

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用地(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37541.4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 (m ²)	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 ²)	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用地 (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用地 (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、文化活动用地,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m²(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,区片价地面地价为1110元/建筑m²(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/m²(折合42.87万元/亩),评估总价为2658.8298万元;旅馆用地评估单价为5468元/m²(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/m²(折合11.63万元/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/m²(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/m²(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/m²(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,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、文化活动用地全部自持)。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实施的《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、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

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.在三亚市范围内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交纳的,“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

系统(网址:<http://lr.hainan.gov.cn:9002>)。(三)网上挂牌报价时间截至时,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,出让方对此不承担任何责任。

(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确需调整修改的,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

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地块内约441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HP03-05-01/01B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 (m²)	用地规划性质	土地用途	使用年限 (年)	规划指标			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 (%)						

<tbl_r cells="8" ix