

三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告

三自然资告字[2023]8号

根据《三亚市人民政府关于挂牌出让三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT08-15-03、HT08-15-04 地块国有建设用地使用权手续的批复》(三府函〔2023〕373 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海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT08-15-03、HT08-15-04 地块内,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旅游建设用地。同时,经核查《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划(修编)》,该宗地规划用地性质为零售商业(用地代码:090101)混合旅馆混合图书展览混合文化活动地点(兼容比例 70:20:7:3),对应土地用途为零售商业混合旅馆混合文化设施用地,总面积 43459.64 平方米,其中:1.HT08-15-03 地块总面积 5918.25 平方米,零售商业用地面积 4142.77 平方米;旅馆用地面积 1183.65 平方米;文化设施用地面积 591.83 平方米。2.HT08-15-04 地块总面积 37541.39 平方米,零售商业用地面积 26278.97 平方米;旅馆用地面积 7508.28 平方米;文化设施用地面积 3754.14 平方米,用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。

2023 年 5 月 11 日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT08-15-03/04 地块用地具备净地出让条件的证明》,证明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 (㎡) | 用地规划性质 | 土地用途 | 使用年限 (年) | 规划指标 | | | | 评估单价 (元/㎡) | 评估总价 (万元) |
|------------|-------------|----------------------------|--------------------|-------------|-------|-------------|-------------|------------|---------------|--------------|
| | | | | | 容积率 | 建筑高度 (m) | 建筑密度 (%) | 绿地率 (%) | | |
| HT08-15-03 | 4142.77 | 零售商业用地 (用地代码:090101) | 零售商业用地 (占比 70%) | 40 | ≤0.35 | ≤12 | ≤40 | ≥30 | 6418 | 2658.8298 |
| | 1183.65 | 旅馆用地 | 旅馆用地 (占比 20%) | 40 | | | | | 5468 | 647.2198 |
| | 591.83 | 图书展览混合文化活动地点 (兼容比例 7:3) | 文化设施用地 (占比 10%) | 50 | | | | | 1742 | 103.0968 |
| HT08-15-04 | 26278.97 | 零售商业用地 (用地代码:090101) | 零售商业用地 (占比 70%) | 40 | ≤0.35 | ≤12 | ≤40 | ≥30 | 6596 | 17333.6086 |
| | 7508.28 | 旅馆用地 | 旅馆用地 (占比 20%) | 40 | | | | | 5632 | 4228.6633 |
| | 3754.14 | 图书展览混合文化活动地点 (兼容比例 7:3) | 文化设施用地 (占比 10%) | 50 | | | | | 1763 | 661.8549 |
| 合计 | 43459.64 | / | / | / | / | / | / | / | / | 25633.2732 |

备注:1.控规 HT08-15-03 地块建设停车位 20 个,HT08-15-04 地块建设停车位 130 个。
2.控规 HT08-15-03、HT08-15-04 地块兼容旅馆、图书展览、文化活动地点,混合比例分别为 20%、7%、3%。须采用城市更新的方式对原有建筑予以改造,发展文化旅游类功能。

根据《海南省产业用地控制指标》及三亚市现代服务业产业园管

理委员会《关于请出具海棠湾控规 HT08-15-03、HT08-15-04 地块竞买资格条件的复函》规定,鉴于该宗地在海南自由贸易港重点园区外,拟建设主要为零售商业产业的项目,属于现代服务业中的旅游购物业,因此该地块投资强度不低于 350 万元/亩,自项目建成并达产之日起,年度产值不低于 500 万元/亩,平均年度税收不低于 15 万元/亩。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。

