

# 陵水黎族自治县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告

陵自然资告字[2023]32号

根据《陵水黎族自治县人民政府关于第三次挂牌出让2022-05-2号宗地国有建设用地使用权有关问题批复》(陵府函(2023)115号)精神,经县政府批准,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)挂牌出让宗地位于《陵水黎族自治县英州镇万安片区控制性详细规划》02地块,面积27297平方米(合40.95亩),用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。经核查《陵水黎族自治县总体规划(空间类2015—2030)》,该宗地用地规划性质为城镇建设用地。同时,经核查《陵水黎族自治县英州镇万安片区控制性详细规划》,该宗地用地规划性质为零售商业/餐饮混合用地(零售商业用地面积占比60%,餐饮用地面积占比40%),对应土地用途为零售商业/餐饮混合用地(零售商业用地面积占比60%,餐饮用地面积占比40%)。2023年1月18日,陵水黎族自治县人民政府出具了《净地条件核定表》,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,该宗地属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:

地块名称	宗地坐落	总面积(平方米)	用途	混合比例(%)	面积(平方米)	使用年限(年)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	起始价(万元)	竞买保证金(万元)
2022-05-2	英州镇	27297	零售商业/餐饮混合用地	60/40	27297	40	≤1.2	≤35	≥25	≤24	土地出让起始价1910元/平方米;建筑物、构筑物起始价1162万元	3765

其他规划控制条件:停车位配建标准:小于2000m<sup>2</sup>部分取2.0个/100m<sup>2</sup>建筑面积,超过2000m<sup>2</sup>以上部分取1个/120m<sup>2</sup>建筑面积。02地块为零售商业/餐饮混合用地,主要用于社区商业配套,地块中不少于1.5公顷用于配套建设社区服务设施,总计容建筑面积不小于1万平方米。地块需配建的具体建设内容及要求包括:1.联建社区服务站、文化活动站、老年人日间照料中心、公共厕所,建筑面积分别不小于720m<sup>2</sup>、550m<sup>2</sup>、470m<sup>2</sup>和60m<sup>2</sup>;2.与上述设施联建或在商业中配建生鲜超市和社区商业网点,其中生鲜超市不小于2000m<sup>2</sup>;3.独立占地配建9班幼儿园一所,占地面积不小于5240m<sup>2</sup>,建筑面积不小于3150m<sup>2</sup>;4.配建开闭所一处,建筑面积不小于200m<sup>2</sup>。

(二)海南省自然资源和规划厅、海南省发展和改革委员会等《关于印发<海南省产业用地控制指标>的通知》(琼自然资规(2023)12号)和《关于实施产业项目发展和用地准入协议的指导意见》(琼自然资规(2018)8号)有关规定执行,该宗用地不在省级六类产业园区范围内,属于房地产业,投资强度指标设定为不低于450万元/亩,年度产值不低于450万元/亩,年度税收不低于12万元/亩,项目的投资总额不低于18427.5万元人民币,已建成建筑物的资产价值计入项目投资总额中,以上出让控制指标按规定列入《产业项目发展和用地准入协议》,属该协议内容的组成部分。竞得人取得建设用地使用权后半年内动工开发建设,自动工之日起一年内完成投资额度不低于项目总投资额的50%,两年之内完成项目总投资额的100%。(四)竞得人取得该宗国有建设用地使用权后,必须按

同时对土地及建筑物、构筑物进行报价,最终竞价结果以土地报价和建筑物、构筑物报价之和为准。

**二、开发建设要求:**(一)竞得人须严格按照《陵水黎族自治县英州镇万安片区控制性详细规划》进行开发建设。严格执行海南省自然资源和规划厅、海南省住房和城乡建设厅、海南省市场监督管理局《关于加强商业、办公类建设项目建设全过程管理的意见》(琼自然资规(2021)12号)规定。(二)用地出让控制标准和用地准入协议由所在区域的基准地价情况如下:所在区域的基准地价为每平方米818元(计54.53万元/亩),经有资质的土地评估机构进行评估并由省土地估价师协会组织专家进行评审,土地单价为每平方米1873元(计124.87万元/亩),总价为5112.7281万元,耕地占用税、印花税、测绘、评估费、挂牌出让委托服务费等前期费用计入土地出让成本,我局拟定项目用地挂牌出让的起始价为每平方米1910元(计127.33万元/亩),已没收为国有资产的建筑物、构筑物起始价为1162万元,竞买人须

规定办理设立项目备案、建设项目环境影响评价手续后,方可动工建设。该宗用地应当实施装配式建筑,装配率不低于50%。竞得人在项目建成投产前,不得以转让、出租等任何形式转让土地使用权。

**三、竞买事项:**(一)竞买人资格:凡属中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织(除法律另有规定者外)均可申请参加竞买。申请人单独申请,不接受联合申请。境外法人和其他组织(含港、澳、台地区)申请参加的,应当提供境外公证部门的公证书、商务主管等部门核发的《外商投资企业批准证书》和市场监管部门核发的《营业执照》。境外申请人按照上述规定提交的有效身份证件及其他相关文件,应由所在国公证机关予以证明并经中华人民共和国驻该国使领馆认证;香港地区申请人按照上述规定提交的有关文件,应按规定经中华人民共和国司法部授权的香港律师公证并由中国法律服务(香港)有限公司审核签章转递并附以附件确认本。澳门、台湾地区比照香港地区执行。具有下列行为的自然人、法人和其他组织不得参加本次国有建设用地使用权挂牌出让:1.失信的被执行人,被列入经营异常名录或者严重违法企业名单的当事人;2.有重大税收违法案件的当事人;3.在陵水黎族自治县范围内有拖欠土地出让金行为,并未及时改正的;4.在陵水黎族自治县有因自身原因导致土地闲置、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非法占地、违法建设等违法行为的当事人。竞买人应先到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。竞买申请时,应先到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》。竞买人应先到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授权的行为,该行为的法律后果由竞买人自行承担。

**四、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上方式进行。(二)挂牌报价时间:2023年8月1日09时00分至2023年8月14日16时20分,受理报价时间为北京时间工作日09时00分至12时00分及15时00分至17时00分。(三)挂牌报价地点: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/>)。

时间前完成竟买申请文件审核。竞买人提交竟买申请时应充分考虑网上交易活动的竟买资格审核时效,并进行审慎注意。竞买人的竟买申请文件审核通过,且竟买保证金已按要求交纳的,网上交易系统自动发放《竟买资格确认书》,确认其获得竟买资格。竟买资格审核时间:2023年8月1日09时00分至2023年8月10日12时00分。

**五、其他需要公告的事项:**本次挂牌出让活动按照传统价高者得方式公开出让。

**六、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规定的程序运行,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数字证书实行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授权的行为,该行为的法律后果由竞买人自行承担。

**七、咨询方式:**(一)交易业务咨询:联系人:林女士、林先生;联系电话:0898-83333322;查询网址:<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>;<http://lr.hainan.gov.cn:9002/>。(二)CA证书办理咨询:办理机构:海口市龙华区国贸路22号海南国机大厦二楼西区;海南省数字证书认证中心、三亚市政服务中心16、17号窗口;咨询电话:0898-66668096;证书驱动下载网址:[www.hndca.com](http://www.hndca.com)。

