

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]13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地块用地剩余部分国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函[2025]340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地块内,面积2900.99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,根据《三亚市人民政府关于110kV活力变电站周边用地规划分图则的批复》(三府函[2025]199号),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)。

2025年5月22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地块内约0.29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。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	房屋类型	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 (%)		
HP04-07-01/02/03A剩余部分	2900.99	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	31020	8998.8710
合计	2900.99	/	/	/	/	/	/	/	/	8998.8710

备注:1.根据《三亚市城市规划管理技术规定(建筑分册)》,二类城镇住宅用地配建停车位标准为:户型>144m²的商品房1.5车位/户,户型<144m²的商品房1.2车位/户。

2.HP04-07-01/02/03A地块建筑限高须同时满足机场净空要求。

3.HP04-07-01/02/03A地块配建设要求:一是配建青少年活动中心一处(建筑面积宜为400m²—600m²),居委会和垃圾收集站各一处,配建设施标准应符合国家有关规定。二是根据《海南省养老服务条例》的规定,应按照人均用地不少于0.1m²、建筑面积每百户不低于30m²,且单处用房建筑面积不得少于300m²标准建设养老服务设施。由于海坡片区没有养老服务综合体,建议优先按照人均用地面积规划建设单体养老服务综合设施。三是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.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.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要求的有关内容。

6.根据《三亚市海绵城市建设管理暂行办法》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.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,鉴于三亚市中心城区控规HP04-07-01/02/03A地块用地剩余部分拟建设市场化商品住宅项目,属于房地产业中的住宅用地,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及土地用途情况,本次拟出让宗地适用的基本地价情况如下:宗地所处置位于中心城区Z22片区,住宅用地土地级别为Ⅲ级,基准楼面地价为3850元/建筑m²,折合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,该宗地土地评估价单价为31020元/m²(折合2068万元/亩),土地评估总价为8998.8710万元。

该宗地为置换收回的国有建设用地,不涉及耕地开垦费和耕地占用税。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为8999万元。

(二)开发建设要求

1.竞买人在竞买初审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》约定内容进行开发建设,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

书。

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治理工作的指导意见(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,根据三亚市天涯区政府《关于征求三亚市中心城区控规HP04-07-01/02/03A地块剩余部分水电气路网规划情况有关问题的复函》(天涯函(2025)1205号),该地块周边路网已完善,雨污水排放管网、供水管网均已敷设完成,电力、通信和燃气设施及设备配套齐全,满足后期建设接驳使用。

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。个人不得参加本次竞买。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。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资料)。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,根据地块的规划要求,接受统一规划、统一建设,保持建筑风格风貌一致。该宗地竟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2025年6月23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: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)该宗地竟买保证金为人民币5400万元整(即挂牌出让起始价的60%)。竞买人竟得该宗地使用权,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。竞得人应自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年内,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。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争保证金可使用银行保函的通知》(琼自然资规(2022)7号),该宗地可采用银行保函方式缴纳土地竟买保证金。

(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30日09时00分至2025年6月27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竟买保证金或使用银行保函方式提供竟买保证金。缴存竟买保证金的,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竟买保证金账号,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;缴存的竟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竟买保证金的,竞买人应向银行申请开立《土地竟买保证金保函》,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地点由指定联系人签收,需在竟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27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竟买申请文件审核。竞买人提交竟买申请时应充分考虑网上交易活动的竟买资格审核时效,并进行审慎注意。

竞买人的竟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《竟买资格确认书》,确认其获得竟买资格。

竞买资格审核时间:2025年6月19日09时00分至2025年6月29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20日09时00分至2025年6月30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)浏览器请使用谷歌浏览器或360安全浏览器,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数字证书实行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、建设用地使用权和矿业权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。

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>

<https://ggzy.hainan.gov.cn/ggzyjy/>

<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29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]14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HP04-06-10地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函[2025]341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HP04-06-10地块,面积17313.62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HP04-06-10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批准〈三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)〉HP04-03-04,HP04-06-10地块规划分图则批覆》(三府函[2023]732号),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)。

2025年5月29日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市中心城区控规HP04-06-10地块用地具备净地出让条件的证明》,证明控规HP04-06-10地块约26.33亩用地土地征收及“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。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 (m²)	用地规划性质	房屋类型	使用年限 (年)	规划指标				评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
容积率	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)							

</