

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]26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有关事项的批复》(三府函〔2023〕762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个地块内,面积175137.43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,上述地块位于城镇开发边界外,项目符合开发边界外建设项目建设用地准入目录,可在市县总体规划划定的开发边界外进行开发建设,不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。同时,经核查《关于三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目控规分图则的批复》(三府函〔2022〕894号)、《关于严格按照产业用地控制指标供应工业项目用地有关问题的通知》(琼自然资函〔2023〕897号)和《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》(自然资发〔2023〕72号),BG-01-01地块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;BG-01-02地块(办公生活配套)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;BG-01-03地块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;BG-01-04地块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;BG-01-05地块用地规划性质为公用设施用地(用地代码:1303),对应土地用途为公用设施用地;BG-01-06地块用地规划性质为供水用地(用地代码:1301),对应土地用途为公用设施用地;BG-01-07地块用地规划性质为防护绿地(用地代码:1402),对应土地用途为公园与绿地;BG-01-08地块用地规划性质为防护绿地(用地代码:1402),对应土地用途为公园与绿地;BG-01-09地块用地规划性质为三类物流仓储用地(用地代码:110103),对应土地用途为仓储用地;BG-01-10地块(看护房)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6月8日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目控规BG-01-01等10个地块用地具备净地出让条件的证明》,证明三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目控规BG-01-01,BG-01-02,BG-01-03,BG-01-04,BG-01-05,BG-01-06,BG-01-07,BG-01-08,BG-01-09和BG-01-10地块内约272.04亩用地土地征收及“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。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 ²)	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 ²)	评估总价 (万元)
					容积率	建筑高度 (m)	建筑密度/建筑 系数(%)		
BG-01-01	15999.45	二类工业用地 (用地代码:100102)	工业用地	20	≥1.0	≤50	≥40	≤20	624
BG-01-02	12487.36	二类工业用地 (用地代码:100102)	工业用地	20	≥1.0	≤24	≥40	≥30	624
BG-01-03	9028	二类工业用地 (用地代码:100102)	工业用地	20	≥1.0	≤50	≥40	≤20	640
BG-01-04	112791.19	二类工业用地 (用地代码:100102)	工业用地	20	≥1.0	≤50	≥40	≤20	626
BG-01-05	3521.26	供电用地 (用地代码:1303)	公用设施用地	20	≤1.0	≤12	≤40	≥30	601
BG-01-06	501.56	供水用地 (用地代码:1301)	公用设施用地	20	≤1.0	≤12	≤40	≥30	589
BG-01-07	7707.2	防护绿地 (用地代码:1402)	公园与绿地	20	/	/	/	554	426.9789
BG-01-08	4526.04	防护绿地 (用地代码:1402)	公园与绿地	20	/	/	/	554	250.7426
BG-01-09	8409.95	三类物流仓储用地 (用地代码:110103)	仓储用地	20	≥0.8	≤24	≥40	≤20	887
BG-01-10	165.42	二类工业用地 (用地代码:100102)	工业用地	20	≥1.0	≤12	≥40	≥30	624
合计	175137.43	/	/	/	/	/	/	/	11091.2734