陵水黎族自治县自然资源和规划局

2023年7月12日

# 陵水黎族自治县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告

陵自然资告字[2023]33号

根据《陵水黎族自治县人民政府关于第三次挂牌出让2022-05-3号宗地国有建设用地使用权有关问题批复》(陵府函(2023)116号)精神,经县政府批准,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《陵水黎族自治县英州镇万安片区控制性详细规划》04地块,面积50997平方米(合76.56亩),用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。经核查《陵水黎族自治县总体规划(空间类2015—2030)》,该宗地用地规划性质为城镇建设用地。同时,经核查《陵水黎族自治县英州镇万安片区控制性详细规划》,该宗地用地规划性质为其他商务设施/零售商业/餐饮混合用地(其他商务设施用地面积占比60%,零售商业用地面积占比25%,餐饮用地面积占比15%),对应土地用途为其他商务设施/零售商业/餐饮混合用地(其他商务设施用地面积占比60%,零售商业用地面积占比25%,餐饮用地面积占比15%)。2023年1月18日,陵水黎族自治县人民政府出具了《净地条件核定表》,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,该宗地属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:

地块名称	宗地坐落	总面积(平方米)	用途	混合比例(%)	面积(平方米)	使用年限(年)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	起始价(万元)	竞买保证金(万元)
2022-05-3	英州镇	50997	其他商务设施/零售商业/餐饮混合用地	60/25/15	50997	40	≤1.8	≤35	≥25	≤60	土地出让起始价2026元/平方米;建筑物、构筑物起始价2247万元	7459

其他规划控制条件:停车位配建标准:1.商业部分:小于2000m<sup>2</sup>部分取2.0个/100m<sup>2</sup>建筑面积,超过2000m<sup>2</sup>以上部分,取1个/120m<sup>2</sup>建筑面积。2.商务部分:1.8个/100m<sup>2</sup>建筑面积。04地块为其他商务设施/零售商业/餐饮混合用地,沿南侧道路设置公交站点一处;地块需配建的的具体建设内容及要求包括:配建游客服务中心、公共厕所、邮政所、通信机房及小型消防站各一处,建筑面积分别不小于120m<sup>2</sup>、60m<sup>2</sup>、100m<sup>2</sup>、200m<sup>2</sup>、650m<sup>2</sup>。

(二)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:所在区域的基准地价为每平方米818元(计54.53万元/亩),经有资质的土地评估机构进行评估并由省土地估价师协会组织专家进行评审,土地单价为每平方米1977元(计124.87万元/亩),总价为5112.7281万元,耕地占用税、印花税、测绘、评估费、挂牌出让委托服务费等前期费用计入土地出让成本,我局拟定项目用地挂牌出让的起始价为每平方米1910元(计127.33万元/亩),已没收为国有资产的建筑物、构筑物起始价为1162万元,竞买人须

同时对土地及建筑物、构筑物进行报价,最终竞价结果以土地报价和建筑物、构筑物报价之和为准。

**二、开发建设要求:**(一)竞得人须严格按照《陵水黎族自治县英州镇万安片区控制性详细规划》进行开发建设。严格执行海南省自然资源和规划厅、海南省住房和城乡建设厅、海南省市场监督管理局《关于加强商业、办公类建设项目建设全过程管理的意见》(琼自然资规(2021)12号)规定。(二)用地出让控制标准和用地准入协议由所在区域的基准地价情况如下:所在区域的基准地价为每平方米818元(计54.53万元/亩),经有资质的土地评估机构进行评估并由省土地估价师协会组织专家进行评审,土地单价为每平方米1977元(计124.87万元/亩),总价为5112.7281万元,耕地占用税、印花税、测绘、评估费、挂牌出让委托服务费等前期费用计入土地出让成本,我局拟定项目用地挂牌出让的起始价为每平方米1910元(计127.33万元/亩),已没收为国有资产的建筑物、构筑物起始价为1162万元,竞买人须

同时对土地及建筑物、构筑物进行报价,最终竞价结果以土地报价和建筑物、构筑物报价之和为准。

具有下列行为的自然人、法人和其他组织不得参加本次国有建设用地使用权挂牌出让:1.失信的被执行人,被列入经营异常名录或者严重违法企业名单的当事人。2.有重大税收违法案件的当事人。3.在陵水黎族自治县范围内有拖欠土地出让金行为,并未及时改正的。4.在陵水黎族自治县有因自身原因导致土地闲置、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非法占地、违法建设等违法行为的当事人。

