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〕17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〔2023〕601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83951.61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2022年10月14日经自然资源部批复的《三亚市国土空间总体规划(2021-2035)》“三区三线”划定成果,该宗地位于城镇开发边界(城镇集中建设区)内,不涉及占用永久基本农田、生态保护红线及自然保护地。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)。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),其中:零售商业用地,面积8272.195平方米;城镇住宅用地(安居房),面积8272.195平方米。2023年7月25日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市妙林片区ML-01-01、ML-01-03-01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,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2023年7月21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地块竞买资格条件的函》(三住建函(2023)1928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(㎡)	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(%)			
ML-01-01	67407.22	二类城镇住宅用地	城镇住宅用地(安居房)	70	≤2.5	≤65	≤25	≥40	12900	8278	55799.6967
ML-01-03-01	8272.195	零售商业混合二类城镇住宅用地	零售商业用地(占比50%)	40	≤2.0	≤50			/	9144	7564.0951
	8272.195		城镇住宅用地(安居房,占比50%)	70					12900	6884	5694.5790
合计	83951.61	/	/	/	/	/	/	/	/	/	69058.3708

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/100㎡建筑面积,地块配建公厕、邻里中心(包括管理类设施、公益类设施和经营类设施三类内部配建设施)。管理类设施: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。3.其他规划指标及要求详见控规分图则。

根据《海南省产业用地控制指标》规定,鉴于妙林片区ML-01-01和ML-01-03-01地块不在海南自由贸易港重点园区范围内,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)。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。结合该宗地所在区位、土地用途情况,本次拟出让宗地适用的基准地价情况如下:商业用地楼面地价为2300元/建筑㎡,土地单价306.67万元/亩(设定容积率2.0);城镇住宅用地楼面地价为2300元/建筑㎡,土地单价383.33万元/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69058.3708万元。具体情况为:1.控规ML-01-01地块土地评估单价为8278元/㎡(折合551.87万元/亩),土地评估价为55799.6967万元。2.控规ML-01-03-01地块土地评估价为13258.6741万元。其中:零售商业用地土地评估单价为9144元/㎡(折合609.6万元/亩),土地评估价为7564.0951万元;城镇住宅用地(安居房)土地评估单价为6884元/㎡(折合458.93万元/亩),土地评估价为5694.5790万元。同时,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71352.9080万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为71353万元。(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》约定内容进行开发建设,否则将承担相关违约责任。3.根据三亚市住房和城乡建设局《关于征求三亚湾新城片区控规HP02-02-10、HP02-02-11地块及海棠湾控规HT01-06-05、HT01-06-06、HT07-02-02地块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)1573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。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。7.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。

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:如竞得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42812万元整(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8月24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7月28日09时00分至2023年8月29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个工作日送达,竞买人应审慎注意。竞买保证金到账截止时间为:2023年8月29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8月20日09时00分至2023年8月30日16时30分。

三、挂牌报价时间及地点:(一)挂牌报价时间:2023年8月21日09时00分至2023年8月31日10时00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,自动进入摇号确认阶段(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8月31日16时30分。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、报价竞价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评估地价的125%时(即本次土地出让最高限价为86323万元),则现场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)本次竞买活动进行线上报价,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/gg-zy/;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7月28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〕18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(2023)602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73033.76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26504.01平方米。2.控规ML-01-07地块,面积19649.31平方米。3.控规ML-01-08地块,面积26880.44平方米。经核查2022年10月14日经自然资源部批复的《三亚市国土空间总体规划(2021-2035)》“三区三线”划定成果,该宗地位于城镇开发边界(城镇集中建设区)内,不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。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)。2023年7月19日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市妙林片区ML-01-06、ML-01-07及ML-01-08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,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2023年7月11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地块竞买资格条件的复函》(三住建函(2023)1762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(㎡)	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(%)			
ML-01-06	26504.01	二类城镇住宅用地	城镇住宅用地(安居房)	70	≤1.8	≤45	≤25	≥40	12900	6437	17060.6312
ML-01-07	19649.31									6440	12654.1556
ML-01-08	26880.44					≤36				6437	17302.9392
合计	73033.76	/	/	/	/	/	/	/	/	/	47017.7260

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。3.其他规划指标及要求详见控规分图则。

根据《海南省产业用地控制指标》规定,鉴于妙林片区ML-01-06、ML-01-07和ML-01-08地块不在海南自由贸易港重点园区范围内,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)。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。结合该宗地所在区位、土地用途情况,本次拟出让宗地适用的基准地价情况如下:城镇住宅用地楼面地价为2300元/建筑㎡,土地单价383.33万元/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47017.7260万元。具体情况为:1.控规ML-01-06地块土地评估单价为6437元/㎡(折合429.13万元/亩),土地评估价为17060.6312万元。2.控规ML-01-07地块土地评估单价为6440元/㎡(折合429.33万元/亩),土地评估价为12654.1556万元。3.控规ML-01-08地块土地评估单价为6437元/㎡(折合429.13万元/亩),土地评估价为17302.9392万元。同时,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70915平方米(含涉及旱地6512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195.36万元。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248.2025万元。综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计47461.2885万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为47462万元。

(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》约定内容进行开发建设,否则将承担相关违约责任。3.根据三亚市住房和城乡建设局《关于征求三亚湾新城片区控规HP02-02-10、HP02-02-11地块及海棠湾控规HT01-06-05、HT01-06-06、HT07-02-02地块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)1573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。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。7.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。

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:如竞得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28478万元整(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8月24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7月28日09时00分至2023年8月29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个工作日送达,竞买人应审慎注意。竞买保证金到账截止时间为:2023年8月29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8月20日09时00分至2023年8月30日16时30分。

三、挂牌报价时间及地点:(一)挂牌报价时间:2023年8月21日09时00分至2023年8月31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,自动进入摇号确认阶段(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8月31日17时00分。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、报价竞价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评估地价的125%时(即本次土地出让最高限价为58773万元),则现场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)本次竞买活动进行线上报价,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7月28日

地址:海口市金盘路30号 邮编:570216 总值班:66810666 广告许可证:琼工商广字015号 广告部:66810888 发行部:66810999 海报集团新闻热线:966123 邮发代号:83—1 报费:每月45元 零售每份1.5元 昨天开印时间2时35分 印完:5时15分 海南日报印刷厂印刷