

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。经核査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,经核査《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供电用地(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亩亩土地征收及“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、机械可以进场施工作业。该宗地具备净地出让的条件。经我局核査,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 (㎡)	用地规划性质	土地用途	使用年限 (年)	规划指标				评估单价 (元/㎡)	评估总价 (万元)
					容积率	建筑高度 (m)	建筑密度/建筑 系数(%)	绿地率 (%)		
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	998.3657
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	779.2113
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	577.7920
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	7060.7285
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	211.6277
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	29.5419
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	745.9626
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	10.3222
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”项目配套用地产业项目发展和用地准入协议》(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,属于非金属矿物制品业,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力的标准,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要求,按规定列入《海南省产业项目发展和用地准入协议》,属该协议内容的重要组成部分。结合该宗地在区位及土地用途情况,本次拟出让宗地适用的基准地价情况如下:工业用地和仓储用地基准地价为600元/㎡,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680元/㎡,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624元/平方米(折合41.6万元/亩),土地评估价为998.3657万元。2.控规BG—01—02地块,土地单价为624元/平方米(折合41.6万元/亩),土地评估价为779.2113万元。3.控规BG—01—03地块,土地单价为640元/平方米(折合42.67万元/亩),土地评估价为577.7920万元。4.控规BG—01—04地块,土地单价为626元/平方米(折合

41.73万元/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/平方米(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/平方米(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/平方米(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/平方米(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/平方米(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/平方米(折合41.60万元/亩),土地评估价为10.3222万元。综上,该宗地的土地评估总价为11091.2734万元。该宗地在办理用地转用手续时,因占用农用地、涉及耕地开垦费和耕地占用税共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11735万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”采矿权的出让年限20年确定,弹性年期分2期(首期为5年,第二期于15年),弹性年期土地出让总价款按照该宗地出让总年期数占下的土地地上成交价款确定,每一期应占支付的土地地上价款,按照土地地上价款总额乘以当前年期占总年期的相应比例确定。(二)开发建设要求:1.竞买人

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〕27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YK04—10—02—02地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2023〕761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崖州湾科技城(中片区)控规YK04—10—02—02地块,面积16252.21平方米,用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。经核査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,该宗地处于城镇开发边界内,不涉及占用永久基本农田、生态保护红线及自然保护区。同时,经核査三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划》,该宗地规划用地性质为科研用地(用地代码:0802),对应土地用途亦为科研用地。2023年8月25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YK04—10—02—02地块用地具备净地出让条件的证明》,证明控规YK04—10—02—02地块用地土地征收工作已完成。三亚市崖州区人民政府已与被征地单位签订了《征收土地补偿协议书》,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、机械可以进场施工作业。该宗地具备净地出让的条件。经我局核査,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 (㎡)	用地规划性质	土地用途	使用年限 (年)	规划指标				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(%)		
YK04—10—02—02	16252.21	科研用地 (用地代码:0802)	科研用地	50	≤2.5	≤40	≤40	≥25	1586	2577.6005
合计	16252.21	/	/	/	/	/	/	/	/	2577.6005

备注:该地块停车位配套要求为0.3车位/100m²建筑面积。

根据《海南省产业用地控制指标》及2023年8月9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YK04—10—02—02地块竞买资格条件及开发建设要求的函》(三科技城函〔2023〕1192号),确定该宗地投资强度为不低于800万元/亩,至项目达产之日,固定资产投资总额不低于21627万元人民币;年度产值为不低于650万元/亩,每五年在三亚崖州湾科技城累计产值不低于87862万元人民币;年度税收为不低于435万元/亩,每五年在三亚崖州湾科技城累计的纳税总额不低于5890万元人民币。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。

结合该宗地在区位、土地用途,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F1片区IV公共服务项目用地基准地面地价为930元/建筑m²,折合土地单价为62万元/亩(设定容积率为1.0)。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1586元/平方米(折合105.73万元/亩),土地评估总价为2577.6005万元。

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26.542万元。

综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费及耕地占用税合计2604.1425万元。因此确定以2605万元作为该宗地挂牌出让起始价。

(二)开发建设要求:

- 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》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和经营管理,否则将承担相关法律责任。
- 该宗地项目在设计全过程中使用BIM技术进行设计,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《三亚崖州湾科技城管理局关于加快推进三亚崖州湾科技城“智慧工地”建设的指导意见》与《三亚崖州湾科技城“智慧工地”建设标准》通知》(三科技城〔2020〕279号)和CIM平台要求对建筑工程实行智能化管理。
- 本次出让宗地项目建成后,建筑自持比例100%,自持部分未经同意不得对外整体或者分割销售,或通过其他方式变相对外整体或分割销售。
- 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、

