

# 陵水黎族自治县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告

陵自然资告字〔2025〕7号

根据《陵水黎族自治县人民政府关于挂牌出让2024-69号宗地国有建设用地使用权有关问题批复》(陵府函〔2025〕15号)精神,经县政府批准,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、宗地基本情况和开发建设要求

### (一)基本情况和规划指标

2024-69号宗地位于新村镇范围内,符合国土空间规划用途管制和《陵水黎族自治县新村镇镇区控制性详细规划(修编)》A02-04地块要求,属已办理农用地转用和土地征收手续并统一收储的国有建设用地。主要建设内容为市场化商品住宅项目。具体规划设计指标如下表:

地块名称	宗地坐落	用途	混合比例 (%)	面积 (平方米)	使用年限 (年)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	起始价 (万元)	竞买保证金 (万元)
2024-69	新村镇	二类城镇住宅用地	100	5473.38	70	≤1.8	≤25	≥40	30	4377	2599

### (二)净地情况

2025年1月17日,陵水黎族自治县人民政府出具了《净地条件核定表》,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,按照现状出让。

### (三)出让价格

2024-69号宗地所在区域其片区基准地价为每平方米1650元(计110万元/亩)。经有资质的土地评估机构进行评估,土地单价为每平方米7913元(计527.53万元/亩),总价为4331.0856万元。印花税、测绘、评估费、净地调查、挂牌出让委托服务费前期费用计入土地出让成本,我局拟定项目用地挂牌出让的起始价4377万元。

本次挂牌出让设有底价,按照出价最高且不低于底价者得的原则确定竞得人。

### (四)开发建设要求

1.项目用地按规定以挂牌方式供地确定用地单位后,竞得人可持签订的土地出让合同、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。竞得人须按规定办理建设立项备案、建设项目环境影响评价手续;项目用地属地质灾害易发区的,项目动工前,竞得人须按规定委托有资质的评估单位对项目区进行地质灾害危险性评估,采取措施预防地质灾害的危害。竞得人需在开工建设前取得节能审查机关出具的节能审查意见;项目用地污水排入城镇排水设施,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相关建设。项目动工、竣工时间应严格按照《国有建设用地使用权出让合同》约定执行,若在规定的期限内不能开工,应向县人民政府申请延期。否则,县人民政府将依法按照闲置土地有关的规定进行处理。

2.该宗地用地出让控制标准和用地准入协议按照海南省自然资源和规划厅、海南省发展和改革委员会等《关于印发〈海南省产业项目用地控制指标〉的通知》(琼自然资〔2023〕12号)和《关于实施产业项目发展和用地准入协议的指导意见》(琼国土资规〔2018〕8号)有关规定执行,该宗地不在海南自由贸易港重点园区范围内,根据县住房和城乡建设局《关于2024-69号地块土地出让条件建设的函》,该宗地拟建项目属于房地产业,投资强度指标设定为不低于450万元/亩,不设年度产值和税收指标。项目投资总额不低于3695万元。竞得人需结合新村镇片区总体规划,在该地块外围配建不低于2000万元配套设施。竞得人须于签订土地出让合同后1个月内与陵水县人民政府指定单位签订具体配建协议,否则出让人有权单方面解除出让合同,竞买保证金不予退还。配建设施在建成后无偿移交给陵水县人民政府指定的单位。配建项目开工竣工时间以配建协议签订为准。竞得人需结合新村镇片区总体规划,出具承诺书,承诺在新村镇片区投资建设总建筑面积约25000平方米的商业项目,该商业项目总投资额不低于15000万元。该宗地上建设的住宅房屋执行现房销售政策,该宗地应采用装配式建筑方式建造,单体装配率不低于50%,且需符合装配式建筑相关规定。以上出让控制指标按规定列入《产业项目发展和用地准入协议》,属该协议内容的组成部分。

3.竞得人自取得土地之日起六个月内动工开发建设,动工、竣工时间按照《国有建设用地使用权出让合同》执行。自约定动工之日起半年内完成项目投资额25%,一年内完成项目投资额50%,两年内完成项目投资额100%。

