海口市琼山区迈瀛片区城市更新项目关于征询权属人确认的异议公告

冼友好、韦泽厚、陈建华：

海口市琼山区迈瀛片区城市更新项目范围内，位于海口市琼山区府城镇凤翔东路127号（现场编号D1）、125号（现场编号D2）、123号（现场编号D3），面积为423.8㎡的土地使用权，国有土地使用证为琼山国用（府城）字第06130号，证载土地使用权人为冼友好、韦泽厚、陈建华。

经调查，上述地块冼友好、韦泽厚、陈建华已转让给王关进、王关兴、王春飞共三人。王关进、王关兴、王春飞在地上建设房屋并长期居住，指挥部拟认定王关进为现场编号D1的权属人、王关兴为现场编号D2的权属人、王春飞为现场编号D3的权属人，并与王关进、王关兴、王春飞签订补偿安置协议。如对上述编号的权属认定有异议的，请在公告发布后15个工作日内联系指挥部，并提交书面异议书及相关证明材料。逾期不提交的，视为对上述认定无异议，指挥部将与王关进、王关兴、王春飞签订补偿安置协议，并予以补偿安置。特此公告。地点：海口市琼山区凤翔街道椰海家园8、9、10栋二楼铺面。**联系人：**李先生，**联系电话：**0898-65981251。

海口市琼山区迈瀛片区城市更新项目指挥部

2026年11月6日

海口市琼山区迈瀛片区城市更新项目关于征询权属人确认的异议公告

陈江萍：

海口市琼山区迈瀛片区城市更新项目范围内，位于海口市琼山区翔河后巷27号，现场编号A87，面积为158.53㎡的土地使用权，国有土地使用证为琼山国用（府城）字第05630号，证载土地使用权人为陈江萍。经调查，上述地块陈江萍已转让给杜乾统、王彦雄、杜乾法、郭坤民、邓孚胜、王雪春、杜成法、李琼丹、王妤和、王恒茂、王梅花、梁丁、王玉兰，共十三人。杜乾统、王彦雄、杜乾法、郭坤民、邓孚胜、王雪春、杜成法、李琼丹、王妤和、王恒茂、王梅花、梁丁、王玉兰在地上建设房屋并长期居住，指挥部拟认定杜乾统、王彦雄、杜乾法、郭坤民、邓孚胜、王雪春、杜成法、李琼丹、王妤和、王恒茂、王梅花、梁丁、王玉兰为现场编号A87的权属人，并与杜乾统、王彦雄、杜乾法、郭坤民、邓孚胜、王雪春、杜成法、李琼丹、王妤和、王恒茂、王梅花、梁丁、王玉兰签订补偿安置协议。如对该编号的权属认定有异议的，请在公告发布后15个工作日内联系指挥部，并提交书面异议书及相关证明材料。逾期不提交的，视为对上述认定无异议，指挥部将与杜乾统、王彦雄、杜乾法、郭坤民、邓孚胜、王雪春、杜成法、李琼丹、王妤和、王恒茂、王梅花、梁丁、王玉兰签订补偿安置协议，并予以补偿安置。特此公告。地点：海口市琼山区凤翔街道椰海家园8、9、10栋二楼铺面。**联系人：**李先生，**联系电话：**0898-65981251。

