

# 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]15号

根据三亚市人民政府《关于以“限地价后摇号中签”方式挂牌出让中心城区控规BP01-05、BP01-07和BP01-09地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函[2023]499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BP01-05、BP01-07和BP01-09地块,面积116469.06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BP01-05地块,面积13167.74平方米。2.控规BP01-07地块,面积55166.36平方米;3.控规BP01-09地块,面积48134.96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),该宗地规划用地性质均为城镇建设用地。同时,经核查《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》及《关于同意中心城区控规报批片区BP01-07、BP01-09地块控规分图则的批复》,该宗地用地规划性质均为二类居住用地(用地代码:R2),对应土地用途均为城镇住宅用地(市场化商品住房)。2023年6月27日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市中心城区控规BP01-05、BP01-07和BP01-09地块用地具备净地出让条件的证明》,证明控规BP01-05、BP01-07和BP01-09地块用地的土地位于三亚市天涯区人民政府初审,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191242万元整(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。三亚市天涯区人民政府出具初审文件的截止时间为2023年7月26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6月30日09时00分至2023年7月31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,须按照挂牌出让手册的有关规定足额缴存竞买保证金或使用银行保函方式提供竞买保证金。缴存竞买保证金的,应在网上交易系统上选定一家银行,系统将自动生成唯一的随机竞买保证金账号,保证金缴存银行一经选定不能更改,保证金到账时间以银行信息系统入账时间为准;缴存的竞买保证金币种为人民币,不接受外币,且不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金所得,并出具承诺。使用银行保函方式提供土地竞买保证金的,竞买人应向银行申请开立《土地竞买保证金保函》,纸质保函由银行将原件密封后直接指定专人送达或通过邮政特快专递寄送给出让人指定地点由指定联系人签收,需在竞买保证金到账截止时间前2个工作日内送达,竞买人应审慎注意。竞买保证金到账截止时间为:2023年7月31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7月22日09时00分至2023年8月1日16时30分。

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中国房地产百强企业或省属国有企业或省属国有企业控股公司。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市天涯区人民政府初审,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191242万元整(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。三亚市天涯区人民政府出具初审文件的截止时间为2023年7月26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)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发布,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,出让人对此不承担责任。

(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的,其后果由竞买人自行承担。

五、确定竞得人原则:本次挂牌出让采取“限地价后摇号中签”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,竞买人具有竞买资格。竞买人在挂牌期间,须在挂牌出让起始价的基础上进行报价,竞价幅度为1万元或以1万元的整数倍递增。

(二)仅有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,且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挂牌出让起始价的150%(即本次土地出让最高限价为478104万元)时,则转入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。但仅有位竞买人愿意参与摇号,其余竞买人选择弃权时,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、电子邮件报价。

(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](http://www.hndca.com)

三亚市自然资源和规划局

2023年6月30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]16号

根据三亚市人民政府《关于以“弹性年期”方式挂牌出让三亚市崖州区大出水村矿区周边配套用地控规DCS-01-02地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函[2023]500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市崖州区大出水村矿区周边配套用地控规DCS-01-02地块内,面积27135.14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其他独立建设用地。同时,经核查《关于三亚市崖州区大出水村矿区周边配套用地控规分图则的批复》(三府函[2022]703号),该宗地用地规划性质为二类工业用地(用地代码:100102),对应土地用途为工业用地。

2023年5月11日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市崖州区大出水村矿区周边配套用地控规DCS-01-02地块用地具备净地出让条件的证明》,证明三亚市崖州区大出水村矿区周边配套用地控规DCS-01-02地块征收及“两公告一登记”工作已完成。崖州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、机械可以进场施工作业。该宗地具备净地出让的条件。经我局核查,该宗地不属非法占地、违法建设行为已经处置到位并组织供应的土。

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 (%)		
DCS-01-02	27135.14	二类工业用地 (用地代码:100102)	工业用地	10	≥1.0	≤50	≥40	≤20	423 1147.8164
合计	27135.14			/	/	/	/	/	1147.8164

根据《海南省产业用地控制指标》规定,鉴于该宗地用于建设三亚市崖州区大出水村矿区A段建筑用花岗岩矿配套设施项目,属于非金属矿制品业,因此该宗地投资强度指标为250万元/亩,年度产值指标为190万元/亩,年度税收指标为14万元/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:工业用地基准地价为600元/m<sup>2</sup>,折合土地单价为40万元/亩。

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423元/m<sup>2</sup>(折合28.2万元/亩),土地评估总价为1147.8164万元。该宗地在办理农用地转用及征收手续时,占用农用地27135.14平方米(不涉及耕地),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94.9730万元。

综上,该宗地土地评估价和耕地占用税合计1242.7894万元。确定该宗地挂牌出让起始价为1243万元。

该宗地采取“弹性年期”方式出让,土地用途为工业用地,总年限以崖州区大出水村矿区A段建筑用花岗岩矿采扩权的出让年限10年确定,弹性年期分2期(首期为5年,第二期为5年)。弹性年期土地出让总价款按照该宗地出让总年限条件下的土地出让成交价确定,每一年期应当支付的土地出让价款,按照土地出让价款总额乘以当前年期占总年期的相应比例确定。

(二)开发建设要求:

1.竞买人须在竞买初审前与三亚市崖州区人民政府对接,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个工作日内与三亚市崖州区人民政府签订《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.竞买人未按照土地使用权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。

3.竞得人未按照合同约定缴纳弹性年期出让价款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。

(三)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。根据片区产业规划发展的要求,该宗地用于建设三亚市崖州区大出水村矿区A段建筑用花岗岩矿配套设施项目。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市崖州区人民政府初审。

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746万元整(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。三亚市崖州区人民政府出具初审文件的截止时间为2023年7月26日。

若首期弹性年期出让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首期弹性年期出让价款后,剩余部分予以退还;若首期弹性年期出让价款高于竞买保证金时,竞得人应自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起60日内一次性缴纳剩余首期弹性年期出让价款。逾期未付清首期弹性年期出让价款的,自然资源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。

(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6月30日09时00分至2023年7月31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,须按照挂牌出让手册的有关规定足额缴存竞买保证金或使用银行保函方式提供竞买保证金。缴存竞买保证金的,应在网上交易系统上选定一家银行,系统将自动生成唯一的随机竞买保证金账号,保证金缴存银行一经选定不能更改,保证金到账时间以银行信息系统入账时间为准;缴存的竞买保证金币种为人民币,不接受外币,且不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金所得,并出具承诺。使用银行保函方式提供土地竞买保证金的,竞买人应向银行申请开立《土地竞买保证金保函》,纸质保函由银行将原件密封后直接指定专人送达或通过邮政特快专递寄送给出让人指定地点由指定联系人签收,需在竞买保证金到账截止时间前2个工作日内送达,竞买人应审慎注意。竞买保证金到账截止时间为:2023年7月31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7月22日09时00分至2023年8月1日16时30分。

(七)挂牌报价时间及地点: