



# 移动爱家让家更有AI

郭晶晶  
移动爱家大使



## 全球通用用户升级享受家光网

享价值1899元爱家光网设备一套+1000M提速

快	全光纤连接	光纤直达各个房间
爽	全千兆覆盖	无线速率享千兆
稳	全屋无缝漫游	Wi-Fi切换无感知



\*活动有效期：截止到2024年12月31日。本页面宣传内容不构成要约，具体政策详询10086或当地营业厅。

-广告-

## 三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告 三自然资告字[2024]21号

根据三亚市人民政府《关于挂牌出让三亚市中心城区控规HP04-07-01/02/03A地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函[2024]895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控规HP04-07-01/02/03A地块,面积32699.65平方米,用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。经核查《三亚市国土空间总体规划(2021—2035年)》“三区三线”划定成果,三亚市中心城区控规HP04-07-01/02/03A地块位于城镇开发边界(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《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》,该宗地用地规划性质为二类城镇住宅用地(用地代码:070102)(市场化商品住房)。2024年11月8日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市中心城区控规HP04-07-01/02/03A地块用地具备净地出让条件的证明》,证明控规HP04-07-01/02/03A地块内约3.31公顷用地土地征收及“两公告一登记”工作已完成。天涯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天涯区人民政府。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。

#### 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	房屋类型	使用年限(年)	规划指标				评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
					容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)		
HP04-07-01/02/03A	32699.65	二类城镇住宅用地(用地代码:070102)	市场化商品住房	70	≤2.5	≤60	≤25	≥40	31095	101679.5620
合计	32699.65	/	/	/	/	/	/	/	/	101679.5620

备注:1.控规HP04-07-01/02/03A地块停车位配套要求为:户型>144m<sup>2</sup>,1.5车位/户,户型≤144m<sup>2</sup>,1.2车位/户;  
2.控规HP04-07-01/02/03A地块建筑限高须同时满足机场净空要求;  
3.控规HP04-07-01/02/03A地块须同时符合控制性详细规划要求的有关内容、《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》《城市社区嵌入式服务设施规划建设导则(试行)》等国家、省、市有关社区生活圈、居住区配套的相关规范规定。  
4.控规HP04-07-01/02/03A地块建筑退让标准:除应符合《三亚市城市规划管理技术规定(建筑分册)》有关内容,还应符合涉及行业相关要求有关内容;  
5.控规HP04-07-01/02/03A地块城市设计及建筑风貌应符合《三亚市城市设计和建筑风貌管理办法》相关要求及所在地段控制性详细规划的要求有关内容;  
6.根据《三亚市海绵城市规划建设管理暂行办法》要求,HP04-07-01/02/03A地块项目建设应同步实施海绵城市设施,年径流总量控制率不低于65%;  
7.该地块需配建青少年活动中心、居委会、垃圾收集站各一处。同时,根据《海南省养老服务条例》的规定,该地块应按照人均用地不少于0.1平方米,建筑面积每百户不低于三十平方米、且单处用房建筑面积不得少于三百平方米标准建设养老服务设施,并优先按照人均用地面积规划建设单体系养老服务综合设施。  
8.其他规划指标及要求详见附图。

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控规HP04-07-01/02/03A地块拟建设住宅项目,属于房地产业中的城镇住宅用地,因此该宗地的投资强度指标为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,本次拟出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3850元/建筑m<sup>2</sup>,折合土地单价为641.67万元/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,该宗地土地评估单价为31095元/m<sup>2</sup>(折合2073万元/亩),土地评估总价为101679.5620万元。

该宗地为西瓜村、芒果村棚户区改造拆迁完成的存量建设用地,不涉及耕地开垦费、耕地占用税等费用。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为101680万元。

#### (二)开发建设要求

1.竞买人须在竞买前与三亚市天涯区人民政府对接,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天涯区人民政府签订《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》约定内容进行开发和经营管理,否则将承担相关违约责任。

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,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。

3.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》的要求严格执行。同时,项目建设需符合相关环保要求。