海口市琼山区迈瀛片区城市更新项目指挥部 2026年11月6日

关于要求成立清算组的催告函

三亚京基花园开发有限公司并冯志海（法定代表人）、黄善清、曾强（董事）：

我司三亚京基地产有限公司系贵公司股东，持股80%（出资额800万元）。就贵公司解散后逾期未成立清算组事宜，依法催告如下：**一、**贵公司章程（2016年3月21日修正）规定营业期限至2026年4月20日届满。依《公司法》第二百二十九条第一款第一项，公司应当解散，该事宜已在国家企业信用信息公示系统公示。**二、**依《公司法》第二百三十二条第一款，董事为清算义务人，应自解散事由出现之日起十五日内组成清算组。**三、**贵公司及董事至今未在法定期限内组成清算组、未开展自行清算、未办理备案，公司财产及债权债务关系持续不确定，已损害我司及其他股东、利害关系人合法权益。**四、**依《公司法》第二百三十二条，特催告：（一）自收到本函之日起十五日内组成清算组进行清算；（二）依法开展清理公司财产、编制资产负债表及财产清单、处理未了结业务、清缴税款、清理债权债务、处理剩余财产等清算事务；（三）将清算组组成及清算进展书面告知我司。**五、**逾期仍不成立清算组进行清算的，我司将依《公司法》第二百三十三条第一款及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定（二）》第七条，向人民法院申请指定人员组成清算组强制清算，后果及费用依法由贵公司及相关责任人承担。特此催告，请依法及时履行清算义务。

三亚京基地产有限公司 法定代表人：王士铎 2026年11月6日

国家税务总局海南省税务局第三稽查局公告

2026年第322号

李少弘（纳税人识别号：3601021967****635X）：

我局依法对你的涉税情况进行检查。因你电话无法联系，采用其他方式无法送达税务文书，根据《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》（国务院令第362号）第一百零六条规定，现将《税务检查通知书》（琼税三稽检通〔2026〕200号）公告送达，自本公告之日起满30日，即视为送达。《税务检查通知书》（琼税三稽检通〔2026〕200号）主要内容：根据《中华人民共和国税收征收管理法》第五十四条规定，决定派杨大祺（税务检查证号：琼税稽4600192087）和付晓辉（税务检查证号：琼税稽4600230053）等2人，自2026年10月12日起采取现场检查、非现场检查的检查方式对你2022年1月1日至2024年12月31日期间（如检查发现此期间以外明显的税收违法嫌疑或线索不受此限）涉税情况进行检查。届时请依法接受检查，如实反映情况，提供有关资料（附材料、物品清单）。如拒不配合检查，将依法承担法律责任。特此公告。联系人：杨先生、付女士。联系电话：0898-88240657。联系地址：海南省三亚市天涯区解放路600号税务大厦八楼812室。

国家税务总局海南省税务局第三稽查局

2026年11月6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〔2026〕82号

根据《陵水黎族自治县人民政府关于挂牌出让2026-36号宗地国有建设用地使用权有关事项的批复》（陵府函〔2026〕279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：**2026-36号宗地位于新村镇范围内，符合国土空间规划用途管制和《陵水黎族自治县清水湾旅游度假区控制性详细规划修编》要求，属国有存量建设用地，且经县政府批准统一收储，其四至坐标详见《用地勘测定界图》。该宗地用于发展市场化商品住宅产业项目，具体规划设计指标如下：（一）基本情况和规划指标：

地块名称	宗地坐落	总面积（㎡）	出让用途	混合比例（%）	使用年限（年）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	起始价（万元）	竞买保证金（万元）
2026-36	新村镇	36930	二类城镇住宅用地/070102	100	70	≤1.01	≤25	≥40	≤27	31144	18658
其他规划条件：地块建筑主色调应体现滨海特色，并与当地气候、环境相协调。建筑体量、尺度应与城镇规模、街区环境、道路等级及周边自然环境相适应。园林绿化应坚持乔、灌、花、草相结合，以种树为主，形成良好的小区生态效果。地块应根据《海南省“清凉城市”规划技术导则（试行）》清凉居住社区规划设计，采取“清凉微循环”“纳凉微空间”等措施，打造清凉居住社区。地块应配建养老服务设施，建筑面积应≥300㎡，同时应配建物业管理、儿童、老年活动场地、室外健身器械、便利店、生活垃圾收集点、邮件快递点、机动车停车场、非机动车停车场。地块停车位配建标准为1.0个/户。											

