

## 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〕26号

根据三亚市人民政府《关于以“限房价、竞地价”方式挂牌出让妙林片区ML-01-01和ML-01-03-01地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2022〕718号),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开发建设要求

## (一)挂牌出让宗地基本情况

本次挂牌出让宗地位于妙林片区ML-01-01和ML-01-03-01地块,面积8395.161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ML-01-01地块,面积67407.22平方米。2.控规ML-01-03-01地块,面积16544.39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),该宗地规划性质为城镇建设用地。同时,经核查《三亚市妙林片区控制性详细规划》,具体情况如下:1.控规ML-01-01地块规划用地性质为二类城镇住宅用地(用地代码:070102),对应土地用途为城镇住宅用地(安居房地)。2.控规ML-01-03-01地块规划用地性质为零售商业混合二类城镇住宅用地(用地代码:090101/070102,兼容比例5:5),对应土地用途分别为零售商业用地和城镇住宅用地(安居房地),其中:零售商业用地,面积8272.195平方米;城镇住宅用地(安居房地),面积8272.195平方米。

2020年10月30日,海南省人民政府以《关于三亚市SY2018-066号用地农用地转用和土地征收手续的批复》[琼府委托(02)(2020)41号]批准同意将该宗地涉及的集体土地征收为国有,并将其中的农用地及未利用地转为建设用地。2022年7月29日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市妙林片区控规ML-01-03-01等地块用地具备净地出让条件的证明》,证明妙林片区ML-01-01和ML-01-03-01地块土地征收及“两公告一登记”工作已完成。并已与被征地单位签订了《征用土地补偿协议书》,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三亚市天涯区人民政府。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。

根据2022年6月27日三亚市住房和城乡建设局出具的《关于出具三亚市妙林片区控规ML-01-01地块、ML-01-03-01地块竞买资格条件函》(三住建函〔2022〕1738号),确定该宗地建成后的安居房销售价格为1.29万元/平方米。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(%)	绿地率(%)			
ML-01-01	67407.22	二类城镇住宅用地	城镇住宅用地(安居房地)	70	≤2.5	≤65		≥40	12900	8380	56487.2504
	8272.195	零售商业混合二类城镇住宅用地(占比50%)	零售商业用地	40					/	9120	7544.2418
ML-01-03-01	8272.195	零售商业混合二类城镇住宅用地	城镇住宅用地(安居房地,占比50%)	70	≤2.0	≤50		≥40	12900	6966	5762.4110
	83951.61	/	/	/	/	/	/	/	/	/	69793.9032

备注:1.控规ML-01-01地块停车位1.0车位/户,地块配建生活垃圾收集点。2.控规ML-01-03-01地块停车位1.0车位/100m<sup>2</sup>建筑面积,地块配建公厕、邻里中心(包括管理用房、公益设施和经营类设施三类内部配套设施)。管理用房设施:配建邻里管理服务中心;公益类设施:配建卫生服务站、文化活动站、小型多功能运动场地、邮政所等;经营类设施强制型业态包含菜市场、超市。

根据《三亚市国有建设用地土地定级与基准地价更新项目成果汇编》(2020年4月19日颁布实施),结合宗地位置、土地用途情况,本次评估宗地适用基准地价如下:零售商业用地楼面地价为2530元/建筑m<sup>2</sup>,土地单价337万元/亩(设定容积率2.0);城镇住宅用地(安居房地)楼面地价为1380元/建筑m<sup>2</sup>,土地单价230万元/亩(设定容积率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,该宗地土地评估总价为69793.9032万元。具体情况为:1.控规ML-01-01地块土地评估单价为8380元/m<sup>2</sup>(折合568.67万元/亩),土地评估价为56487.2504万元。2.控规ML-01-03-01地块土地评估价为13306.6528万元。其中:零售商业用地土地评估单价为9120元/m<sup>2</sup>(折合608万元/亩),土地评估价为7544.2418万元;城镇住宅用地(安居房地)土地评估单价为6966元/m<sup>2</sup>(折合464.40万元/亩),土地评估价为5762.4110万元。

该宗地在办理农用地(未利用地)转用及征收手续时,占用农用地84006.29平方米(含涉及水田33341.92平方米)。根据我市近期易地补充耕地指标价格标准,水田开垦费用标准为40万元/亩,则该宗地耕地开垦费为2000.5152万元。根据《海南省实施<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>办法》(海南省人民政府令第217号)的规定,三亚市耕地占用税适用标准为35元/平方米,该宗地耕地占用税为294.0220万元。

