

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]32号

根据三亚市人民政府《关于以“限房价、竞地价”方式挂牌出让中心城区控规LZG6-02地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函(2023)912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开发利用要求

(一)挂牌出让宗地基本情况:本次挂牌出让宗地位于中心城区控规LZG6-02地块,面积33038.63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和生态保护红线。同时,经核查《关于同意海南热带海洋学院周边用地控规分图则的批复》(三府函(2020)248号),该宗地用地规划性质为二类城镇住宅用地(教师保障性住房用地),对应土地用途为城镇住宅用地(安居房)。2023年9月29日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市中心城区控规LZG6-02地块用地具备净地

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			建成房屋销售价格(元/㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)
					容积率	建筑高度(米)	建筑密度(%)			
LZG6-02	33038.63	二类城镇住宅用地(教师保障性住房用地)	城镇住宅用地(安居房)	70	≤3.0	≤60	≤25	≥40	13400	11052
合计	33038.63	/	/	/	/	/	/	/	/	36514.2939

备注:LZG6-02地块需配建停车位301个,同时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。

根据《海南省产业用地控制指标》规定,鉴于中心城区控规LZG6-02地块位于海南自由贸易港重点园区外,地块规划性质为二类城镇住宅用地,拟建设安居房项目,属于房地产业中的城镇住宅用地,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、土地用途情况,本次拟出让宗地适用的基准地价情况如下:城镇住宅用地基准楼面地价为2750元/建筑㎡,折合土地单价为485.33万元/亩(设定容积率为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,该宗地土地单价为11052元/平方米(折合736.80万元/亩),土地评估价为36514.2939万元。该宗地在办理农用地(未利用地)转用及征收手续时,占用农用地20263平方米(其中旱地17748平方米)。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,则该宗地耕地开垦费为532.44万元。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70.9205万元。综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计37117.6544万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为37118万元。(二)销售对象及开发建设要求:1.根据2023年11月10日三亚市住房和城乡建设局出具的《关于吉阳区热带海洋学院LZG6-02地块出让有关意见的函》(三住建函(2023)3371号),该宗地建成后的安居房销售对象为符合安居房申报条件的热带海洋学院教职工及本地居民,引进人才,项目销售对象由市住房保障部门根据相关规定审核确定。2.竞买人须在竞买初审前与三亚市住房和城乡建设局对接,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及经营管

理,否则将承担相关违约责任。3.该宗地项目实行现房、全装修销售,具体装修方案及样板房应符合《三亚市安居房涉及建筑安装、装修、环境建设相关要求》等政策要求。项目地下停车位归全体业主所有,不得进行分割或整体销售,配套商业归竞得人所有。4.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,在该宗地上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。5.根据三亚市住房和城乡建设局《关于在住宅用地出让公告中增加物业管理相关条款的函》(三住建函(2022)3222号),竞得人需择优选取并委托诚信、业绩、管理水平较好的物业服务企业提供性价比高的物业服务,并鼓励及支持业主成立业主委员会,维护业主的合法权益,物业服务收费参考政府参考价。同时需严格按照《三亚市物业管理实施办法》相关规定执行。6.该宗地竞得人应按照资源部门规划指标及项目相关要求进行设计及建设,其最终方案须经市住房保障部门及资源部门审批的方案为准。7.根据规划的相关要求,竞得人须按照国家、行业管理规范要求建设公共服务配套设施,所建设公共服务配套设施需与住宅项目同步开发建设,同步竣工验收。验收合格备案后,须无偿移交给市政府或其指定单位。同时,其须负责办理不动产权证书。8.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 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建筑应用管理办法》的相关要求执行。

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。失信被执行人不得参加本次竞买。竞买人或其关联企业须为《财富》杂志世界500强或中国房地产百强企业或省、市属国有企业。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,将根据《海南省人民政府办公厅关于开展安居型商品住房建设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规定》以及地块的规划要求进行建设。该宗地竞买人资质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、土地出让金缴纳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22271万元(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。竞买人须在签订《挂牌出让成交确认书》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日内缴纳完全部土地出让金。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厅网上交易系统(以下简称为“网上交易系统”,网址:<http://lr.hainan.gov.cn:9002>)查看和打印。