### 二、竞买申请

#### (一)竞买人资格

本次挂牌活动凡属中华人民共和国境内外的法人或其他组织(除法律另有规定者外)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。具有下列行为的法人或其他组织不得参加本次国有建设用地使用权挂牌活动:1.失信的被执行人,被列入经营异常名录或者严重违法企业名单的当事人。2.有重大税收违法案件的当事人。3.在陵水黎族自治县范围内有拖欠土地出让金行为,并未及时改正的。4.在陵水黎族自治县有因自身原因导致土地闲置、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非法占地、违法建设等违法行为的行为人。

申请人拟成立项目公司或全资子公司进行开发建设的,应在竞买申请书中明确项目公司或全资子公司的出资构成、成立时间等内容,申请人在项目公司出资比例不得低于50%(不含50%),由项目公司或全资子公司与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》,办理土地使用权登记手续。

该宗地竞买人资质由县住房和城乡建设局初审,竞买人须在竞买申请前与初审单位对接,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个工作日内与初审单位签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》,并严格按照该协议开发建设和经营管理,否则将承担相关违约责任。根据县住房和城乡建设局《关于2024-69号地块土地出让条件建设的函》,拟定竞买人资质初审条件如下:竞买人需结合新村镇片区总体规划,出具承诺书,承诺在新村镇片区投资建设总建筑面积约25000平方米的商业项目,该商业项目总投资额不低于15000万元。

#### (二)保证金及付款方式

竞买保证金:竞买人应缴纳的竞买履约保证金为2616万元人民币。缴纳方式一:竞买人在网上交易系统提交竞买申请时,应选定一家银行交纳竞买保证金,选定银行后系统自动生成唯一的随机竞买保证金账号,保证金交纳银行一经选定不能更改,竞买人应谨慎选择。竞买人须按照出让手册的有关规定将竞买保证金足额交入该账号(竞买保证金到账时间以银行信息系统中到账时间为准)。本次竞买保证金的币种为人民币,不接受外币。竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金所得,并出具承诺。

缴纳方式二:根据2022年9月29日海南省自然资源和规划厅印发的《关于海南省土地交易市场竞买保证金可使用银行保函的通知》精神,该宗地可采用银行保函方式缴纳土地竞买保证金。

竞买保证金到账截止时间为:2025年3月3日12时00分。

#### (三)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:2025年2月19日09时00分至2025年3月3日12时00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上方式进行。  
(二)挂牌报价时间:2025年2月20日09时00分至2025年3月5日11时00分,受理报价时间为北京时间工作日09时00分至12时00分及15时00分至17时00分。

(三)挂牌报价地点: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/)。

## 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,导致无法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)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。竞买人未及时报价的,视为自动放弃挂牌交易竞价,且不影响成交结果的法律效力。

## 五、咨询方式

(一)交易业务咨询  
联系人:王先生 卢先生  
联系电话:13907558791  
查询网址:  
http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/  
http://lr.hainan.gov.cn  
http://lr.hainan.gov.cn:9002/  
(二)CA证书办理咨询  
办理机构:海南省数字认证中心  
办理地址:海口市龙华区国贸路22号海南国机大厦二楼西海南南省数字证书认证中心,三亚市政务服务服务中心16、17号窗口,三亚市政务服务中心16、17号窗口。  
咨询电话:0898-66668096  
证书驱动下载网址:www.hndca.com  
陵水黎族自治县自然资源和规划局  
2025年1月23日

# 陵水黎族自治县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告

陵自然资告字〔2025〕8号

根据《陵水黎族自治县人民政府关于挂牌出让2024-74号宗地国有建设用地使用权有关问题批复》(陵府函〔2025〕16号)精神,经县政府批准,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、宗地基本情况和开发建设要求

(一)基本情况和规划指标:2024-74号宗地位于新村镇范围内,符合国土空间规划用途管制和《陵水黎族自治县新村镇镇区控制性详细规划(修编)》A01-03地块要求,属已办理农用地转用和土地征收手续的国有建设用地。主要建设内容为商业项目。具体规划设计指标如下表:

地块名称	宗地坐落	用途	混合比例 (%)	面积 (平方米)	使用年限 (年)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	起始价 (万元)	竞买保证金 (万元)
2024-74	新村镇	零售商业用地	100	16229.2	40	≤1.5	≤35	≥35	25	3347	1981

(二)净地情况:2025年1月17日,陵水黎族自治县人民政府出具了《净地条件核定表》,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,按照现状出让。(三)出让价格:2024-74号宗地国有建设用地使用权所在片区基准地价为每平方米1550元(计103.33万元/亩)。根据县商务局《关于报送2024-74号宗地招商引资情况及竞买资格条件的函》,该宗地拟建项目属旅游产业,要求根据《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见》第十三条相关规定,其基准地价按照现行基准地价优惠的《产业项目用地基准地价调整系数表》的旅游产业中商服用地进行调整确定。经有资质的土地评估机构进行评估,土地单价为每平方米2034元(计135.6万元/亩),总价为3301.0193万元。印花税、测绘、评估费、净地调查、挂牌出让委托服务费前期费用计入土地出让成本,我局拟定项目用地挂牌出让的起始价3347万元。如经产业主管部门县商务局履约评价考核未能达到《海南省产业项目发展和用地准入协议》约定的出让控制指标及项目开发建设要求,则出让人有权要求受让人按照出让时的土地市场价值(即未适用产业地价优惠的土地价值)补缴地价款2200.6795万元。本次挂牌出让设有底价,按照出价最高且不低于底价者得的原则确定竞得人。(四)开发建设要求:1.项目用地按规定以挂牌方式供地确定用地单位后,竞得人可持签订的土地出让合同、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。竞得人须按规定办理建设立项备案、建设项目环境影响评价手续;项目用地属地质灾害易发区的,项目动工前,竞得人须按规定委托有资质的评估单位对项目区进行地质灾害危险性评估,采取措施预防地质灾害的危害。竞得人需在开工建设前取得节能审查机关出具的节能审查意见;项目用地污水排入城镇排水设施,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相关建设。项目动工、竣工时间应严格按照《国有建设用地使用权出让合同》约定执行,若在规定的期限内不能开工,应向县人民政府申请延期。否则,县人民政府将依法按照闲置土地有关的规定进行处理。

2.该宗地用地出让控制标准和用地准入协议按照海南省自然资源和规划厅、海南省发展和改革委员会等《关于印发〈海南省产业项目用地控制指标〉的通知》(琼自然资〔2023〕12号)和《关于实施产业项目发展和用地准入协议的指导意见》(琼国土资规〔2018〕8号)有关规定执行,该宗地不在海南自由贸易港重点园区范围内,根据县商务局《关于报送2024-74号宗地招商引资情况及竞买资格条件的函》,该宗地拟建项目属于现代商务服务业、旅游购物业,竞得人或其关联企业需有类似项目实施经验,投资强度指标设定为不低于616万元/亩,年度产值指标设定为450万元/亩,税收指标设定为12万元/亩。项目投资总额不低于15000万元,达产年限为签订《国有建设用地使用权出让合同》后2年内,解决就业25人。竞得人需结合新村镇片区总体规划,承诺在项目用地所毗邻农业用地内配建田园综合体项目,所配建田园综合体项目总投资额不低于800万元,竞得人须于签订土地出让合同后1个月内与陵水县人民政府指定单位签订具体配建协议,否则出让人有权单方面解除出让合同,竞买保证金不予退还。配建项目开工竣工时间以配建协议签订为准。配建设施在建成后无偿移交给陵水县人民政府指定的单位。该宗地应采用装配式建筑方式建造,单体装配率不低于50%,且需符合装配式建筑相关规定。以上出让控制指标按规定列入《产业项目发展和用地准入协议》,属该协议内容的组成部分。3.竞得人自取得土地之日起六个月内动工开发建设,动工、竣工时间按照《国有建设用地使用权出让合同》执行。本项目和配建的田园综合体项目须同步建设、同步验收。自约定动工之日起半年内完成项目投资额25%,一年内完成项目投资额50%,两年内完成项目投资额100%。