综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计72088.4404万元。确定该宗地挂牌出让起始价为72089万元。

根据《海南省建设用地出让控制指标(试行)》规定,鉴于妙林片区ML-01-01和ML-01-03-01地块不在省级六类产业园区范围内,该宗地规划用地性质为零售商业用地和二类城镇住宅用地,拟建设安居房及配套商业项目,对应土地用途为零售商业用地和城镇住宅用地(安居房地)。因此该宗地属于房地产业中的零售商业用地和住宅用地,投资强度指标为500万元/亩,年度产值和年度税收不设指标。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。

地准入协议),属该协议内容的组成部分。

## (二)销售对象及开发建设要求

1.该宗地建成后的安居房销售对象为符合安居房申请条件的本地居民及引进人才。项目销售对象由三亚市住房保障管理中心根据相关规定审核确定。

2.竞得人须在签订《挂牌出让成交确认书》后5个工作日内与三亚市住房和城乡建设局签订《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》约定内容开工建设,否则将承担相关违约责任。

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.该宗地项目实行现房、全装修销售,具体装修方案及样板房应征得三亚市住房保障管理中心同意,并按照三亚市住房保障管理中心同意的装修方案及样板房标准执行,其装修标准不低于《三亚市安居房涉及建筑安装、装修、环境建设相关要求》。项目地下停车位归全体业主所有,不得进行分割或整体销售,配套商业归竞得人所有。

5.该宗地竞得人应按照三亚市自然资源和规划局批准的规划指标及项目相关要求进行设计及建设,其最终方案须经三亚市自然资源和规划局及三亚市住房保障管理中心审批的方案为准。

6.根据三亚市自然资源和规划局的控规要求,竞得人须按照国家、行业管理规范要求建设相应配套设施,建设完工验收合格备案后,须无偿移交给市政府或其指定单位。同时,其须负责办理不动产权证书。

## 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。根据片区产业发展要求,该宗地拟用于建设安居房及配套商业项目。为妥善解决相关历史遗留问题,该宗地竞买申请人或其关联企业

业须符合下列条件:竞买人需根据妙林片区规划要求,制定适合该片区产业发展并能够解决历史遗留问题的概念性设计方案和项目策划书(其中,项目策划书需针对解决历史遗留问题进行说明,具体涵盖如何解决村民安置、如何做好村集体产业发展规划等问题)。同时,竞买人须出具书面承诺:如做好该宗国有建设用地使用权,应严格按照《海南省人民政府办公厅关于开展安居型商品房住房建设试点工作的指导意见》(琼府办〔2020〕21号)及地块的规划要求,统一规划、统一建设。同时,按照三亚市城市规划和“双修双城”工作要求,该宗地须与我市精品城市及精品项目建设相衔接,在该宗地上建设安居房精品小区、精品住宅、精品配套设施等,并在项目施工过程中对建筑工程实行智能化管理。该宗地竞买人资质由三亚市天涯区人民政府、三亚市住房和城乡建设局联合初审(为确保初审工作有序推进,先由三亚市天涯区人民政府审核竞买人资质,并出具同意竞买的初审文件,三亚市住房和城乡建设局再进行二次审核)。

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)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、土地出让金缴交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43254万元整(即挂牌出让起始价的60%)。三亚市住房和城乡建设局出具初审文件的截止时间为2022年12月22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。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30日内缴纳全部土地出让金。逾期未付清土地出让金的,土地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出让金。

## (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://tr.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29日9时00分至2022年12月27日16时30分(“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。竞买人须按照土地出让手册的有关规定将竞买保证金足额按时存入该账号(竞买保证金到账时间以银行信息系统中入账时间为准)。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27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18日9时00分至2022年12月28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。

## 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〕27号

根据三亚市人民政府《关于以“限房价、竞地价”方式挂牌出让妙林片区ML-01-06、ML-01-07和ML-01-08地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2022〕719号),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开发建设要求

## (一)挂牌出让宗地基本情况

本次挂牌出让宗地位于妙林片区ML-01-06、ML-01-07和ML-01-08地块,面积72384.90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ML-01-06地块,面积26505.74平方米。2.控规ML-01-07地块,面积19644.48平方米。3.控规ML-01-08地块,面积26234.68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),该宗地规划性质为城镇建设用地。同时,经核查《三亚市妙林片区控制性详细规划》,该宗地规划用地性质为二类城镇住宅用地(用地代码:070102),对应土地用途为城镇住宅用地(安居房地)。

