

文昌市国有建设用地使用权协议出让计划公示

文土告字[2023]31号

经文昌市人民政府批准,根据《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部第21号令)等法律法规规定,文昌市自然资源和规划局以协议方式出让壹(幅)地块国有建设用地使用权。现予公布如下:

一、拟出让地块的基本情况和规划指标要求:

地块编号	地块位置	面积	土地用途	出让年限	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高	竞买保证金
文国土储(2021)-87号	文昌市文城镇北部 青山岭区域地段 (折合28.45亩)	18969.32平方米	环卫用地	50年	≤0.8	≤55%	≥15%	≤20米	1081.2512万元

二、公示期限:自2023年9月15日至2023年10月16日止。三、意向用地者申请方式:在公示时限内,中华人民共和国境内的法人、自然人或其他组织(法律另有规定者除外)均可申请参加竞买(注:失信被执行人不得参与申请),申请人应单独申请,本次出让不接受联合体竞买,不接受申请人电话、邮寄、电子、口头申请。对本公司所列出让地块有意向的,以书面方式向文昌市自然资源和规划局提交如下申请文件:(一)意向用地者申请书(原件);(二)意向用地者有效身份证明文件(复印件);(三)授权委托书(原件)及被授权人有效身份证件(复印件)。四、经政府相关部门核实,在文昌市境内申请人存在下列情形之一的,申请人及其控股股东禁止参加协议出让:(一)存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的;(二)存在非法转让土地使用权等违法行为的;(三)因企业原因造成土地闲置一年以上的;(四)开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的;(五)拖欠土地出让金的。五、申请人须按照挂牌出让手册的有关规定向指定账户足额缴存竞买保证金。按《海南省自然资源和规划厅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》(琼自然资规〔2022〕7号)要求,

文昌市自然资源和规划局 2023年9月15日

文昌市国有建设用地使用权协议出让计划公示

文土告字[2023]32号

经文昌市人民政府批准,根据《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部第21号令)等法律法规规定,文昌市自然资源和规划局以协议方式出让壹(幅)地块国有建设用地使用权。现予公布如下:

一、拟出让地块的基本情况和规划指标要求:

地块编号	地块位置	面积	土地用途	出让年限	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高	竞买保证金
文国土储(2023)-44号	文昌市文城镇青山岭生活垃圾焚烧发电厂一期东侧园区地段 (折合15.184亩)	10122.5平方米	环卫用地	50年	≤0.6	≤35%	≥25%	≤16米	576.9825万元

竞买人也可使用银行保函方式缴纳竞买保证金,保函应为不可撤销、见索即付保函,保函担保金额应不少于全额土地竞买保证金,保函的保证期限应当自保函开立之日起至招标拍卖挂牌交易活动结束后不少于60日,保函需在保证金交纳截止时间前2个工作日内送达文昌市自然资源和规划局。竞买保证金到账截止时间为:2023年10月16日17:00(北京时间)。六、申请递交:(一)联系地址:文昌市自然资源和规划局三楼自然资源权益和开发利用室或海口市龙华区大同路34号供电宿舍C栋701房;(二)联系人:林先生、陈先生;(三)联系电话:0898-63330100 13876755970。七、确定供地方式:公示时限内若该出让地块只有一个意向用地者,将按《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部第21号令)和《协议出让国有土地使用权规范(试行)》(国土资发〔2006〕114号)有关规定,以协议方式出让该宗国有建设用地使用权;若有两个或两个以上意向者,将以招拍、拍卖或挂牌方式出让该地块国有建设用地使用权。八、协议出让现场会举行时间及地点:2023年10月17日10时00分在文昌市自然资源和规划局五楼会议室。

文昌市自然资源和规划局 2023年9月15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]25号

根据三亚市人民政府《关于以“限地价后摇号中签”方式挂牌出让三亚市半岭温泉旅游度假区控规BL-04-04和BL-04-08地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2023〕700号),经市政府批准,现将该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三亚市半岭温泉旅游度假区控规BL-04-04和BL-04-08地块,面积126799.25平方米,用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。其中:1.控规BL-04-04地块面积为58042.62平方米;2.控规BL-04-08地块面积为68756.63平方米。经核查2022年10月14日经自然资源部批转的《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区(城镇集中建设区内),不涉及占用永久基本农田及生态保护红线。同时,经核查《三亚市半岭温泉旅游度假区控制性详细规划》,该宗地规划用地性质为二类城镇住宅用地(用地代码:070102),其中:1.控规BL-04-04地块对应土地用途为城镇住宅用地(拟建设市场化商品住宅项目)。2.控规BL-04-08地块对应土地用途为城镇住宅用地(拟建设安居房项目)。