备注:停车位根据实际需求和相关要求配建,其他规划指标及要求详见分图则。

根据海南省产业用地控制指标规定和《三亚市崖州区人民政府关于报送三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目配套用地项目发展和用地准入协议的函》(崖州府函〔2023〕579号),鉴于该宗地用于建设三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目,属于非金属矿产制品业,因此该宗地投资强度指标为250万元/亩,年度产值指标为209万元/亩,年度税收指标为15.4万元/亩。同时,该宗地按4亩安置1名三亚市本地户籍劳动者的标准,安排66名用工名额,在同等条件下优先招录崖州区户籍居民。以上出让控制指标及用工要求,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及土地用途情况,首次拟出让宗地适用的基本地价情况下:工业用地和仓储用地基准地价为600元/m²,折合土地单价为40万元/亩;供电用地、供水用地和防护绿地基准地价为660元/m²,折合土地单价为44万元/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,1.控规BG-01-01地块,土地单价为601元/m²(折合36.93万元/亩),土地评估价为250.7426万元。9.控规BG-01-09地块,土地单价为887元/m²(折合59.13万元/亩),土地评估价为745.9626万元。10.控规BG-01-10地块,土地单价为624元/m²(折合41.60万元/亩),土地评估价为10.3222万元。综上,该宗地的评估单价为11091.2734万元。该宗地在办理农用地转用手续时,因占用农地,涉及耕地开垦费和耕地占用税共计643.576万元。综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计11734.8494万元。因此确定以11734万元作为该宗地挂牌出让起始价,该宗地采取“弹性年期”方式出让,总年限以崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿采挖权的出让年限20年确定,弹性年期分2期(首期为5年,第二期为15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限的相应比例确定。(2)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,不涉及占用永久基本农田和生态保护红线,同时,经核查《关于三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目控规分图则的批复》(三府函〔2022〕894号)、《关于严格按照产业用地控制指标供应工业项目用地有关问题的通知》(琼自然资函〔2023〕897号)和《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》(自然资发〔2023〕72号),BG-01-01等10个地块内,面积175137.43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,上述地块位于城镇开发边界外,项目符合开发边界外建设项目建设用地准入目录,可在市县总体规划划定的开发边界外进行开发建设,不涉及占用永久基本农田和生态保护红线,同时,经核查《关于三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目控规分图则的批复》(三府函〔2022〕894号)、《关于严格按照产业用地控制指标供应工业项目用地有关问题的通知》(琼自然资函〔2023〕897号)和《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》(自然资发〔2023〕72号),BG-01-01地块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;BG-01-02地块(办公生活配套)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;BG-01-03地块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;BG-01-04地块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;BG-01-05地块用地规划性质为公用设施用地(用地代码:1303),对应土地用途为公用设施用地;BG-01-06地块用地规划性质为供水用地(用地代码:1301),对应土地用途为公用设施用地;BG-01-07地块用地规划性质为防护绿地(用地代码:1402),对应土地用途为公园与绿地;BG-01-08地块用地规划性质为防护绿地(用地代码:1402),对应土地用途为公园与绿地;BG-01-09地块用地规划性质为三类物流仓储用地(用地代码:110103),对应土地用途为仓储用地;BG-01-10地块(看护房)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6月8日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目控规BG-01-01等10个地块用地具备净地出让条件的证明》,证明三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目控规BG-01-01,BG-01-02,BG-01-03,BG-01-04,BG-01-05,BG-01-06,BG-01-07,BG-01-08,BG-01-09和BG-01-10地块内约272.04亩用地土地征收及“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。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:

4173万元/亩,土地评估价为7060.7285万元。5.控规BG-01-05地块,土地单价为601元/m²(折合40.07万元/亩),土地评估价为211.6277万元。6.控规BG-01-06地块,土地单价为589元/m²(折合39.27万元/亩),土地评估价为29.5419万元。7.控规BG-01-07地块,土地单价为554元/m²(折合36.93万元/亩),土地评估价为426.9789万元。8.控规BG-01-08地块,土地单价为554元/m²(折合36.93万元/亩),土地评估价为250.7426万元。9.控规BG-01-09地块,土地单价为887元/m²(折合59.13万元/亩),土地评估价为745.9626万元。10.控规BG-01-10地块,土地单价为624元/m²(折合41.60万元/亩),土地评估价为10.3222万元。综上,该宗地的评估单价为11091.2734万元。该宗地在办理农用地转用手续时,因占用农地,涉及耕地开垦费和耕地占用税共计643.576万元。综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计11734.8494万元。因此确定以11734万元作为该宗地挂牌出让起始价,该宗地采取“弹性年期”方式出让,总年限以崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿采挖权的出让年限20年确定,弹性年期分2期(首期为5年,第二期为15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限的相应比例确定。(2)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,不涉及占用永久基本农田和生态保护红线,同时,经核查《关于三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目控规分图则的批复》(三府函〔2022〕894号)、《关于严格按照产业用地控制指标供应工业项目用地有关问题的通知》(琼自然资函〔2023〕897号)和《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》(自然资发〔2023〕72号),BG-01-01等10个地块内,面积175137.43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,上述地块位于城镇开发边界外,项目符合开发边界外建设项目建设用地准入目录,可在市县总体规划划定的开发边界外进行开发建设,不涉及占用永久基本农田和生态保护红线,同时,经核查《关于三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目控规分图则的批复》(三府函〔2022〕894号)、《关于严格按照产业用地控制指标供应工业项目用地有关问题的通知》(琼自然资函〔2023〕897号)和《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》(自然资发〔2023〕72号),BG-01-01地块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;BG-01-02地块(办公生活配套)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;BG-01-03地块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;BG-01-04地块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;BG-01-05地块用地规划性质为公用设施用地(用地代码:1303),对应土地用途为公用设施用地;BG-01-06地块用地规划性质为供水用地(用地代码:1301),对应土地用途为公用设施用地;BG-01-07地块用地规划性质为防护绿地(用地代码:1402),对应土地用途为公园与绿地;BG-01-08地块用地规划性质为防护绿地(用地代码:1402),对应土地用途为公园与绿地;BG-01-09地块用地规划性质为三类物流仓储用地(用地代码:110103),对应土地用途为仓储用地;BG-01-10地块(看护房)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6月8日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目控规BG-01-01等10个地块用地具备净地出让条件的证明》,证明三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目控规BG-01-01,BG-01-02,BG-01-03,BG-01-04,BG-01-05,BG-01-06,BG-01-07,BG-01-08,BG-01-09和BG-01-10地块内约272.04亩用地土地征收及“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。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:

4173万元/亩,土地评估价为7060.7285万元。5.控规BG-01-05地块,土地单价为601元/m²(折合40.07万元/亩),土地评估价为211.6277万元。6.控规BG-01-06地块,土地单价为589元/m²(折合39.27万元/亩),土地评估价为29.5419万元。7.控规BG-01-07地块,土地单价为554元/m²(折合36.93万元/亩),土地评估价为426.9789万元。8.控规BG-01-08地块,土地单价为554元/m²(折合36.93万元/亩),土地评估价为250.7426万元。9.控规BG-01-09地块,土地单价为887元/m²(折合59.13万元/亩),土地评估价为745.9626万元。10.控规BG-01-10地块,土地单价为624元/m²(折合41.60万元/亩),土地评估价为10.3222万元。综上,该宗地的评估单价为11091.2734万元。该宗地在办理农用地转用手续时,因占用农地,涉及耕地开垦费和耕地占用税共计643.576万元。综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计11734.8494万元。因此确定以11734万元作为该宗地挂牌出让起始价,该宗地采取“弹性年期”方式出让,总年限以崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿采挖权的出让年限20年确定,弹性年期分2期(首期为5年,第二期为15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限的相应比例确定。(2)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,不涉及占用永久基本农田和生态保护红线,同时,经核查《关于三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目控规分图则的批复》(三府函〔2022〕894号)、《关于严格按照产业用地控制指标供应工业项目用地有关问题的通知》(琼自然资函〔2023〕897号)和《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》(自然资发〔2023〕72号),BG-01-01等10个地块内,面积175137.43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,上述地块位于城镇开发边界外,项目符合开发边界外建设项目建设用地准入目录,可在市县总体规划划定的开发边界外进行开发建设,不涉及占用永久基本农田和生态保护红线,同时,经核查《关于三亚市崖州区红岩队—抱古村矿区建筑用石料矿项目控规分图则的批复》(三府函〔2022〕894号)、《关于严格按照产业用地控制指标供应工业项目用地有关问题的通知》(琼自然资函〔2023〕897号)和《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》(自然资发〔2023〕72号),BG-01-01地块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;BG-01-02地块(