2020年10月30日,海南省人民政府以《关于三亚市SY2018-066号用地农用地转用和土地征收手续的批复》[琼府委托(02)(2020)41号]批准同意将该宗地涉及的集体土地征收为国有,并将其中的农用地及未利用地转为建设用地。2022年7月29日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市妙林片区控规ML-01-03-01等地块用地具备净地出让条件的证明》,证明妙林片区ML-01-06、ML-01-07和ML-01-08地块土地征收及“两公告一登记”工作已完成。并已与被征地单位签订了《征用土地补偿协议书》,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三亚市天涯区人民政府。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。

根据2022年6月27日三亚市住房和城乡建设局出具的《关于出具三亚市妙林片区控规ML-01-06地块、ML-01-07地块、ML-01-08地块竞买资格条件函》(三住建函〔2022〕1739号),确定该宗地建成后的安居房销售价格为1.29万元/平方米。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				建成房屋销售价格(元/m <sup>2</sup> )	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(%)			
ML-01-06	26505.74	二类城镇住宅用地	城镇住宅用地(安居房地)	70	≤1.8	≤45		≥40	12900	6511	17257.8873
ML-01-07	19644.48				≤36					12790.5209	
ML-01-08	26234.68									17081.4001	
合计	72384.90	/	/	/	/	/	/	/	/	47129.8083	

备注:1.停车位1.0车位/户。2.控规ML-01-06、ML-01-07和ML-01-08地块均配建生活垃圾收集点。

根据《三亚市国有建设用地土地定级与基准地价更新项目成果汇编》(2020年4月19日颁布实施),结合宗地位置、土地用途情况,本次评估宗地适用基准地价如下:城镇住宅用地(安居房地)楼面地价为1380元/建筑m<sup>2</sup>,土地单价230万元/亩(设定容积率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,该宗地土地评估总价为47129.8083万元。具体情况为:1.控规ML-01-06地块土地评估单价为6511元/m<sup>2</sup>(折合434.07万元/亩),土地评估价为17257.8873万元。2.控规ML-01-07地块土地评估单价为6511元/m<sup>2</sup>(折合434.07万元/亩),土地评估价为12790.5209万元。3.控规ML-01-08地块土地评估单价为6511元/m<sup>2</sup>(折合434.07万元/亩),土地评估价为17081.4001万元。

该宗地在办理农用地(未利用地)转用及征收手续时,占用农用地68581.92平方米(含涉及旱地6260.63平方米)。根据我市近期易地补充耕地指标价格标准,旱地开垦费用标准为20万元/亩,则该宗地耕地开垦费为187.8189万元。根据《海南省实施<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>办法》(海南省人民政府令第217号)的规定,三亚市耕地占用税适用标准为35元/平方米,该宗地耕地占用税为240.0367万元。

综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计47557.6639万元。确定该宗地挂牌出让起始价为47558万元。

根据《海南省建设用地出让控制指标(试行)》规定,鉴于妙林片区ML-01-06、ML-01-07和ML-01-08地块不在省级六类产业园区范围内,该宗地规划用地性质为二类城镇住宅用地(用地代码:070102),拟建设安居房项目,对应土地用途为城镇住宅用地(安居房地)。因此该宗地属于房地产业中的住宅用地,投资强度指标为500万元/亩,年度产值和年度税收不设指标。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。

## (二)销售对象及开发建设要求

1.该宗地建成后的安居房销售对象为符合安居房申请条件的本地居民及引进人才。项目销售对象由三亚市住房保障管理中心根据相关规定审核确定。

时,按照三亚市城市规划和“双修双城”工作要求,该宗地须与我市精品城市及精品项目建设相衔接,在该宗地上建设安居房精品小区、精品住宅、精品配套设施等,并在项目施工过程中对建筑工程实行智能化管理。该宗地竞买人资质由三亚市天涯区人民政府、三亚市住房和城乡建设局联合初审(为确保初审工作有序推进,先由三亚市天涯区人民政府审核竞买人资质,并出具同意竞买的初审文件,三亚市住房和城乡建设局再进行二次审核)。

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)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、土地出让金缴交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28535万元整(即挂牌出让起始价的60%)。三亚市住房和城乡建设局出具初审文件的截止时间为2022年12月22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。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30日内缴纳全部土地出让金。逾期未付清土地出让金的,土地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出让金。

## (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://tr.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29日9时00分至2022年12月27日16时30分(“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。竞买人须按照土地出让手册的有关规定将竞买保证金足额按时存入该账号(竞买保证金到账时间以银行信息系统中入账时间为准)。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27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18日9时00分至2022年12月28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19日9时00分至2022年12月29日11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。

三亚市自然资源和规划局

2022年11月27日