结合宗地位置和用途,本次拟出让宗地适用的基准地价情况如下:零售商业用地和旅馆用地基准地价为Ⅲ级海棠湾 S3 号片区商服用地。区片价楼面地价为 4130 元/建筑㎡(设定容积率为 2.0);文化设施用地基准地价为Ⅱ级海棠湾 F1 片区文化设施用地,区片价楼面地价为 1110 元/建筑㎡(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,该宗地评估总价为 25633.2732 万元,其中:1.HT08-15-03 地块评估总价为 3409.1464 万元,零售商业用地评估单价为 6418 元/㎡(折合 427.87 万元/亩),评估总价为 2658.8298 万元;旅馆用地评估单价为 5468 元/㎡(折合 364.53 万元/亩),评估总价为 647.2198 万元;文化设施用地评估单价为 1742 元/㎡(折合 116.13 万元/亩),评估总价为 103.0968 万元。2.HT08-15-04 地块评估总价为 22224.1268 万元,零售商业用地评估单价为 6596 元/㎡(折合 439.73 万元/亩),评估总价为 17333.6086 万元;旅馆用地评估单价为 5632 元/㎡(折合 375.47 万元/亩),评估总价为 4228.6633 万元;文化设施用地评估单价为 1763 元/㎡(折合 117.53 万元/亩),评估总价为 661.8549 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

地占用税共 42.6895 万元。

综上,该宗地土地评估价和耕地占用税合计 25675.9627 万元。因此确定该宗地挂牌出让起始价为 25676 万元。

(二)开发建设要求:1.竞买人须在竞买初审前与三亚市现代服务业产业园管理委员会对接,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现代服务业产业园管理委员会签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》,并严格按照协议约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.根据三亚市现代服务业产业园管理委员会《关于请出具海棠湾控规 HT08-15-03、HT08-15-04 地块竞买资格条件的复函》,该项目自持比例为 51%(其中旅馆、图书展览、文化活动内容全部自持)。4.根据三亚市住房和城乡建设局《关于征求海棠湾控规 HT05-03-03 和 HT05-03-04 地块等 10 宗国有建设用地使用权出让用地绿色建筑等级等相关指标和要求的复函》(三住建函〔2023〕1105 号)要求,该宗地应严格按照《海南省绿色建筑发展条例》《三亚市人民政府关于印发〈三亚市建筑节能与绿色建筑“十四五”专项规划〉的通知》(三府〔2022〕295 号)、海南省住房和城乡建设厅印发的《海南省绿色生态小区技术标准》《海南省住房和城乡建设厅 海南省发展和改革委员会 海南省自然资源和规划厅 海南省市场监督管理局 海南省工业和信息化厅关于进一步稳步推进装配式建筑有关事项的通知》(琼建科函〔2021〕155 号)及《海南省太阳能热水系统建筑应用管理办法》的相关要求执行。

三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告

三自然资告字[2023]10号

根据三亚市人民政府《关于以“限房价、竞地价”方式挂牌出让中心城区控规 HP03-05-01/01B 地块部分国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2023〕372 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中心城区控规 HP03-05-01/01B 地块,面积 28650.42 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《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》,该宗地规划用地性质为二类城镇住宅用地(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)。

2023 年 5 月 16 日,三亚市人民政府以《关于三亚市中心城区控规 HP03-05-01/01B 地块用地具备净地出让条件的证明》,证明中心城区控规 HP03-05-01/01B 地块内约 44.1 亩用地土地征收及“两公告一登记”工作已完成。我市天涯区人民政府已与被征地位单位签订了《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、机械可以进场施工作业。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 2023 年 5 月 5 日三亚市住房和城乡建设局出具的《关于征求中心城区控规 HP03-05-01/01 地块出让有关意见的复函》(三住建函〔2023〕1002 号),确定该宗地建成后的安居房销售价格为 1.35 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 (㎡) | 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/㎡) | 评估单价 (元/㎡) | 评估总价 (万元) |
|----------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|------|---------|---------|--------|---------------|---------------|--------------|
| | | | | | 容积率 | 建筑高度(m) | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | | | |
| HP03-05-01/01B | 28650.42 | 二类城镇住宅用地(代码:070102) | 城镇住宅用地(安居房) | 70 | ≤2.8 | ≤56 | ≤25 | ≥40 | 13500 | 10564 | 30266.3037 |
| 合计 | 28650.42 | / | / | / | / | / | / | / | / | / | 30266.3037 |

