

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]21号

根据三亚市人民政府《关于挂牌出让三亚崖州湾科技城(中片区)控规YK02-11-05地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2025〕556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崖州湾科技城(中片区)控规YK02-11-05地块,面积33933.08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,三亚崖州湾科技城(中片区)控规YK02-11-05地块位于城镇开发边界内,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三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整YK02-10-06-01,YK02-11-05地块规划分图则的批复》(三府函〔2023〕189号),该宗地用地规划性质为二类城镇住宅用地(代码:070102)(市场化商品住房)。

2025年8月28日,三亚市人民政府出具了《关于三亚崖州湾科技城(中片区)控规YK02-11-05地块用地具备净地出让条件的证明》,证明三亚崖州湾科技城(中片区)控规YK02-11-05地块用地土地征收补偿工作已完成。三亚市崖州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崖州区人民政府。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	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 (%)		
YK02-11-05	33933.08	二类城镇住宅用地(用 地代码:070102)	市场化商品住房	70	≤2.2	≤60	≤22	≥40	13402	45477.1139
合计	33933.08	/	/	/	/	/	/	/	/	45477.1139

备注:YK02-11-05地块内需建设一处占地不低于505平方米的公益性综合服务设施,停车位配套要求为商品住宅,户型>144m²的,1.5车位/户,户型≤144m²的,1.2车位/户。

根据《海南省产业用地控制指标》的规定,该宗地拟建设住宅项目,属于房地产业中的住宅用地,要求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。

结合该宗地所在区位及土地用途情况,待估宗地属三亚市崖州湾科技城大学城板块Z2片区,土地级别为VI级,基准楼面地价为2150元/建筑m²(折合358.33万元/亩)(设定容积率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13402元/m²(折合893.47万元/亩),土地评估总价为45477.1139万元。

该宗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285.6143万元。

综上,该宗土地地价评估价、耕地开垦费和耕地占用税合计45762.7282万元。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为45763万元。

(二)开发建设要求

1.竞买人须在竞买初审前与三亚崖州湾科技城管理局对接,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个工作日内与三亚崖州湾科技城管理局签订《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.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,物业服务收费标准参考政府参考价。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.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,该宗地建设的商品住宅须实行现房销售。

5.根据《海南省住房和城乡建设厅关于加强房地产项目生活污水处理工程的指导意见(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。该地块位于振州路以东,行远路以

南,鉴真路以西,周边市政外水(供水、排水、排污)电路网视管线已敷设完备,场地已平整。地块在项目建设过程中及完工后,需办理相应的手续后可接入振州路、行远路及鉴真路相关市政管网设施。

6.该项目设计须符合国家规范、海南省及三亚市相关管理规定及《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》要求,按标准配建社区服务点(建筑面积≥110m²)、“菜篮子”平价网点(公益性铺面)(建筑面积≥50m²)、文化活动室(建筑面积≥250m²)、老年服务站(建筑面积≥605m²)、便利店(居民日常生活用品销售)(建筑面积≥110m²)、街坊商业(早餐铺、杂食店、智能便利零售设施等)(建筑面积≥45m²)、邮件快件服务设施(建筑面积≥100m²)、垃圾收集站(用地面积≥25m²)、再生资源回收点(用地面积≥10m²)、儿童及老年人活动场地(用地面积≥350m²)、物业管理用房(按100m²/人及《海南省经济特区物业管理条例》规定,成立业主委员会办公用房建筑面积≥20m²)等公共配套设施。上述设施须集中设置,与住宅主体同步建设、验收、交付,项目竣工验收备案后,竞得人须无偿移交三亚崖州湾科技城管理局或其指定主体(属业主共有部分移交业主委员会或/合法物业管理),并按约定办理不动产权证。同时,应在销售期将建设工程设计方案总平面图进行公示并作为《商品房买卖合同》附件,在《商品房买卖合同》中明确约定配套公共服务建设和移交等相关内容。

7.本项目方案设计与实施需严格遵循《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整YK02-10-06-01,YK02-11-05地块规划分图则》要求,同时全面满足以下规范标准:绿色建筑及节能方面,需符合《海南省绿色建筑发展条例》《三亚市建筑节能与绿色建筑“十四五”专项规划》等法规及《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378—2019),落实装配式建筑、可再生能源利用、建筑防风等要求,严格执行建筑节能与环境通用规范;专项建设方面,智慧城市、充电桩、节水设施、垃圾分类及环卫配套设施需分别按崖州湾科技城智慧城市专项规划、海南省充电设施管理办法、三亚市节水“三同时”管理办法及相关垃圾分类执行,夜景照明方案应符合片区夜景控制要求;能源与环保方面,需契合零碳园区建设标准,优先采用被动式降碳措施,推广光伏建筑一体化等技术,兼顾建筑风貌与光环境保护,并满足环保相关要求。

8.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,应按三亚崖州湾科技城BIM交付标准提交相应阶段的

BIM模型及相关设计成果,并在项目施工过程中按照《三亚崖州湾

科技城“智慧工地”建设的指导意见》与《三亚崖州湾科技城“智慧工地”建

设标准》通知(三科技城〔2020〕279号)和CIM平台的要求对建筑工程实行智能化管理。

9.竞得人须在三亚崖州湾科技城规划范围内配建公共服务或基础设施项目,配建总金额不得低于5000万元(不含地块内配建的公共配套设施),并与三亚崖州湾科技城管理局签订具体配建协议。所配建项目工程进度须与竞得地块项目同步设计、建设、竣工、验收合格后,须无偿移交给三亚崖州湾科技城管理局或其指定单位。同时,竞得人须配合办理不动产权证书,具体要求以配建协议约定的条款为准。

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。个人不得参与竞买。失信被执行人不得参加本次竞买。

10.竞买人须具备房地产开发资质。根据片区产业规划发展要求,该宗地拟用于建设住宅项目,竞买人须具备房地产开发资质。

11.该宗地拟于2025年10月9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

竞买人通过网上交易系统提交竞买保证金申请时,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。

12.竞买人通过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。

(六)资格确认

竞买人通过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。

13.竞买人通过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。

(七)竞买申请

竞买人通过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。

(八)竞买报价

竞买人通过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。

(九)竞买保证金到账截止时间

竞买人通过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。

(十)竞买申请时间

竞买人通过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。

(十一)竞买报价

竞买人通过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。

(十二)竞买报价

竞买人通过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。

(十三)竞买报价

竞买人通过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。

(十四)竞买报价

竞买人通过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。

(十五)竞买报价

竞买人通过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。

(十六)竞买报价

竞买人通过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。

(十七)竞买报价

竞买人通过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。

(十八)竞买报价

竞买人通过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。

(十九)竞买报价

竞买人通过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。

(二十)竞买报价

竞买人通过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。

(二十一)竞买报价