2023年8月25日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市半岭温泉旅游度假区控规BL-04-04和BL-04-08地块具备净地出让条件的证明》,证明三亚市半岭温泉旅游度假区控规BL-04-04和BL-04-08地块土地征收工作已完成。市吉阳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等款项已支付到位,相关征地材料现存于市吉阳区人民政府。目前地块上的附着物已清表,无法经济纠纷、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8月28日三亚市住房和城乡建设局出具的《关于三亚市半岭温泉旅游度假区控规BL-04-04、BL-04-08地块出让有关意见的函》(三住建函〔2023〕2474号),确定控规BL-04-04地块建成后的安居房销售价格为1.41万元/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(m ²)	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/m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	耕地占用税及开垦费(万元)	
					容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)					
BL-04-04	58042.62	二类城镇住宅用地(安居房)	城镇住宅用地(安居房)	70	≤3.0	≤80	≤22	≥40	14100	13227	76772.9735	1137.8255
BL-04-08	68756.63	二类城镇住宅用地(商品房)	城镇住宅用地(商品房)	70	≤2.5	≤54	≤22	≥40	/	28020	192656.0773	211.3545
合计	126799.25	/	/	/	/	/	/	/	/	/	269429.0508	1349.18

备注:1.控规BL-04-04地块配建停车位1.2个车位/户,建设幼儿园,临近温泉二路,独立占地,规模12班,建筑密度不得超过30%,建筑高度不得超过18米,需配独立的室外活动场地;配套物业服务用房、社区服务站、文化活动站、老年人日间照料中心、社区卫生服务站、生活垃圾收集站、公共厕所、消控室、配电房和开闭所;2.BL-04-08地块配建停车位1.2个车位/户,配套建设物业服务用房、消控室、配电房、开闭所和便利店;3.其他规划指标及要求详见分图则。

根据《海南省建设用地出让控制指标(试行)》规定,鉴于三亚市半岭温泉旅游度假区控规BL-04-04和BL-04-08地块不在省级六类产业园区范围内,拟建设安居房及市场化商品住宅项目。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。根据《海南省自然资源和规划厅关于调整我省建设用地使用权出让竞买保证金缴纳比例及缴交时间有关事项的通知》(琼自然资规〔2022〕400号)精神,控规BL-04-08地块拟建项目列入我市市场化商品住宅用地计划。根据《三亚市国有建设用地地价与基准地价更新项目成果汇编》(2020年4月19日颁布实施),结合宗地位置,土地用途情况,本次评估宗地适用基准地价如下:城镇住宅用地楼面地价为2750元/建筑㎡,土地单价458.33万元/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269429.0508万元。其中:1.控规BL-04-04地块土地评估单价为13227元/平方米(折合881.80万元/亩),土地评估总价为76772.9735万元。2.控规BL-04-08地块土地评估单价为28020元/平方米(折合1868万元/亩),土地评估总价为192656.0773万元。该宗地在办理农用地(未利用地)转用及征收手续时,因占用农用地,涉及耕地开垦费及耕地占用税共1349.18万元。综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计270778.2308万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为270779万元。

(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,具体由三亚市住房和城乡建设局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《关于征求三亚崖州湾科技城(中片区)控规YK05-03-05地块、海棠湾控规HT09-13-03地块、三亚市中心城区控规BP01-05、BP01-07、BP01-09地块和崖州区红岩队-抱古村矿区建筑用石料矿项目控规BG-01-01等10个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函》(三住建函〔2023〕1599号)要求,该宗地应严格按照《海南省绿色

得该宗地使用权,控规BL-04-04地块将根据《海南省人民政府办公厅关于开展安居型商品住房试点工作的指导意见》(琼府办〔2020〕21号)、《海南自由贸易港安居房建设和管理若干的规定》以及地块的规划要求,统一规划,统一建设,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。该宗地竞买人须由三亚市住房和城乡建设局负责初审。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,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省建设用地使用权出让竞买保证金缴纳比例及缴交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162468万元整(即挂牌出让起始价的60%),竞买人交保证金之前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10月13日。竞买人竟得该宗地使用权后,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日内缴纳入全部土地出让金。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、口头等其他形式的申请。竞买申请时间:2023年9月15日09时00分至2023年10月18日16时30分(以“网上交易系统”服务器时间为标准,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,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标准;缴存的竞买保证金币种为人民币,不接受外币,且不属于银行存款、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10月18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10月9日09时00分至2023年10月19日16时30分。

三、挂牌报价时间及地点:

(一)挂牌报价时间:2023年10月10日09时00分至2023年10月20日09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)。期间,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10月20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定的程序运行,竞买人应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,出让方对此不承担责任。

(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。该宗地的最高限价为控规BL-04-04地块评估地价的125%与控规BL-04-08地块起始价(即评估