

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〕27号

根据三亚市人民政府《关于挂牌出让三亚中央商务区月川单元控规YC1-04-01A地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2024〕911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中央商务区月川单元控规YC1-04-01A地块,面积40659.25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,YC1-04-01A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。根据三亚市人民政府《关于同意三亚中央商务区月川单元南片区YC1-04-01A地块等用地地控规及精细化导则的批复》(三府函〔2024〕902号),该宗地规划用地性质为二类城镇住宅混合零售商业混合社会福利混合公共交通场站用地(代码:070102/090101/080701/120802),计容建筑面积混合比例为89.71%;9%:0.78%;0.51%,其中:二类城镇住宅用地(市场化商品住房)面积36475.42平方米;零售商业用地面积3659.33平方米;社会福利用地317.14平方米;公共交通场站用地面积207.36平方米。

2024年11月21日,三亚市人民政府出具了《关于三亚中央商务区月川单元控规YC1-04-01A地块用地具备净地出让条件的证明》,证明控规YC1-04-01A地块内约61.05亩用地土地征收及“两公告一登记”工作已完成。我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、青苗补偿费和地上附着物等款项已支付到位,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。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 ²)	用地规划性质	使用年限(年)	规划指标				评估总价(万元)
				容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)	
YC1-04-01A	36475.42	二类城镇住宅用地(用地代码:070102)	70	≤2.87	≤99	≤30	≥30	81876
	3659.33	零售商业用地(090101)	40					
	317.14	社会福利用地(080701)	50					
	207.36	公共交通场站用地(120802)	50					
合计	40659.25	/	/	/	/	/	/	81876

备注:
1.配套设施要求:地块内配建公交首末站,用地面积不小于1500平方米;地块内集中配建养老服务设施,计容建筑面积不小于900平方米。
2.地块配建停车位需执行《三亚市城市规划管理技术规定(建筑分册)》(征求意见稿),其中居住配建标准停车位为:≥144m²的商品住宅1.5车位/户,≤144m²的商品住宅1.2车位/户;零售商业配建标准停车位为1.2车位/100m²;养老服务设施配建标准停车位为0.5车位/100m²。
3.地块建筑设计应符合《三亚市城市设计和建筑风貌管理办法》相关要求,且须符合地块精细化导则要求的有关内容。
4.根据《三亚中央商务区绿色园区专项规划及建设管控》要求,地块年径流总量控制率不低于51%,项目建设应同步实施海绵城市设施。
5.其他设计要点遵照地块控规分图则。

根据《海南省产业用地控制指标》的规定,结合三亚中央商务区管理局《关于三亚中央商务区月川单元控规YC1-04-01A地块竞买资格条件及开发建设要求的复函》要求,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、土地用途情况,本次拟出让宗地适用的基准地价情况如下:住宅用地土地级别为Ⅲ级,基准楼面地价为3760元/建筑m²(折合627万元/亩)(设定容积率2.5);零售商业用地土地级别为Ⅲ级,基准楼面地价为4050元/m²(折合540万元/亩)(设定容积率2.0);社会福利用地土地级别为Ⅰ级,基准楼面地价为1965元/m²(折合131万元/亩)(设定容积率1.5);公共交通场站用地(参照工矿仓储用地),土地级别为Ⅰ级,基准楼面地价为1050元/m²(折合70万元/亩)。经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,结合三亚中央商务区管理局《关于三亚中央商务区月川单元控规YC1-04-01A地块竞买资格条件及开发建设要求的复函》(三商管函〔2024〕625号)要求,确定YC1-04-01A地块挂牌出让起始价为81876万元。

(二)开发建设要求:1.竞买人须在竞买初审前与三亚中央商务区管理局对接,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个工作日内与三亚中央商务区管理局签订《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.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。
4.该宗地应严格按照《海南省绿色建筑发展条例》《海南省绿色生态小区技术标准》(海南省太阳能热水系统建筑应用管理办法)《三亚市建筑节能与绿色建筑“十四五”专项规划》及《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)等规定和文件要求执行。本项目设计和实施应符合《三亚中央商务区绿色园区专项规划及建设管控》《三亚中央商务区消防专项规划》等专项规划要求。同时,项目建设需符合相关环保要求。

5.本项目应按《三亚中央商务区月川单元南片区YC1-04-01A地块等用地地控规及精细化导则》要求进行方案设计。竞得人应于签订《国有建设用地使用权出让合同》后1个月内按照三亚中央商务区管理局要求完成建筑概念性选址方案编制及送审。竞得人应在设计全过程中使用BIM技术进行设计,在申请建设工程报建时,提交相应阶段的BIM模型及相关设计成果。鼓励竞得人在取得该宗地使用权后,以打造三亚智慧品质标杆项目,在项目的设计、施工、运营全周期采用人工智能、大数据先进智慧技术,建设高品质智慧小区。

