三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告

三自然资告字〔2025〕6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HT09-18-06和HT09-15-02地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2025〕302号),经市政府批准,现将一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海棠湾国家海岸休闲园区控规HT09-18-06和HT09-15-02地块,总面积113257.61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HT09-18-06地块,面积44777.11平方米。2.控规HT09-15-02地块,面积68480.50平方米。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,上述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及生态保护红线。同时,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林旺片区控制性详细规划(修编)〉成果的批复》(三府函〔2025〕115号)及《三亚海棠湾国家海岸休闲园区林旺片区控制性详细规划(修编)》成果图纸,该幅用地规划性质如下:1.控规HT09-18-06地块用地规划性质为商务金融用地(用地代码:0902)。2.控规HT09-15-02地块用地规划性质为二类城镇住宅用地(市场化商品住房)(用地代码:070102)。

2025年3月11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HT09-15-01等5个地块用地具备净地出让条件的证明》,证明该幅用地土地征收及"两公告一登记"工作已完成。三亚市海棠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三亚市海棠区人民政府。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。该幅用地具备净地出让的条件。

该幅用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	使用年限(年)	规划指标				评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)	耕地开垦费和耕地占用税(万元)	合计(万元)
				容积率	建筑限高(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)				
HT09-18-06	44777.11	商务金融用地(用地代码:0902)	40	≤1.2	≤21	≤35	≥40	8627	38629.2128	1936.4935	40565.7063
HT09-15-02	68480.50	二类城镇住宅用地(用地代码:070102)	70	≤1.2	≤40	≤25	≥40	13079	89565.6460	800.9578	90366.6038
合计	113257.61								128194.8588	2737.4513	130932.3101

备注:1.HT09-18-06地块配建停车位1.5车位/100㎡建筑面积,HT09-15-02地块配建停车位1.2车位/户(户型面积≤144㎡);1.5车位/户(户型面积>144㎡)。
2.HT09-15-02地块滨水一侧建筑单体限高24米,其他区域建筑限高40米。
3.HT09-15-01、HT09-15-02地块的地下空间联合式开发;新建建筑风貌需与现状建筑风貌协调,居住建筑应为高品质住宅。
4.HT09-17-03、HT09-18-05、HT09-18-06地块的地下空间联合式开发。
5.配建停车位应符合《三亚市城市规划管理技术规定》。地块配建设施内容还应符合《三亚市城市规划管理技术规定》《海南省养老服务条例》《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》《三亚市物业管理实施办法》《城市社区嵌入式服务设施建设导则(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。
6.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》的规定,结合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控规HT09-15-02等2个地块竞买资格条件的复函》(三服园管函〔2025〕106号)要求,确定控规HT09-18-06地块投资强度指标不低于650万元/亩,自项目建成并达产之日起,年度产值指标不低于800万元/亩,年度税收指标不低于35万元/亩;控规HT09-15-02地块投资强度指标不低于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。

结合该幅用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:待估宗地商服用地土地级别为Ⅲ级,基准楼面地价为4130元/建筑m²,折合土地单价为551万元/亩(基准地价内涵容积率为2.0)。待估宗地住宅用地土地级别为Ⅲ级,基准楼面地价为4460元/建筑m²,折合土地单价为743万元/亩(基准地价内涵容积率为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,该幅用地土地评估总价为128194.8588万元。具体情况为:1.控规HT09-18-06地块土地评估单价为8627元/㎡(折合575.13万元/亩),土地评估价格为38629.2128万元。2.控规HT09-15-02地块土地评估单价为13079元/㎡(折合871.93万元/亩),土地评估价格为89565.6460万元。该幅用地在办理农用地转用及征收手续时,因占用农用地,涉及耕地开垦费和耕地占用税共2737.4513万元。综上,该幅用地土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计130932.3101万元,确定该幅用地挂牌出让起始价为130933万元。(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,完全知晓该幅用地《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《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.该幅用地应严格按照《海南省绿色建筑发展条例》《三亚市人民政府关于印发〈三亚市绿色建筑发展专项规划(2024—2028年)〉的通知》(三府办〔2025〕9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。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,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》要求,控规HT09-15-02地块建设的商品住宅须实行现房销售。6.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《关于优化调整商业、办公类建设项目管理工作的意见》(琼自然资规〔2024〕2号),该幅用地应当严格按照该意见规定执行,禁止将该幅用地中的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。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)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,根据海棠区人民政府《关于征求三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT09-15-01等5个地块水电路气网视管线铺设情况有关问题的复函》(海棠府函〔2025〕109号),该幅用地水(供水排水排污)电路气网视管线已铺设,具备接入使用条件。8.根据三亚市现代服务业产业园管理委员会出具的《关于出具三亚海棠湾控规HT09-15-02等2个地块竞买资格条件的复函》(三服园管函〔2025〕106号),控规HT09-15-02地块需配建安置区及道路,配建额不低于4.9亿元,竞得人须及时与安置区及道路所在辖区区政府或其指定单位签订具体配建协议,配建项目建成后无偿移交给市政府或其指定的单位。