二、竞买申请:(一)竞买人资格:本次挂牌活动凡属中华人民共和国境内外的自然人、法人或其他组织(除法律另有规定者外)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。具有下列行为的自然人、法人或其他组织不得参加本次国有建设用地使用权挂牌活动:1.失信的被执行人,被列入经营异常名录或者严重违法企业名单的当事人。2.有重大税收违法案件的当事人。3.在陵水黎族自治县范围内有拖欠土地出让金行为,并未及时改正的。4.在陵水黎族自治县有因自身原因导致土地闲置、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非法占地、违法建设等违法行为的行为人。

利用农村集体土地建设商品住房、擅自改变土地用途等非法占地、违法建设等违法行为的行为人。申请人拟成立项目公司或全资子公司进行开发建设的,应在竞买申请书中明确项目公司或全资子公司的出资构成、成立时间等内容,申请人在项目公司出资比例不得低于50%(不含50%),由项目公司或全资子公司与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》,办理土地使用权登记手续。该宗地竞买人资质由县商务局初审,竞买人须在竞买申请前与初审单位对接,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个工作日内与初审单位签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》,并严格按照该协议开发建设和经营管理,否则将承担相关违约责任。根据县商务局《关于报送2024-74号宗地招商引资情况及竞买资格条件的函》,拟定竞买人资质初审条件如下:1.竞买人需结合新村镇片区总体规划,承诺在项目用地所毗邻农业用地内配建田园综合体项目,所配建田园综合体项目总投资额不低于800万元。2.竞买人或其关联企业需有类似项目实施经验,投资强度指标设定为不低于616万元/亩,年度产值指标设定为450万元/亩,税收指标设定为12万元/亩。3.竞得人须于签订土地出让合同后1个月内与陵水县人民政府指定单位签订具体配建协议,否则出让人有权单方面解除出让合同,竞买保证金不予退还。配建设施在建成后无偿移交给陵水县人民政府指定的单位。配建项目开工竣工时间以配建协议签订为准。(二)保证金及付款方式:竞买保证金:竞买人应缴纳的竞买履约保证金为1981万元人民币。缴纳方式一:竞买人在网上交易系统提交竞买申请时,应选定一家银行交纳竞买保证金,选定银行后系统自动生成唯一的随机竞买保证金账号,保证金交纳银行一经选定不能更改,竞买人应谨慎选择。竞买人须按照出让手册的有关规定将竞买保证金足额交入该账号(竞买保证金到账时间以银行信息系统中到账时间为准)。本次竞买保证金的币种为人民币,不接受外币。竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金所得,并出具承诺。缴纳方式二:根据2022年9月29日海南省自然资源和规划厅印发的《关于海南省土地交易市场竞买保证金可使用银行保函的通知》精神,该宗地可采用银行保函方式缴纳土地竞买保证金。竞买保证金到账截止时间为:2025年3月3日12时00分。(三)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:2025年2月19日09时00分至2025年3月3日12时00分。

(三)挂牌报价地点: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/)。

(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,导致无法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)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。竞买人未及时报价的,视为自动放弃挂牌交易竞价,且不影响成交结果的法律效力。

(二)挂牌报价时间:2025年2月20日09时00分至2025年3月5日11时00分,受理报价时间为北京时间工作日09时00分至12时00分及15时00分至17时00分。

(三)挂牌报价地点: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/)。

(一)交易业务咨询  
联系人:王先生 卢先生  
联系电话:13907558791  
查询网址:  
http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/  
http://lr.hainan.gov.cn  
http://lr.hainan.gov.cn:9002/  
(二)CA证书办理咨询  
办理机构:海南省数字认证中心  
办理地址:海口市龙华区国贸路22号海南国机大厦二楼西海南南省数字证书认证中心,三亚市政务服务服务中心16、17号窗口,三亚市政务服务中心16、17号窗口。  
咨询电话:0898-66668096  
证书驱动下载网址:www.hndca.com  
陵水黎族自治县自然资源和规划局  
2025年1月23日

诚实守信 以信为砒

中宣部宣教局 中国文明网