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和经营管理,否则将承担相关法律责任。竞买人应当在首期弹性年期满前3个月向三亚市崖州区人民政府提出考核评价申请,三亚市崖州区人民政府对准入协议的履行情况进行考核评价。经考核评价合格,达到准入协议约定的条件且符合社会公共利益需求的,竞得人在支付第二期弹性年期出让价款后,由三亚市自然资源和规划局按照有关规定办理下一期土地使用权登记等手续;考核评价不合格的,不得办理下一期土地使用权登记等手续。市人民政府可依照合同约定收回土地使用权,地上建筑物、构筑物及其附属设施由竞得人自行处置,如因社会公共利益需求,不得办理下一期土地使用权登记等手续。市人民政府可依照合同约定收回土地使用权,地上建筑物、构筑物及其附属设施,并可根据收回地上建筑物、构筑物及其附属设施时残余价值,给予土地使用者相应补偿。因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”配套用地项目,若总弹性年期期限届满需依照规定无偿收回土地使用权,地上建筑物、构筑物及其附属设施,不可再申请续期。2.竞得人可持签订的土地出让合同、弹性年期出让价款及相关税费缴纳凭证等,申请办理不动产登记。同时,竞得人可持不动产权证书依法办理规划报建等手续。3.竞得人取得土地使用权后,若严格按照规划要求和合作约定,及时动工兴建,并按合同约定期限建成,若在规定期限内不能建成,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。4.根据三亚市住房和城乡建设局《关于征求海棠湾控规HT05—03—03和HT05—03—04地块等10宗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〕1105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的《海南省绿色建筑生态小区技术标准》《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推广应用管理办法》的相关要求执行。5.竞得人未按照土地使用权出让合同约定的期限和条件投资开发的,不得转租、转让土地使用权。同时,竞得人应当按照土地出让合同约定的用途使用土地,未经批准不得擅自改变土地用途。竞得人未按照合同约定缴纳税性年期出让价款或者不按照合同约定进行开发建设,擅自转租、转让、改变土地用途,按照有关法律法规和合同约定追究法律责任。

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,在三亚市崖州区红岩队—抱古村矿”区建筑用石料矿”项目开采期间,该宗地应用于建设该项目服务配套设施。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,应严格按照规划师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,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、土地出让金缴款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7041万元整(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。三亚市崖州区人民政府出具初审文件的截止时间为2023年10月20日。若首期弹性年期出让价款低于竞买保证金时,则竞得人已缴纳的竞买保证金在扣除首期弹性年期出让价款后,剩余部分予以退还;若首期弹性年期出让价款高于竞买保证金时,竞得人应自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起60日内一次性缴清未剩余首期弹性年期出让价款。逾期未付清首期弹性年期出让价款的,则对挂牌宗地产生违约行为,并由竞得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,有意愿的竞买人可登录“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、口头等其他方式的申请。竞买申请时间:2023年9月22日09时00分至2023年10月25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中入账时间为准;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入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25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缴纳的,“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16日09时00分至2023年10月26日16时30分。

三、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下方式进行,获得竞买资格的竞买人应持在线下载打印的《竞买资格确认书》到指定地点参与报价竞价活动。挂牌竞价阶段仅接受书面报价,不接受电话、邮寄、书面、口头等其他方式报价。挂牌截止由挂牌主持人主持确定。

(二)挂牌报价时间:2023年10月17日09时00分至2023年10月27日16时00分。

(三)挂牌报价地点:三亚市吉阳区迎宾路三亚市房地产服务中心7楼7005室——海南南部拍卖市场有限公司。

(四)挂牌现场地点:海南省公共资源交易服务中心二楼土地矿产资源交易厅(203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系统熟悉练习,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并进行相关操作,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权条件、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)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,竞买人应自行承担。
- (五)竞买人应当谨慎报价,报价一经确认即产生法律效力,不可撤回。竞买人未出席挂牌现场会的,视为自动放弃挂牌交易线下竞价,且不影响成交结果的法律效力。
- 五、确定竞得人原则:**
 - (一)在挂牌期限内只有一个竞买人报价,且报价不低于底价或符合竞买条件,确定该竞买人为竞得人。
 - (二)在挂牌期限内有两个或者两个以上竞买人报价的,确定出价最高且不低于底价者为人,报价相同的,确定先提交报价单者为竞得人。
 - (三)在挂牌期限内无人应价或者竞买人报价均低于底价或不符合其他条件的,不确定竞得人。
 - (四)在挂牌期限截止前仍有两个或者两个以上的竞买人要求报价的,则对挂牌宗地进行现场竞价,出价最高且不低于底价者为竞得人。
- 六、其他事项:**
 - (一)本次竞买活动进行现场书面报价,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,应按照有关规定执行。
 - (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:9002/ http://lr.hainan.gov.cn:9002/
 - (五)CA证书办理咨询。办理地址: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