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和其他组织(法律另有规定除外)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。根据片区产业规划发展要求,该幅用地拟用于建设商业及住宅项目。竞买人或其关联企业须为省、市属国有企业或近五年内入围中国企业500强企业或中国房地产百强企业。同时,竞买申请人须出具书面承诺:如竞得该幅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,并承诺未来五年内在三亚海棠湾国家海岸休闲园区投资总额100亿元。该幅用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。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2025年6月11日。具有下列行为的法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78560万元整(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,控规HT09-18-06地块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;控规HT09-15-02地块应从土地出让合同签订之日起30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,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,自然资源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:2025年5月15日09时00分至2025年6月16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:2025年6月16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:2025年6月7日09时00分至2025年6月17日18时00分。**

三、挂牌报价时间及地点

(一)挂牌报价时间:2025年6月8日09时00分至2025年6月18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者为竞得人,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确需调整修改的,应按照相关规定办理。

(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。

三亚市自然资源和规划局

2025年5月14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〔2025〕7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HT09-18-05、HT09-15-01及HT09-17-03地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2025〕301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海棠湾国家海岸休闲园区控规HT09-18-05、HT09-15-01及HT09-17-03地块,总面积173230.03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HT09-18-05地块,面积44171.00平方米。2.控规HT09-15-01地块,面积87566.22平方米。3.控规HT09-17-03地块,面积41492.81平方米。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,上述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,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林旺片区控制性详细规划(修编)〉成果的批复》(三府函〔2025〕115号)及《三亚海棠湾国家海岸休闲园区林旺片区控制性详细规划(修编)》成果图纸,该幅地规划性质如下:1.控规HT09-18-05地块用地规划性质为商务金融用地(用地代码:0902)。2.控规HT09-15-01地块用地规划性质为二类城镇住宅用地(市场化商品住房)(用地代码:070102)。3.控规HT09-17-03地块用地规划性质为医院用地(用地代码:080601)。2025年3月11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HT09-15-01等5个地块用地具备净地出让条件的证明》,证明该幅用地土地征收及"两公告一登记"工作已完成。三亚市海棠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三亚市海棠区人民政府。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。该幅用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(㎡)	用地规划性质	使用年限(年)	规划指标				评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)	耕地开垦费和耕地占用税(万元)	合计(万元)
				容积率	建筑限高(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)				
HT09-18-05	44171.00	商务金融用地(用地代码:0902)	40	≤1.03	≤21	≤30	≥40	7701	34016.0871	648.1128	34664.1999
HT09-15-01	87566.22	二类城镇住宅用地(市场化商品住房)(用地代码:070102)	70	≤1.2	≤40	≤25	≥40	12935	113266.9056	2229.7393	115496.6449
小计	131737.22								147282.9927	2877.8521	150160.8448

控规编号	土地面积(㎡)	用地规划性质	使用年限(年)	规划指标				挂牌出让起始价(万元)
				容积率	建筑限高(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)	
HT09-17-03	41492.81	医院用地(用地代码:080601)	50	≤1.6	≤34	≤40	≥30	/ / / 6356
合计	173230.03							156516.8448