6.控规YC1-04-01A地块拟建设的住宅项目销售事宜,须按照省市相关规定执行。该宗地配建公交首末站、养老服务设施应与地块项目主体工程同步建设、同步验收、同步交付使用。竞得人须在项目完成竣工验收合格及备案后,按实际情况将上述设施无偿移交三亚市人民政府或其指定机构,并由竞得人负责按照相关规定办理不动产权证书。

7.竞得人须在三亚中央商务区园区内为政府无偿配建海南国际文化交流中心项目部分工程,配建金额为人民币86000万元。竞得人须在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起3个月内与三亚市人民政府指定单位签订海南国际文化交流中心项目《建设监管协议》,在配

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。根据三亚市海棠区住房和城乡建设局《关于征求海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-06-02地块污水排放有关问题的复函》(海棠建规函〔2024〕595号),该地块所在区域市政雨污水管网已铺设,具备接入使用条件。

建金额范围内承担海南国际文化交流中心项目投资,保障项目按计划进度实施。竞得人须认可所配建海南国际文化交流中心项目前期业主单位已形成的咨询、勘察、设计、施工等相关前期工作成果,并承担前期已发生的费用,其他未尽事宜由原业主单位与竞得人另行商议。竞买人在竞价前应充分与三亚中央商务区管理局对接了解相关情况。

8.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,根据三亚市吉阳区人民政府《关于征求三亚中央商务区月川单元控规YC1-04-01A地块污水排放有关问题的复函》,该地块所在区域已铺设城镇污水管网及雨水、污水排放等市政设施,具备接入使用条件。

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。根据片区产业发展要求,该宗地拟用于建设住宅项目,竞买人或其控股股东(含直接或间接控股)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:如竞得该宗地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中央商务区管理局初审。三亚中央商务区管理局出具初审文件的截止时间为2024年12月17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49126万元整(即挂牌出让起始价的60%)。

竞买人竞得该宗地使用权,签订《挂牌出让成交确认书》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,竞得人须在《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30日内一次性缴纳全部土地出让金;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,首次缴纳比例不得低于全部土地出让金的50%,并按规定缴纳利息。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、口头等其他形式的申请。竞买申请时间:2024年11月22日09时00分至2024年12月20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方指定人员,需由指定联系人签收,需在竞买保证金到账截止时间前2个工作日送达,竞得人应审慎注意。

竞买保证金到账截止时间为:2024年12月20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

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〕28号

根据《三亚市人民政府关于挂牌出让三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-06-02地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2024〕909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HT08-06-02地块,面积96512.00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,三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-06-02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。根据《三亚市人民政府关于同意三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-06-02地块规划修改的批复》(三府函〔2024〕208号),该宗地规划用地性质为零售商业用地混合社会福利用地(兼容比例为5:3:2)(用地代码:090101/0902/090104),其中:零售商业用地面积48256.00平方米;商务金融用地面积28953.60平方米;旅馆用地面积19302.40平方米。

2024年11月21日,三亚市人民政府出具了《关于三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-06-02地块用地具备净地出让条件的证明》,证明海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-06-02地块内约147.77亩用地土地征收及“两公告一登记”工作已完成。海棠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海棠区人民政府。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 ²)	用地规划性质	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(%)	绿地率(%)				
HT08-06-02	48256.00	零售商业用地(代码:090101)	40	≤1.0	≤30	≤35	≥40	9368	45206.2208		
	28953.60	商务金融用地(代码:0902)								8520	24668.4672
	19302.40	旅馆用地(代码:090104)								7672	14808.8013
合计	96512.00	/	/	/	/	/	/	84683.4893			

备注:控规HT08-06-02地块按1.5车位/100m²指标测算零售商业配建标准车位数,按1.5车位/100m²指标测算商务金融配建标准车位数,0.7车位/客房指标测算旅馆配建标准车位数。

根据《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于出具三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-06-02地块竞买资格条件和开发建设要求的复函》(三商管函〔2024〕464号)的文件要求,并结合《海南省产业用地控制指标》的规定,该宗地投资强度不低于500万元/亩,年度产值不低于800万元/亩,年度税收不低于35万元/亩。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,本次拟出让宗地适用的基准地价情况如下:1.零售商业用地基准楼面地价为4653元/建筑m²,折合土地单价为620.40万元/亩(基准地价容积率为2.0)。2.商务金融用地基准楼面地价为4230元/建筑m²,折合土地单价为564万元/亩(基准地价容积率为2.0)。3.旅馆用地基准楼面地价为3807元/建筑m²,折合土地单价为507.6万元/亩(基准地价容积率为2.0)。

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,该宗地土地评估总价为84683.4893万元。其中:零售商业用地土地评估单价为9368元/m²(折合624.53万元/亩),土地评估价格为45206.2208万元;商务金融用地土地评估单价为8520元/m²(折合568.00万元/亩),土地评估价格为24668.4672万元;旅馆用地土地评估单价为7672元/m²(折合511.47万元/亩),土地评估价格为14808.8013万元。该宗地在办理农用地转用及征收手续时,涉及耕地开垦费572.205万元,耕地占用税170.093万元。