（二）净地情况：2026年10月15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。（三）出让价格：1.土地价值评估情况：2026-36号宗地国有建设用地使用权所在区域的基准地价为2400元/平方米（计160万元/亩）。经有资质的土地评估机构评估，土地单价为8420元/平方米（计561.33万元/亩），楼面地价8337元/建筑平方米，土地评估总价为31095.06万元。2.出让起始价：印花税、测绘、评估费、净地调查、挂牌出让委托服务费、考古前置工作经费等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为31144万元。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。3.竞买保证金：竞买人应交纳的竞买履约保证金为18658万元人民币（按土地评估总额的60%计算）。根据《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》（琼自然资规〔2022〕7号）文件规定，竞买人可通过银行保函的方式缴纳竞买保证金，该保函应为见索即付保函。以保函的方式缴纳竞买保证金的竞得人，在出让合同约定缴款时间内缴纳定金后，方可解除保函。挂牌出让的具体工作委托海南宏志拍卖有限公司全权负责组织实施。服务费由海南宏志拍卖有限公司按照海南省人民政府《关于印发海南省建设用地使用权统一交易管理办法的通知》（琼府〔2015〕27号）和《海南省物价局关于核定土地使用权和矿业权交易服务收费标准及有关问题的通知》（琼价费管〔2016〕157号）规定收取，由我局支付，最高不超过30万元。宗地挂牌涉及的公告等相关费用由海南宏志拍卖有限公司支付。（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；项目用地位于地质灾害易发区的，项目动工前，竞得人须按相关法律法规要求委托具备相应资质的评估单位对项目区域进行地质灾害危险性评估，落实地质灾害危险性评估报告提出的各项地质灾害防治及管控措施。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竣工，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置。2.建设项目施工单位在批准的作业区域和建设工期内，开展正常的土地平整以及按照规划设计方案和施工方案等文件明确的合理采挖范围内，因施工需要采挖只能用作普通建筑材料的砂、石、黏土资源应当优先用于工程自用；建设项目施工单位对工程自用后仍有剩余的砂、石、黏土资源，不具有所有权，应当交由县城乡建设集团有限公司按规定处置。3.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〈海南省产业用地控制指标〉的通知》（琼自然资用〔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）等有关规定执行，该宗用地在海南自由贸易港重点园区范围内，根据2026年5月27日海南陵水黎安国际教育创新试验区管理局《关于报送2026-10号宗地出让条件的函》（琼国教创函〔2026〕182号），产业类别及出让控制性指标等有关要求如下：（1）地块一（A-15）投资强度指标设定为不低于300万元/亩，项目投资总额不低于4104万元，不设年度产值和年度税收。项目动工、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12个月内完成项目投资额25%，约定竣工之日前完成项目投资额100%。项目达产时间为签订《国有建设用地使用权出让合同》约定竣工日期后24个月内。（2）地块二（A-18）投资强度指标设定为不低于300万元/亩，项目投资总额不低于15240万元，不设年度产值和年度税收。项目动工、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12个月内完成项目投资额25%，约定竣工之日前完成项目投资额100%。项目达产时间为签订《国有建设用地使用权出让合同》约定竣工日期后6个月内。（3）地块三（B-01）投资强度指标设定为不低于300万元/亩，项目投资总额不低于23997万元，不设年度产值和年度税收。项目动工、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12个月内完成项目投资额25%，约定竣工之日前完成项目投资额100%。项目达产时间为签订《国有建设用地使用权出让合同》约定竣工日期后6个月内。该宗地项目建成后，建筑自持比例按照《海南省自然资源和规划厅关于在海南自由贸易港重点园区开展科研用地上产业用房分割转让试点工作的通知》（琼自然资函〔2026〕228号）有关规定执行，未经陵水黎族自治县人民政府批准同意，自持部分不得对外整体或者分割销售，或通过其他方式变相整体或分割销售。4.产业用地履约评价考核要求：如出让期内经产业主管部门海南陵水黎安国际教育创新试验区管理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》第四条第（一）款约定条件，或超过土地出让合同约定日期未竣工的，则受让人必须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，并将该条列入产业准入协议违约责任、国有建设用地使用权出让合同以及不动产权登记附记予以书面明确。其中地块一须补缴地价款金额为707.4792万元；地块二不涉及补缴地价款；地块三须补缴地价款金额为986.5379万元；综上，补缴地价款金额合计1694.0171万元。如最终竞得价高于出让起始价26350万元，溢价部分应在补缴地价款中予以扣减，各地块扣减金额按照各地块估价值比例核算。5.新建住宅小区配套养老服务设施按照《中共海南省委 海南省人民政府关于深化养老服务改革发展的实施意见》（琼发〔2025〕14号）有关规定执行，具体配建要求和标准以行业主管部门意见为准。6.根据《中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》《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》（琼建房〔2022〕105号）该宗地建成后，住宅房屋执行现房销售政策。7.该宗地项目建设应采用装配式建筑方式建造，装配率不得低于50%，且需符合装配式建筑相关规定（具体按照陵水黎族自治县住房和城乡建设局要求执行）。8.竞得人在项目建成前，不得以转让、出租等任何形式转移土地使用权，不得以股权变更等形式变相转移土地使用权。以上出让控制指标及出让条件按照规定列入《海南省产业项目发展和用地准入协议》《国有建设用地使用权出让合同》以及不动产权登记附记。

