

# 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]30号

根据《三亚市人民政府关于挂牌出让三亚市中心城区海罗片区控规HLB-2-02和HLB-2-03地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2023〕857号)精神,经市政府批准,现将该幅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中心城区海罗片区控规HLB-2-02和HLB-2-03地块,面积28487.80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HLB-2-02地块面积为14388.14平方米;2.控规HLB-2-03地块面积为14099.66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《三亚市中心城区海罗片区控制性详细规划(修编)》,控规HLB-2-02和HLB-2-03地块规划用地性质为旅馆用地(用地代码:090104),对应土地用途均为旅馆用地。

2023年9月28日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市中心城区海罗片区控规HLB-2-02、HLB-2-03、HLB-2-07和HLB-3-15地块用地具备净地出让条件的证明》,证明上述用地151.26亩用地土地征收及“两公告一登记”工作已完成。三亚市吉阳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吉阳区人民政府。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)	耕地占用税及 开垦费(万元)	
					容积率	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)				
HLB-2-02	14388.14	旅馆用地(用地代码:090104)	旅馆用地	40	≤2.2	≤36	≤35	≥40	8892	12793.9341	50.3895
HLB-2-03	14099.66	旅馆用地(用地代码:090104)	旅馆用地	40	≤2.2	≤54	≤35	≥40	8892	12537.4177	49.3780
合计	28487.8	/	/	/	/	/	/	/	25331.3518	99.7675	

备注:HLB-2-02和HLB-2-03地块各规划酒店一处,配建停车位除应符合《三亚市城市规划管理技术规定》外,还应符合规划行政主管部门的相关要求,其他规划指标及要求详见分图则。同时,HLB-2-02地块需配建移动宏基站一座。

根据《海南省产业用地控制指标》的规定,鉴于三亚市中心城区海罗片区控规HLB-2-02和HLB-2-03地块拟建设旅馆项目,属于旅游业中的商业用地。因此,确定该宗地投资强度为350万元/亩,年度产值为700万元/亩,年度税收为15万元/亩。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。

## 二、土地价格评估情况及农用地转用税费情况:

结合该宗地所在区位及土地用途,本次拟出让宗地适用的基准地价情况如下:商服用地基准楼面地价为3850元/建筑m<sup>2</sup>,折合土地单价为513.34万元/亩(设定容积率为2.0)。

根据《三亚市第4次城市更新领导小组会议纪要》(第2期)精神,按照有资质的土地评估中介机构评估,经评估专家小组评审通过,该宗地土地评估总价为25331.3518万元。其中:1.控规HLB-2-02土地评估单价为8892元/平方米(折合592.80万元/亩),土地评估总价为12793.9341万元。2.控规HLB-2-03土地评估单价为8892元/平方米(折合592.80万元/亩),土地评估总价为12537.4177万元。

该宗地在办理农用地转用及征收手续时,占用农用地2.8505公顷。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99.7675万元。

综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计25431.1193万元。因此,确定以25432万元作为该宗地挂牌出让起始价。

## 三、开发建设要求:

1.竞买人须在竞买初审前与三亚市吉阳区人民政府对接,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个工作日内与三亚市吉阳区人民政府签订《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。该宗地竞买人资质由三亚市吉阳区人民政府初审。

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,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.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复函》(三住建函〔2023〕1599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》的要求严格执行。

4.该宗地应当严格按照海南省自然资源和规划厅、海南省住房和城乡建设厅、海南省市场监督管理局联合下发的《关于加强商业、办公类建设项目全过程管理的意见》(琼自然资规〔2021〕12号)及海南省自然资源和规划厅下发的《关于严禁旅馆用地分割登记的通知》(琼自然资函〔2021〕1297号)的规定,控规HLB-2-02和HLB-2-03地块禁止进行分割销售,并不得办理产权分割登记手续。

## 四、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、自然人或其他组织(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。竞买人须提交海罗片区城市更新项目所在吉阳区人民政府批准的城市更新项目主体认定文件。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吉阳区人民政府初审。

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.在三亚市范围内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)根据三亚市第4次城市更新领导小组会议精神,该宗地竞买保证金为人民币5087万元整,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。吉阳区人民政府出具初审文件的截止时间为2023年12月1日。

竞买人竞得该宗地使用权后,签订《挂牌成交确认书》后,其所缴纳的竞买保证金自动转作受让宗地的成交价款。同时,竞得人须按《国有建设用地使用权出让合同》约定的期限支付土地出让金。合同约定一次性缴纳土地出让金的,应从土地出让合同签订之日起60日内一次性缴纳完全部土地出让金;合同约定分期缴纳土地出让金的,分期缴纳期限不得超过合同签订之日起1年,签订合同后1个月内缴纳比例不得低于全部土地出让金的50%。逾期未付清土地出让金的,土地行政主管部门有权依法解除合同,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11月6日09时00分至2023年12月6日18时00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12月6日18时00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11月27日09时00分至2023年12月7日18时00分。

## (三)挂牌报价时间及地点:

(一)挂牌报价时间:2023年11月28日09时00分至2023年12月8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

# 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]31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中心城区海罗片区控规HLB-2-07和HLB-3-15地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2023〕1853号),经市政府批准,现将该幅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中心城区海罗片区控规HLB-2-07和HLB-3-15地块,面积72286.04平方米,用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。其中:1.HLB-2-07地块面积为46097.29平方米;2.HLB-3-15地块面积为26188.75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《三亚市中心城区海罗片区控制性详细规划(修编)》,控规HLB-2-07和控规HLB-3-15地块规划用地性质为二类城镇住宅用地(用地代码:070102),对应土地用途均为城镇住宅用地(市场化商品房)。

2023年9月28日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市中心城区海罗片区控规HLB-2-02、HLB-2-03、HLB-2-07和HLB-3-15地块用地具备净地出让条件的证明》,证明上述宗地约151.26亩用地土地征收及“两公告一登记”工作已完成。三亚市吉阳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吉阳区人民政府。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)	耕地占用税及 开垦费(万元)	
					容积率	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)				
HLB-2-07	46097.29	二类城镇住宅用地(用地代码:070102)	城镇住宅用地(市场化商品房)	70	≤1.8	≤36	≤22	≥40	19915	91802.7530	3747
HLB-3-15	26188.75	二类城镇住宅用地(用地代码:070102)	城镇住宅用地(市场化商品房)	70	≤2.5	≤54	≤22	≥40	22300	58400.9125	916685
合计	72286.04	/	/	/	/	/	/	/	150203.6655	4663685	

备注:其他规划指标详见分图则。

根据《海南省产业用地控制指标》的规定,鉴于三亚市中心城区海罗片区控规HLB-2-07和HLB-3-15地块拟建设市场化商品房,属于房地产业中的住宅用地。因此,确定该宗地投资强度为500万元/亩,年度产值和年度税收不设出让控制指标。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及土地用途,本次拟出让宗地适用的基准地价情况如下:住宅用地基准楼面地价为3620元/建筑m<sup>2</sup>,折合土地单价为603.34万元/亩(设定容积率为2.5)。

根据《三亚市第4次城市更新领导小组会议纪要》(第2期)精神,按照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150203.6655万元。其中:1.控规HLB-2-07土地评估单价为19915元/平方米(折合1327.67万元/亩),土地评估总价为91802.7530万元。2.控规HLB-3-15土地评估单价为22300元/平方米(折合1486.67万元/亩),土地评估总价为58400.9125万元。

该宗地在办理农用地转用及征收手续时,占用农用地6.6871公顷(其中旱地0.7718公顷,水田0.0013公顷)。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,水田开