备注:1.HT09-18-05和HT09-17-03地块停车位配建标准为1.5车位/100㎡建筑面积,HT09-15-01地块停车位配建标准为1.2车位/户(户型面积≤144㎡);1.5车位/户(户型面积>144㎡)。2.HT09-15-01地块滨水一侧建筑单体限高24米,其他区域建筑限高40米。HT09-15-01地块配套1处9班幼儿园,建筑面积3839平方米;配套1处社区卫生健康服务站,建筑面积400平方米;配套1处老年人日间照料中心,建筑面积750平方米;配套1处文化活动站,建筑面积250平方米;配套1处社区商业网点(含小超市、便民疏导点),建筑面积3000平方米;配套1处生活垃圾收集点,用地面积200平方米。HT09-15-01和HT09-15-02地块的地下空间需联合式开发;新建建筑风貌需与现状建筑风貌协调,居住建筑应为高品质住宅。3.HT09-17-03地块北临道路红线60米范围内建筑限高18米,其他区域建筑限高34米。HT09-17-03、HT09-18-05及HT09-18-06地块的地下空间需联合式开发。4.该幅地配建停车位应符合《三亚市城市规划管理技术规定》。地块配建设施内容还应符合《三亚市城市规划管理技术规定》《海南省养老服务条例》《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》《三亚市物业管理实施办法》《城市社区嵌入式服务设施建设导则(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。5.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》的规定,结合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控规HT09-15-01等3个地块竞买资格条件的复函》(三服园管函〔2025〕105号)要求,确定控规HT09-15-01地块投资强度指标不低于500万元/亩,年度产值和年度税收不设指标;控规HT09-18-05地块投资强度指标不低于650万元/亩,自项目建成并达产之日起,年度产值指标不低于800万元/亩,年度税收指标不低于35万元/亩;控规HT09-17-03地块投资强度指标不低于600万元/亩,自项目建成并达产之日起,年度产值指标不低于550万元/亩,年度税收指标不低于30万元/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。结合该幅用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:待估宗地商服用地土地级别为Ⅲ级,基准楼面地价为4130元/建筑m²,折合土地单价为550.67万元/亩(基准地价容积率为2.0)。待估宗地住宅用地土地级别为Ⅲ级,基准楼面地价为4460元/建筑m²,折合土地单价为743.33万元/亩(基准地价容积率为2.5)。待估宗地医疗卫生用地土地级别为Ⅱ级,基准楼面地价为1830元/建筑m²,折合土地单价为122万元/亩(基准地价容积率为1.0)。根据海南省人民政府印发的《海南省建设用地使用权统一交易管理办法》第十五条规定及2025年三亚市第八届市政府第74次常务会精神,控规HT09-17-03地块挂牌出让起始价为6356万元,控规HT09-18-05和HT09-15-01地块土地评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计150160.8448万元。确定该幅用地挂牌出让起始价为156517万元。(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,完全知晓该幅用地《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《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.该幅用地应严格按照《海南省绿色建筑发展条例》、《三亚市人民政府关于印发〈三亚市绿色建筑发展专项规划(2024—2028年)〉的通知》(三府办〔2025〕9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》等相关要求执行。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,根据海棠区人民政府《关于征求三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT09-15-01等5个地块水电路气网视管线铺设情况有关问题的复函》(海棠府函〔2025〕109号),该幅用地水(供水排水排污)电路气网视管线已铺设,具备接入使用条件。8.根据三亚市现代服务业产业园管理委员会出具的《关于出具三亚海棠湾控规HT09-15-01等3个地块竞买资格条件的复函》(三服园管函〔2025〕105号),控规HT09-15-01地块需配建安置区,配建额不低于6.3亿元,竞得人须及时与安置区所在辖区区政府或其指定单位签订具体配建协议,配建项目建成后无偿移交给市政府或其指定的单位。9.根据三亚市现代服务业产业园管理委员会出具的《关于出具三亚海棠湾控规HT09-15-01等3个地块竞买资格条件的复函》(三服园管函〔2025〕105号),竞得人需引进全国三甲医院,且该幅用地中的医院用地不得对外销售。

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和其他组织(法律另有规定除外)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。根据片区产业规划发展要求,该幅用地拟用于建设住宅、商业及医院项目,竞买人或其关联企业须为省、市属国有企业或近五年内入围中国企业500强企业或中国房地产百强企业。同时,竞买申请人须出具书面承诺:如竞得该幅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,并承诺未来五年内在三亚海棠湾国家海岸休闲园区投资总额100亿元。该幅用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。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2025年6月11日。具有下列行为的法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)该幅用地竞买保证金为人民币96453万元整。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,控规HT09-18-05和HT09-17-03地块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,控规HT09-15-01地块应从土地出让合同签订之日起30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,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,自然资源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:2025年5月15日09时00分至2025年6月16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:2025年6月16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:2025年6月7日09时00分至 2025年6月17日18时00分。**

三、挂牌报价时间及地点:(一)挂牌报价时间:2025年6月8日09时00分至2025年6月18日10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者为竞得人,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确需调整修改的,应按照相关规定办理。(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。

三亚市自然资源和规划局

2025年5月14日