二、竞买申请：

（一）竞买人基本条件：该宗地竞买人资格由海南陵水黎安国际教育创新试验区管理局初审（联系人：黄先生，联系电话：0898-83316211，初审截止时间：2026年12月4日），竞买人须在初审截止时间前与海南陵水黎安国际教育创新试验区管理局对接，完全知晓并与海南陵水黎安国际教育创新试验区管理局签订产业准入协议。该宗地竞得人与海南陵水黎安国际教育创新试验区管理局签订的产业准入协议，自签订成交确认书并经公示无异议后自动生效；其余未竞得单位签订的产业准入协议自挂牌截止之日（或挂牌终止之日）自动失效。竞买人须提交书面承诺：同意按照产业准入协议开发建设和经营管理，否则将承担相关违约责任。海南陵水黎安国际教育创新试验区管理局拟定竞买人资格初审条件如下：1.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，须提交营业执照、法人有效身份证明复印件（均需加盖公章）。境外法人和其他组织（含港、澳、台地区）申请参加的，应当提供境外公证部门的公证书和市场监管部门核发的《营业执照》。境外申请人按照上述规定提交的有效身份证明及其他相关文件，应由所在国公证机关予以证明并经中华人民共和国驻该国使领馆认证；香港地区申请人按照上述规定提交的有关文件，应按规定经中华人民共和国司法部授权的香港律师公证并由中国法律服务（香港）有限公司审核签章转递并附以附件确认本。澳门、台湾地区比照香港地区执行。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有拖欠土地出让金（滞纳金）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违法行为，并未及时纠正的。（二）个人不得参加居住用地竞买活动，竞买人须具备房地产开发资质并提交资质证书。（三）竞买人须提交书面承诺：同意按照产业准入协议开发建设和经营管理，否则将承担相关违约责任。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。竞买申请时间：2026年11月6日09时00分至2026年12月8日12时00分（以网上交易系统服务器时间为准，下同）。（二）保证金及付款方式：竞买保证金：竞买人应交纳的竞买履约保证金为18658万元人民币。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入账时间为准）。本次竞买保证金的币种为人民币，不接受外币。竞买保证金应不属于银行贷款、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》（琼自然资规〔2022〕7号）文件规定，该竞买人可通过银行保函的方式缴纳竞买保证金，该保函应为见索即付保函。以保函的方式缴纳竞买保证金的受让人，在出让合同约定缴款时间内缴纳定金后，方可解除保函。竞得人须在出让合同签订之日起90日内付清全部土地出让金，可分阶段支付。竞买保证金到账截止时间为：2026年12月8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：2026年11月26日09时00分至2026年12月8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：2026年11月26日09时00分至2026年12月10日10时30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：海南省自然资源网上交易系统（网址：https://lr.hainan.gov.cn:99/hnr/portal/index）。**四、风险提示：**（一）浏览器请使用Microsoft Edge或火狐浏览器，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）竞买人自行到海南省自然资源网上交易系统（网址：https://lr.hainan.gov.cn:99/hnr/portal/index）的帮助中心-资料下载查看《海南省自然资源网上交易系统CA数字办理及绑定指南》，按照指引办理CA数字证书。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。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）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）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：孙女士 卢先生；联系电话：18976767729；查询网址：https://ggzy.hainan.gov.cn/ggzyjy/；http://lr.hainan.gov.cn；https://lr.hainan.gov.cn:99/hnr/portal/index。（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号国机海南大厦二楼西区，海口市美兰区嘉华路6号嘉华大厦一楼北侧，海南省三亚市吉阳区迎宾路352号城运大厦4楼B区5、6号窗口。咨询电话：0898-66668096、0898-66664947；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 2026年11月6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〔2026〕81号