备注:控规 HP03-05-01/01B 地块配建停车位个数为 1.2 车位/户。

根据《海南省产业用地控制指标》规定,鉴于中心城区控规 HP03-05-01/01B 地块位于海南自由贸易港重点园区外,地块规划用地性质为二类城镇住宅用地,拟建设安居房项目,对应土地用途为城镇住宅用地(安居房),属于房地产业中的城镇住宅用地,因此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 3650 元/建筑㎡,折合土地单价为 608.33 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,该宗地的土地评估单价为 10564 元/㎡(折合 704.27 万元/亩),该宗地土地评估总价为 30266.3037 万元。

该宗地为集体建设用地,未占用农用地和未利用地,不涉及耕地开垦费、耕地占用税等问题。

综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计 30266.3037 万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为 30267 万元。

(二)销售对象及开发建设要求

1.根据 2023 年 5 月 5 日三亚市住房和城乡建设局出具的《关于征求中心城区控规 HP03-05-01/01 地块出让有关意见的复函》(三住建函〔2023〕1002 号),该宗地建成后的安居房销售对象为符合安居房申报条件的本地居民及引进人才,项目销售对象由市住房保障部门根据相关规定审核确定。

2.竞买人在竞买初审前,须充分对接三亚市住房和城乡建设局,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,并出具书面承诺“竞买人已充分知晓该宗地《海南省产业项目发展和用地准入协议》约定内容,如竞得该宗地使用权,将严格按照该宗地的《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和经营管理,否则将承担相关违约责任”。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》,并严格按照协议约定内容进行开发建设,否则将承担相关违约责任。

3.该宗地项目实行现房、全装修销售,具体装修内容及样板房应征得市住房保障部门同意,并按照市住房保障部门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》等政策要求。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。

4.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衔接,在该宗地上建设安居房精品小区、精品住宅及精品配套设施等,并在项目施工过程中对建筑工程实行智能化理。

5.根据三亚市住房和城乡建设局《关于在住宅用地出让公告中增加物业管理相关条款的函》(三住建函〔2022〕3222 号),竞得人需择优选取并委托诚信、业绩、管理水平较好的物业服务企业,并鼓励及支持业主成立业主委员会,维护业主的合法权益,提高物业管理水平。同时需严格按照《三亚市物业管理实施办法》相关规定执行。

6.该宗地竞得人应按照资规部门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住房保障部门及资规部门审批的方案为准。

7.根据资规部门控规要求,竞得人须按照国家、行业管理规范要求进行幼儿园等配套设施,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,并负责办理不动产权登记证书。

8.根据三亚市住房和城乡建设局《关于征求海棠湾控规 HT05-03-03 和 HT05-03-04 地块等 10 宗国有建设用地使用权出让用地绿色建筑等级等相关指标和要求的复函》(三住建函〔2023〕1105 号)要求,该宗地应严格按照《海南省绿色建筑发展条例》《三亚市人民政府关于印发〈三亚市建筑节能与绿色建筑“十四五”专项规划〉的通知》(三府〔2022〕295 号)、海南省住房和城乡建设厅印发的《海南省绿色生态小区技术标准》《海南省住房和城乡建设厅 海南省发展和改革委员会 海南省自然资源和规划厅 海南省市场监督管理局 海南省工业和信息化厅关于进一步稳步推进装配式建筑有关事项的通知》(琼建科函〔2021〕155 号)及《海南省太阳能热水系统建筑应用管理办法》的相关要求严格执行。

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要求,该宗地拟用于建设安居房项目,为保障项目建设品质,该宗地竞买申请人或其关联企业须符合下列条件:一是竞买人或其关联公司须为《财富》杂志世界 500 强企业或中国房地产百强企业或省属、市属国有企业;二是竞买人或其关联公司需有采用装配式方式建造项目的经验。同时,竞买申请人需出具书面承诺:如竞得该宗地使用权,将根据《海南省人民政府办公厅关于