综上,该宗地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计85425.7873万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为85426万元。

(二)开发建设要求

1.竞买人须在竞买初审前与三亚市现代服务业产业园管理委员会对接,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现代服务业产业园管理委员会签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》,并严格按照协议约定内容进行开发建设,否则将承担相关违约责任。
2.竞得人或其关联企业在海棠湾园区内需配建基础设施,配建额不低于2900万元。竞得人须于签订土地出让合同后1个月内与三亚市政府指定单位签订具体配建协议,否则出让人有单方解除出让合

同,竞买保证金不予退还,未来五年内除产业用地外,竞得人不得报名参加三亚市范围内国有建设用地使用权出让招拍挂活动。配建的基础设施在建成后无偿移交给政府或其指定的单位。

3.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。

4.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。同时,项目建设需符合相关环保要求。

5.根据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《关于优化调整海南、公类建设项目管理工作的意见》(琼自然资规〔2024〕214号),该宗地应当严格按照该意见规定执行,禁止将该宗地中零售商业和商务金融用地变相改造为具备长期居住功能的“类住宅”建筑的行为,该宗地中旅馆用地禁止进行分割销售,并不得办理产权分割登记手续。

6.根据三亚市林业局《关于解决海棠湾控规HT08-06-02、HT08-09-01地块古树迁移问题的复函》(林三函〔2024〕586号)及三亚市现代服务业产业园管理委员会《关于出具三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-06-02地块竞买资格条件和开发建设要求的复函》(三商管函〔2024〕464号),该地块内有3株二级保护古树,目前不具备迁移条件,应现状保留,统筹设计。竞得人依法竞得后,应严格按照《三亚市古树名木保护管理若干规定》进行保护,在施工前由竞得人提出避让土地措施并编制原址保护方案,报市林业局审核。如无法提出保护,涉及移植古树名木应按照相关规定,向市林业局申请办理相关手续。

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

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。根据三亚市海棠区住房和城乡建设局《关于征求海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-06-02地块污水排放有关问题的复函》(海棠建规函〔2024〕595号),该地块所在区域市政雨污水管网已铺设,具备接入使用条件。

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承诺在三亚市的项目投资总额不低于18亿元。根据海棠湾片区发展要求,竞买人或其关联企业须书面承诺:如竞得该宗地使用权,应严格按照规划的相关要求进行开发建设,且项目自持比例不得低于30%。该宗地竞买人资质由三亚市现代服务业产业园管理委员会初审。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)保证金及付款方式: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51256万元整(即挂牌出让起始价的60%)。三亚市现代服务业产业园管理委员会出具初审文件的截止时间为2024年12月17日。

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作受让宗地的成交价款。竞得人应从《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起60日内缴交全部土地出让金。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、口头等其他形式的申请。竞买申请时间:2024年11月22日9时00分至2024年12月20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方指定人员,需由指定联系人签收,需在竞买保证金到账截止时间前2个工作日送达,竞得人应审慎注意。

竞买保证金到账截止时间为:2024年12月20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。竞买资格审核时间为:2024年12月12日9时00分至2024年12月22日18时00分。

三、挂牌报价时间及地点

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:2024年12月12日09时00分至2024年12月22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13日09时00分至2024年12月23日14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)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,出让人对不承担任何责任。(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

1.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。2.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竞得人,报价相同的,确定先提交报价者为竞得人。3.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。4.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者为竞得人。

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: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:0898-66688096。证书驱动下载网址:www.hndca.com

三亚市自然资源和规划局

2024年11月21日

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。根据三亚市海棠区住房和城乡建设局《关于征求海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-06-02地块污水排放有关问题的复函》(海棠建规函〔2024〕595号),该地块所在区域市政雨污水管网已铺设,具备接入使用条件。

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承诺在三亚市的项目投资总额不低于18亿元。根据海棠湾片区发展要求,竞买人或其关联企业须书面承诺:如竞得该宗地使用权,应严格按照规划的相关要求进行开发建设,且项目自持比例不得低于30%。该宗地竞买人资质由三亚市现代服务业产业园管理委员会初审。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)保证金及付款方式: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51256万元整(即挂牌出让起始价的60%)。三亚市现代服务业产业园管理委员会出具初审文件的截止时间为2024年12月17日。

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作受让宗地的成交价款。竞得人应从《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起60日内缴交全部土地出让金。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、口头等其他形式的申请。竞买申请时间:2024年11月22日9时00分至2024年12月20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方指定人员,需由指定联系人签收,需在竞买保证金到账截止时间前2个工作日送达,竞得人应审慎注意。

竞买保证金到账截止时间为:2024年12月20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。竞买资格审核时间为:2024年12月12日9时00分至2024年12月22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13日9时00分至2024年12月23日15时00分。

(二)挂牌网址:海南省建设用地使用权和矿业权网上交易系统(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。当网上交易竞价达到限制价格时,转入竞价阶段,按最终无底价配建移交的市场化商品房面积多者确定该宗地使用权竞得人。

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)竞买