根据《陵水黎族自治县人民政府关于挂牌出让2026-10号宗地国有建设用地使用权有关事项的批复》（陵府函〔2026〕278号）文件精神，经县人民政府批准，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：**2026-10号宗地位于黎安镇范围内，符合国土空间规划用途管制和《海南陵水黎安国际教育创新试验区（二期）控制性详细规划（AB片区）》要求，95346.67平方米属办理农用地转用和土地征收手续的国有建设用地，961.18平方米属国有存量建设用地，且经县人民政府批准统一收储，其四至坐标详见《用地勘测定界图》。该宗地以公开挂牌出让方式进行产业链供应，共包含A-15、A-18、B-01三个独立地块，拟建项目分别属于现代服务业、房地产业、教育产业。具体规划设计指标如下：（一）基本情况和规划指标：

地块名称	宗地坐落	地块编号	总面积（平方米）	用途	混合比例（%）	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）
2026-10	黎安镇	A-15地块	9117.00	零售商业用地（090101）	100	40	≤1.5	≤45	≥30	≤12	26350（溢价成交的，溢价部分按照各地块起始价比例分配）	15780
		A-18地块	33864.48	二类城镇住宅用地/零售商业用地（070102/090101）	居住计容建筑面积占比不低于80%，商业计容建筑面积占比不高于20%	70/40	≤2.0	≤40	≥35	≤45		
		B-01地块	53326.37	教育用地/科研用地（0804/0802）	教育计容建筑面积占比不低于51%，科研计容建筑面积占比不高于49%	50	≤3.0	≤40	≥35	≤100		
其他规划条件：按照《海南陵水黎安国际教育创新试验区（二期）控制性详细规划（AB片区）》A-15、A-18、B-01地块规划条件执行。												