竞买人应先到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授权的行为,该行为的法律后果由竞买人自行承担。

竟买申请时间:2023年7月12日09时00分至2023年8月10日12时00分(以网上交易系统服务器时间为准,下同)。

**(二)保证金及付款方式:**

竟买保证金:根据财政部《关于印发<罚没财物管理办法>的通知》(财税(2020)54号)第十六条第(五)款:“公开拍卖发生流拍情形的,再次拍卖的保留价不得低于首次拍卖保留价的80%。发生3次(含)以上流拍情形的,经执法机关同级财政部门确定后,可以通过互联网平台采取无底价拍卖或者转为其他处置方式”,因第一次、第二次出让流拍,本次挂牌设定建筑物、构筑物出让价格按第二次建筑物、构筑物出让价格的80%确定,竟买保证金按照项目土地评估价值和第二次建筑物、构筑物出让价格的80%确定,即3765万元[(5112.7281+1815.3968×0.8×0.8)×0.6],缴纳方式一:竞买人在网上交易系统提交竟买申请时,应选定一家银行交纳竟买保证金,选定银行后系统自动生成唯一的随机竟买保证金账号,保证金交纳银行一经选定不能更改,竟买人应谨慎选择。竞买人须按照出让手册的有关规定将竟买保证金足额交入该账号;(二)竟买保证金到账时间以银行信息系统入账时间为准)。本次竟买保证金的币种为人民币,不接受外汇。竟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。缴纳方式二: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争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竟买保证金。竟买保证金到账截止时间为:2023年8月10日12时00分。竟买保证金确认:竟买资格审核开始后,出让人在2个工作日内,资格审核截止附以附件确认本。澳门、台湾地区比照香港地区执行。

竟买保证金:根据财政部《关于印发<罚没财物管理办法>的通知》(财税(2020)54号)第十六条第(五)款:“公开拍卖发生流拍情形的,再次拍卖的保留价不得低于首次拍卖保留价的80%。发生3次(含)以上流拍情形的,经执法机关同级财政部门确定后,可以通过互联网平台采取无底价拍卖或者转为其他处置方式”,因第一次、第二次出让流拍,本次挂牌设定建筑物、构筑物出让价格的80%确定,竟买保证金按照项目土地评估价值和第二次建筑物、构筑物出让价格的80%确定,即3765万元[(5112.7281+1815.3968×0.8×0.8)×0.6]。

缴纳方式一:竞买人在网上交易系统提交竟买申请时,应选定一家银行交纳竟买保证金,选定银行后系统自动生成唯一的随机竟买保证金账号,保证金交纳银行一经选定不能更改,竟买人应谨慎选择。竞买人须按照出让手册的有关规定将竟买保证金足额交入该账号(竟买保证金到账时间以银行信息系统入账时间为准)。本次竟买保证金的币种为人民币,不接受外汇。竟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。

缴纳方式二: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争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竟买保证金。竟买保证金到账截止时间为:2023年8月10日12时00分。

竟买保证金到账截止时间为:2023年8月10日12时00分。

**(三)资格确认:**

竟买资格审核开始后,出让人在2个工作日内,资格审核截止时间前完成竟买申请文件审核。竟买人提交竟买申请时应充分考虑网上交易活动的竟买资格审核时效,并进行审慎注意。

竟买人的竟买申请文件审核通过,且竟买保证金已按要求交纳的,网上交易系统自动发放《竟买资格确认书》,确认其获得竟买资格。

竟买资格审核时间:2023年8月1日09时00分至2023年8月10日12时00分。

**四、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上方式进行。

(二)挂牌报价时间:2023年8月1日09时00分至2023年8月14日16时20分,受理报价时间为北京时间工作日09时00分至12时00分及15时00分至17时00分。

**五、其他需要公告的事项:**本次挂牌出让活动按照传统价高者得方式公开出让。

**六、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规定的程序运行,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数字证书实行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授权的行为,该行为的法律后果由竞买人自行承担。