4.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。

5.根据《海南省住房和城乡建设厅关于明确本地居民多套住房限购政策及现房销售有关问题的通知》(琼建房[2022]105号)要求,该宗地建设的商品住宅须实行现房销售。

6.竞得人或其关联企业需配建不低于11495万元的公共配套设施,一是配建该地块西北侧市政主干道(贵都路至三亚里大道),长度约320米、宽度约40米,需按照控规及市政道路建设标准建设,配建金额不低于900万元;二是配建天涯区西瓜芒果安置区二期配套幼儿园装修工程(装修厨房、舞蹈室),配建金额不低于595万元(含教学设备);三是配建天涯区回新逸夫小学拆除重建工程,项目用地面积约24亩,需拆除原教学楼后,新建一栋地下1层地上5层教学综合楼,总建筑面积约13333平方米,需配备配套设施,配建金额不低于10000万元(含教学设备)。以上配建内容建成后需无偿移交天涯区政府或其指定部门,并协助办理不动产权证书。竞得人须在签订土地出让合同后30日内与天涯区人民政府签订具体配建协议。上述配建项目竣工验收后,方可办理控规HP04-07-01/02/03A地块市场化商品住房销售手续。

7.根据《海南省水务厅 海南省自然资源和规划厅 海南省住房和城乡建设厅 海南省生态环境厅关于印发《关于加强房地产项目生活污水处理工作的指导意见(试行)》的通知》(琼水城水[2024]151号)的要求,该项目地块内应按照雨污分流建设排水管道,按《建筑给水排水设计标准》GB50015要求设置预处理设施等。同时,根据三亚市

天涯区住房和城乡建设局《关于征求三亚市中心城区控规HP04-07-01/02/03A地块污水排放有关问题的复函》(天住建函[2024]84号),该地块北侧的海榆西线市政客运西站至凤凰路羊栏加油站段市政道路工程修建的道路及市政配套排水设施已完善。该地块周边道路及市政配套雨污建设后可接入使用。

二、竞买事项  
(一)竞买人资格范围:凡在中华人民共和国境内的法人、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。本地块不接受外资控股企业参与竞买。根据片区产业规划发展要求,该宗地拟用于建设住宅项目。竞买人或其关联企业须至少具备以下一个条件:1.《财富》杂志世界500强。2.中国企业家联合会、中国企业家协会公布的中国企业500强,或全国工商联中国民营企业500强。3.国内主板上市公司。4.具有房地产项目开发经验(提供项目相关报建或竣工验收备案材料)。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天涯区人民政府初审。三亚市天涯区人民政府出具初审文件的截止时间为2024年12月13日。

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纳比例、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61008万元整(即挂牌出让起始价的60%)。

竞买人竞得该宗地使用权,签订《挂牌成交确认书》后,竞买人缴纳的竞买保证金自动转为受让宗地的成交价款。竞得人自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起30日内缴纳全部土地出让金。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:2024年11月19日09时00分至2024年12月18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纳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,应在网上交易系统中选定一家银行,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到账时间为准;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具《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指定人,由指定人签收,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。  
竞买申请时间:2024年12月18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的,“网上交易系统”自动生成《竞买资格确认书》,确认其获得竞买资格。

竞买资格审核时间:2024年12月9日09时00分至2024年12月19日18时00分。

#### 三、挂牌报价时间及地点

(一)挂牌报价时间:2024年12月10日09时00分至2024年12月20日9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。

#### 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,竞买人应当仔细阅读并熟知交易规则和有关文件后,参加竞买申请、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条件、建设用地使用权现状和可能存在的风险因素等无异议并完全接受。

(四)竞买人应谨慎报价,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分钟内进行无效报价,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,出让人对此不承担任何责任。

(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

(一)在挂牌期限内只有一个竞买人报价,且报价不低于底价并符合竞买条件,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为竞得人,报价相同的,确定先提交报价者为竞得人。(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,则对挂牌宗地进行线上竞价,出价最高且不低于底价为竞得人。

#### 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如需调整修改的,应按照规定办理。

(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>  
<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](http://www.hndca.com)