（二）净地情况：2026年10月15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。（三）土地挂牌出让价格情况：1.土地价值评估情况：根据2026年5月27日海南陵水黎安国际教育创新试验区管理局《关于报送2026-10号宗地出让条件的函》（琼国教创函〔2026〕182号），A-15、A-18、B-01地块拟建项目分别属现代服务业、房地产业、教育产业，A-15、B-01地块要求根据《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》（琼府〔2021〕44号）第十三条相关规定，其基准地价分别按照现行基准地价成果中《产业项目用地基准地价调整系数表》的“现代服务业”“教育产业”中的商业服务业用地和公共管理与公共服务用地进行调整确定。评估情况如下：（1）地块一，基准地价未进行产业用地系数调整时，土地单价为2818元/平方米（计187.87万元/亩），土地总价2569.1706万元。基准地价按照产业用地系数调整后，土地单价为2042元/平方米（计136.13万元/亩），土地总价1861.6914万元。（2）地块二为二类城镇住宅用地/零售商业用地，基准地价不按照产业用地进行调整，土地单价为6220.00元/平方米（计414.67万元/亩），楼面地价3110元/平方米，土地总价为21062.3504万元。（3）地块三，基准地价未进行产业用地系数调整时，土地单价为818元/平方米（计54.53万元/亩），土地总价4362.0971万元。基准地价按照产业用地系数调整后，土地单价为633元/平方米（计42.20万元/亩），土地总价3375.5592万元。综上，按照非产业用地评估后该宗地土地价值评估总价为27993.6181万元；按照产业评估基准地价系数调整后该宗地土地价值评估总价为26299.6010万元。2.出让起始价、竞买保证金：该宗地土地评估总价26299.6010万元，印花税、测绘、评估费、净地调查、挂牌出让委托服务费等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26350万元（折合土地单价182.40万元/亩，其中地块一挂牌起始价1879万元，折合土地单价137.40万元/亩；地块二挂牌起始价21079万元，折合土地单价414.97万元/亩；地块三挂牌起始价3392万元，折合土地单价42.41万元/亩）。本次挂牌出让设有底价，在挂牌活动结束前予以保密，按照出价最高且不低于底价者得的原则确定竞得人。竞买人应交纳的竞买履约保证金为15780万元人民币（按土地评估总额的60%计算，其中地块一保证金1117万元；地块二保证金12638万元；地块三保证金2025万元）。3.挂牌出让的具体工作委托海南宏志拍卖有限公司全权负责组织实施。服务费由海南宏志拍卖有限公司按照《海南省人民政府关于印发海南省建设用地使用权统一交易管理办法的通知》（琼府〔2015〕27号）和《海南省物价局关于核定土地使用权和矿业权交易服务收费标准及有关问题的通知》（琼价费管〔2016〕157号）规定收取，由我局支付，最高不超过30万元。宗地挂牌涉及的公告等相关费用由海南宏志拍卖有限公司支付。（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；项目用地位于地质灾害易发区的，项目动工前，竞得人须按相关法律法规要求委托具备相应资质的评估单位对项目区域进行地质灾害危险性评估，落实地质灾害危险性评估报告提出的各项地质灾害防治及管控措施；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；该宗地范围内未发现已知的不可移动文物及已划定的文物保护单位，有关单位在后续施工过程中，如发现文物遗存，应立即停止施工、保护现场，并及时报告县旅文局；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竣工，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置。2.建设项目施工单位在批准的作业区域和建设工期内，开展正常的土地平整以及按照规划设计方案和施工方案等文件明确的合理采挖范围内，因施工需要采挖只能用作普通建筑材料的砂、石、黏土资源应当优先用于工程自用；建设项目施工单位对工程自用后仍有剩余的砂、石、黏土资源，不具有所有权，应当交由县城乡建设集团有限公司按规定处置。3.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〈海南省产业用地控制指标〉的通知》（琼自然资用〔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）等有关规定执行，该宗用地在海南自由贸易港重点园区范围内，根据2026年5月27日海南陵水黎安国际教育创新试验区管理局《关于报送2026-10号宗地出让条件的函》（琼国教创函〔2026〕182号），产业类别及出让控制性指标等有关要求如下：（1）地块一（A-15）投资强度指标设定为不低于300万元/亩，项目投资总额不低于4104万元，不设年度产值和年度税收。项目动工、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12个月内完成项目投资额25%，约定竣工之日前完成项目投资额100%。项目达产时间为签订《国有建设用地使用权出让合同》约定竣工日期后24个月内。（2）地块二（A-18）投资强度指标设定为不低于300万元/亩，项目投资总额不低于15240万元，不设年度产值和年度税收。项目动工、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12个月内完成项目投资额25%，约定竣工之日前完成项目投资额100%。项目达产时间为签订《国有建设用地使用权出让合同》约定竣工日期后6个月内。（3）地块三（B-01）投资强度指标设定为不低于300万元/亩，项目投资总额不低于23997万元，不设年度产值和年度税收。项目动工、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12个月内完成项目投资额25%，约定竣工之日前完成项目投资额100%。项目达产时间为签订《国有建设用地使用权出让合同》约定竣工日期后6个月内。该宗地项目建成后，建筑自持比例按照《海南省自然资源和规划厅关于在海南自由贸易港重点园区开展科研用地上产业用房分割转让试点工作的通知》（琼自然资函〔2026〕228号）有关规定执行，未经陵水黎族自治县人民政府批准同意，自持部分不得对外整体或者分割销售，或通过其他方式变相整体或分割销售。4.产业用地履约评价考核要求：如出让期内经产业主管部门海南陵水黎安国际教育创新试验区管理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》第四条第（一）款约定条件，或超过土地出让合同约定日期未竣工的，则受让人必须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，并将该条列入产业准入协议违约责任、国有建设用地使用权出让合同以及不动产权登记附记予以书面明确。其中地块一须补缴地价款金额为707.4792万元；地块二不涉及补缴地价款；地块三须补缴地价款金额为986.5379万元；综上，补缴地价款金额合计1694.0171万元。如最终竞得价高于出让起始价26350万元，溢价部分应在补缴地价款中予以扣减，各地块扣减金额按照各地块估价值比例核算。5.新建住宅小区配套养老服务设施按照《中共海南省委 海南省人民政府关于深化养老服务改革发展的实施意见》（琼发〔2025〕14号）有关规定执行，具体配建要求和标准以行业主管部门意见为准。6.根据《中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》《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》（琼建房〔2022〕105号）该宗地建成后，住宅房屋执行现房销售政策。7.该宗地项目建设应采用装配式建筑方式建造，装配率不得低于50%，且需符合装配式建筑相关规定（具体按照陵水黎族自治县住房和城乡建设局要求执行）。8.竞得人在项目建成前，不得以转让、出租等任何形式转移土地使用权，不得以股权变更等形式变相转移土地使用权。以上出让控制指标及出让条件按照规定列入《海南省产业项目发展和用地准入协议》《国有建设用地使用权出让合同》以及不动产权登记附记。

