

# 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]23号

根据《三亚市人民政府关于挂牌出让三亚崖州湾科技城(中片区)控规YK03-05-04地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2023〕714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崖州湾科技城(中片区)控规YK03-05-04地块,面积7970.69平方米,用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。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《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划》,该宗地规划用地性质为零售商业用地(用地代码:090101),对应土地用途为零售商业用地。

2023年8月5日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市崖州湾科技城(中片区)控规YK03-05-04地块用地补偿协议书》,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 <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(%)		
YK03-05-04	7970.69	零售商业用地 (用地代码:090101)	零售商业用地	40	≤1.5	≤30	≤50	≥25	9812
合计	7970.69	/	/	/	/	/	/	/	7820.8410

备注:该地块停车位配套按1.5车位/100m<sup>2</sup>建筑面积计算。

根据《海南省产业用地控制指标》及2023年8月22日三亚崖州湾科技城管理局出具的《关于三亚崖州湾科技城(中片区)控规YK03-05-04地块竞买资格条件及开发建设要求的函》(三科技城函〔2023〕1254号),该宗地拟建设零售商业街项目,属于房地产业中的商业用地。因此,确定该宗地投资强度为500万元/亩,固定资产投资总额不低于6030万元人民币(不含土地出让金、不含相关税费),年度产值和年度税收不设指标。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:深海科技城板块S1片区VI级商服用地基准楼面地价为2100元/m<sup>2</sup>,折合土地单价为280万元/亩(设定容积率为2.0)。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,该宗地土地评估单价为9812元/m<sup>2</sup>(折合654.13万元/亩),土地评估总价为7820.8410万元。

该宗地在办理农用地转用及征收手续时,涉及耕地开垦费和耕地占用税共261.5085万元。

综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费及耕地占用税合计8082.3495万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为8083万元。

## 二、开发建设要求:

1.竞买人须在竞买初审前与三亚崖州湾科技城管理局对接,完全知晓该宗地《海南省产业项目发展和用地准入协议》(直接出让)内容。同时,竞买人须在签订《挂牌出让成交确认书》后5个工作日内与三亚崖州湾科技城管理局签订《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及经营管理,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.该宗地项目在设计全过程中使用BIM技术,在申请建设工程规划报建时,应按三亚崖州湾科技城BIM交付标准提交相应阶段的BIM模型及相关设计成果,并在项目施工过程中按照《三亚崖州湾科技城管理局关于印发<三亚崖州湾科技城智能化系统建设标准>》《三亚市建设节水设施“三同时”管理办法(试行)》《海南省生活垃圾分类工作实施方案》《崖州湾科技城照明设计导则》《三亚市分布式光伏发电项目管理办法》要求在方案中落实并执行。能源综合利用和建筑设计降碳设计应符合三亚崖州湾科技城零碳园区建设相关要求,加强光伏、空气源热泵等可再生能源技术的利用,优先采用被动式建筑设计降碳设计措施,鼓励采用光伏建筑一体化等技术形式,注意对建筑风貌、室外光环境的影响。

## 二、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,该宗地拟建设零售商业街项目。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。

## 二、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,该宗地拟建设三亚市崖州区“农光互补”光伏蔬菜大棚100MW项目配套设施。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。

## 二、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,该宗地拟建设三亚市崖