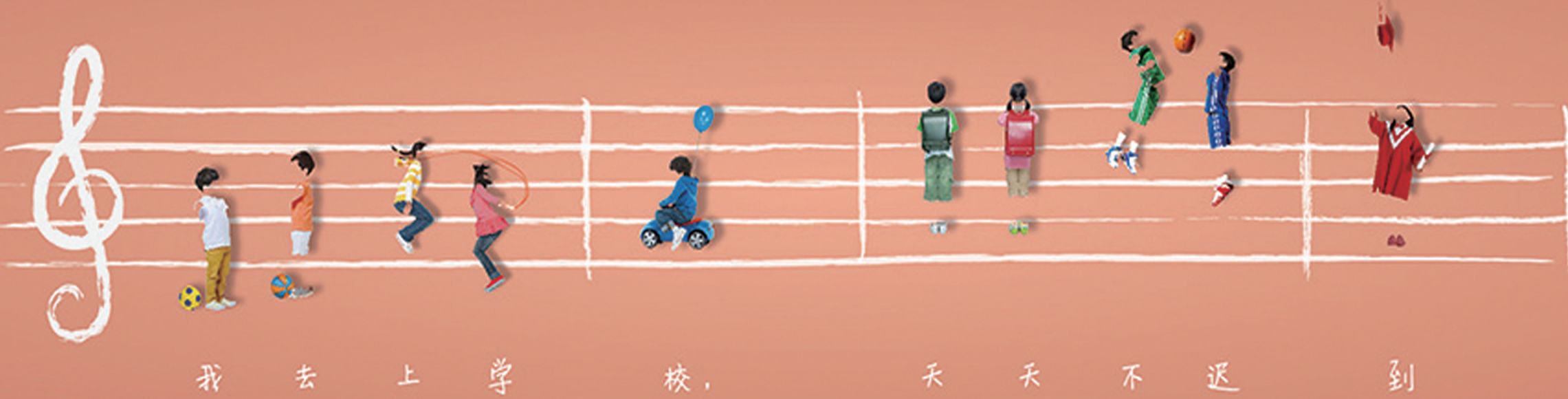
关于调整我市国有建设用地使用权出让竞买保证金缴交比例、土地出让金缴纳额度及缴款时间等有关问题的请示》的批示精神,该宗地竞买保证金为人民币1009万元整(即挂牌出让起始价的60%),竞买人交保证金之前必须先通过挂牌出让竞买人资质的审查。三亚崖州湾科技城管理局出具初审文件的截止时间为2022年12月20日。若5年租赁期价款低于竞买保证金时,则竞得人已缴纳的竞买保证金在扣除租赁期价款后,剩余部分予以退还。同时,竞得人应自《国有建设用地使用权先租后让合同》签订之日起60日内一次性缴纳全部租赁期价款(年租金按土地总价款的5%确定,租赁年限为5年)。逾期未付清全部租赁期价款的,土地行政主管部门有权依法解除合同,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》精神,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11月25日09时00分至2022年12月23日16时30分至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》为本公告组成部分,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12月23日16时30分。经审核,申请人具备申请条件并按规定交纳竞买保证金后,三亚市自然资源和规划局将在2022年12月23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12月15日09时00分至2022年12月26日8时30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,报价相同的,确定先提交报价单者为竞得人。3.在挂牌期限内无人竞价或者竞买人报价均低于底价或不符合其他条件的,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要求报价的,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://ir.hainan.gov.cn>

三亚市自然资源和规划局  
2022年11月23日



广告

用健康成长  
创作我们的时代主旋律



我去上学啦，天天不迟到

中宣部宣教局 中国文明网