二、竞买申请：

（一）竞买人基本条件：该宗地竞买人资格由海南陵水黎安国际教育创新试验区管理局初审（联系人：黄先生，联系电话：0898-83316211，初审截止时间：2026年12月4日），竞买人须在初审截止时间前与海南陵水黎安国际教育创新试验区管理局对接，完全知晓并与海南陵水黎安国际教育创新试验区管理局签订产业准入协议。该宗地竞得人与海南陵水黎安国际教育创新试验区管理局签订的产业准入协议，自签订成交确认书并经公示无异议后自动生效；其余未竞得单位签订的产业准入协议自挂牌截止之日（或挂牌终止之日）自动失效。竞买人须提交书面承诺：同意按照产业准入协议开发建设和经营管理，否则将承担相关违约责任。海南陵水黎安国际教育创新试验区管理局拟定竞买人资格初审条件如下：1.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，须提交营业执照、法人有效身份证明复印件（均需加盖公章）。境外法人和其他组织（含港、澳、台地区）申请参加的，应当提供境外公证部门的公证书和市场监管部门核发的《营业执照》。境外申请人按照上述规定提交的有效身份证明及其他相关文件，应由所在国公证机关予以证明并经中华人民共和国驻该国使领馆认证；香港地区申请人按照上述规定提交的有关文件，应按规定经中华人民共和国司法部授权的香港律师公证并由中国法律服务（香港）有限公司审核签章转递并附以附件确认本。澳门、台湾地区比照香港地区执行。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有拖欠土地出让金（滞纳金）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违法行为，并未及时纠正的。2.参与商品住房用地竞买主体应具有房地产开发资质并提交资质证书，参与竞买的企业与其控股公司不得参与同一宗地块的竞买，个人不能参与竞买住宅用地。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。竞买申请时间：2026年11月6日09时00分至2026年12月8日12时00分（以网上交易系统服务器时间为准，下同）。（二）保证金及付款方式：竞买保证金：竞买人应交纳的竞买履约保证金为15780万元人民币。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入账时间为准）。本次竞买保证金的币种为人民币，不接受外币。竞买保证金应不属于银行贷款、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》（琼自然资规〔2022〕7号）文件规定，该竞买人可通过银行保函的方式缴纳竞买保证金，该保函应为见索即付保函。以保函的方式缴纳竞买保证金的受让人，在出让合同约定缴款时间内缴纳定金后，方可解除保函。竞得人须在出让合同签订之日起90日内付清全部土地出让金，可分阶段支付。竞买保证金到账截止时间为：2026年12月8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：2026年11月26日09时00分至2026年12月8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：2026年11月26日09时00分至2026年12月10日10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：海南省自然资源网上交易系统（网址：https://lr.hainan.gov.cn:99/hnr/portal/index）。

四、网上交易操作风险提示详见挂牌出让手册。

五、咨询方式：

（一）交易业务