出让条件的证明,证明中心城区控规LZG6-02地块土地征收工作已完成。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、通信、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11月10日三亚市住房和城乡建设局出具的《关于吉阳区热带海洋学院LZG6-02地块出让有关意见的函》(三住建函(2023)3371号),确定该宗地建成后的安居房销售价格为1.34万元/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(㎡)	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/㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)
					容积率	建筑高度(米)	建筑密度(%)			
LZG6-02	33038.63	二类城镇住宅用地(教师保障性住房用地)	城镇住宅用地(安居房)	70	≤3.0	≤60	≤25	≥40	13400	11052
合计	33038.63	/	/	/	/	/	/	/	/	36514.2939

备注:LZG6-02地块需配建停车位301个,同时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。

根据《海南省产业用地控制指标》规定,鉴于中心城区控规LZG6-02地块位于海南自由贸易港重点园区外,地块规划性质为二类城镇住宅用地,拟建设安居房项目,属于房地产业中的城镇住宅用地,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、土地用途情况,本次拟出让宗地适用的基准地价情况如下:城镇住宅用地基准楼面地价为2750元/建筑㎡,折合土地单价为485.33万元/亩(设定容积率为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,该宗地土地单价为11052元/平方米(折合736.80万元/亩),土地评估价为36514.2939万元。该宗地在办理农用地(未利用地)转用及征收手续时,占用农用地20263平方米(其中旱地17748平方米)。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,则该宗地耕地开垦费为532.44万元。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70.9205万元。综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计37117.6544万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为37118万元。(二)销售对象及开发建设要求:1.根据2023年11月10日三亚市住房和城乡建设局出具的《关于吉阳区热带海洋学院LZG6-02地块出让有关意见的函》(三住建函(2023)3371号),该宗地建成后的安居房销售对象为符合安居房申报条件的热带海洋学院教职工及本地居民,引进人才,项目销售对象由市住房保障部门根据相关规定审核确定。2.竞买人须在竞买初审前与三亚市住房和城乡建设局对接,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,同步竣工验收。验收合格备案后,须无偿移交给市政府或其指定单位。同时,其须负责办理不动产权证书。8.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 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建筑应用管理办法》的相关要求执行。

三、挂牌报价时间及地点

(一)挂牌报价时间:2023年12月10日09时00分至2023年12月20日09时00分。(二)挂牌地点: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,有竞买人在此次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)。期间后,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12月20日17时00分。

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先设定的程序运行,竞买人应先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“限房价、竞地价”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。通过竞买资格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。当竞买人持续竞价达到该宗地土地评估总价的125%(即本次土地出让最高限价为45642万元)时,则转入以摇号方式确定竞得人。按照摇号规则,摇号中签者即为该宗地使用权竞得人。但仅有一位竞买人愿意参与摇号,其余竞买人选择弃权时,则申请摇号的竞买人为该宗地使用权竞得人。

六、其他事项

(一)本次竞买活动进行线上报价,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需调整修改的,应按有关规定执行。(四)交易业务咨询。联系电话:88364406 65303602。联系人:赵先生(13807527707)、金先生(18189819777)。查询网址:<http://www.landchina.com>;<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>;<http://lr.hainan.gov.cn:9002/>。(五)CA证书办理咨询。办理机构:海南省数字认证中心。办理地址:海口市国贸大厦C座1楼海南省数字证书认证中心、三亚市政务服务大厅17、18号窗口。咨询电话:0898-66668096。证书驱动下载网址:www.hndca.com。

三亚市自然资源和规划局 2023年11月16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]33号

根据《三亚市人民政府关于办理三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-05-06地块国有建设用地使用权挂牌出让手续的批复》(三府函(2023)911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海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-05-06地块内,面积92107.46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及生态保护红线。同时,经核查《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划(修编)》,该宗地规划用地性质为二类城镇住宅用地(代码:070102),对

控规编号	土地面积(㎡)	用地规划
------	---------	------