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要求,该宗地拟用于建设主要为零售商业产业的项目,竞买人或其关联企业须入围《财富》杂志世界 500 强。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,地块上原有建筑在用地红线内可异地复建,其他严格按照规划的相关要求进行开发建设。竞买人资质由三亚市现代服务业产业园管理委员会负责初审。

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 15406 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。三亚市现代服务业产业园管理委员会出具初审文件的截止时间为 2023 年 6 月 13 日。

竞买人竞得该宗地使用权,签订《挂牌出让成交确认书》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 60 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:2023 年 5 月 18 日 09 时 00 分至 2023 年 6 月 16 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统入账时间为准)。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:2023 年 6 月 16 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:2023 年 6 月 8 日 09 时 00 分至 2023 年 6 月 18 日 16 时 30 分。

三、挂牌报价时间及地点:(一)挂牌报价时间:2023 年 6 月 9 日 09 时 00 分至 2023 年 6 月 19 日 10 时 30 分。(二)挂牌网址:网上交易

开展安居型商品房建设试点工作的指导意见》(京府办〔2020〕21 号)、《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》以及地块的规划要求进行建设。竞买人资质由三亚市住房和城乡建设局负责初审。

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)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 18161 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。三亚市住房和城乡建设局出具初审文件的截止时间为 2023 年 6 月 13 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。

(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:2023 年 5 月 18 日 09 时 00 分至 2023 年 6 月 16 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统入账时间为准)。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:2023 年 6 月 16 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:2023 年 6 月 8 日 09 时 00 分至 2023 年 6 月 18 日 16 时 30 分。

三、挂牌报价时间及地点
(一)挂牌报价时间:2023 年 6 月 9 日 09 时 00 分至 2023 年 6 月 19 日 11 时 30 分。

(二)挂牌网址:网上交易系统 网址:http://lr.hainan.gov.cn:9002/)

(三)网上挂牌报价时间截止时,无竞买人报价,挂牌活动自动结束;有竞买人报价,网上交易系统限时 5 分钟在线询问,有竞买人在此规定时限内表示愿意参与网上限时竞价的,系统自动进入网上限时竞价程序。当网上交易竞价达到限制价格时,自动进入摇号销售阶段(60 分钟)。期满后,有 2 个以上(含 2 个)竞买人取得摇号资格,转入现场摇号阶段。

现场摇号时间:2023 年 6 月 19 日 16 时 00 分

系统(网址: http://lr.hainan.gov.cn:9002/)。(三)网上挂牌报价时间截止时,无竞买人报价,挂牌活动自动结束;有竞买人报价,网上交易系统限时 5 分钟在线询问,有竞买人在此规定时限内表示愿意参与网上限时竞价的,系统自动进入网上限时竞价程序。

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有关文件后,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)竞买人应该谨慎报价,报价一经系统接受将即时公布,不得修改或者撤回。竞买人应尽量避免在竞价截止时间前最后 1 分钟内进行竞买报价,以免因网络延迟等造成网上交易系统无法接受导致报价无效,出让人对不承担任何责任。

(五)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、报价竞价等结果的,其后果由竞买人自行承担。

五、确定竞得人原则:(一)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。(二)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。(三)在挂牌期限内无人应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。(四)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,则对挂牌宗地进行线上竞价,出价最高且不低于底价者为竞得人。

六、其他事项:(一)本次竞买活动进行线上竞价,不接受电话、邮寄、书面、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

2023 年 5 月 17 日

现场摇号地点:三亚市自然资源和规划局三楼会议室

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有关文件后,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“限房价、竞地价”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,须在挂牌期间,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土地评估总价的 125% 时(即本次土地出让最高限价为 37834 万元),则现场投标人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