

政策解读：《新郑市人民政府关于印发新郑市国有建设用地（住宅）使用权网上挂牌交易限价竞买暂行办法的通知》

一、出台背景

按照中央房地产调控的统一安排部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险，进一步落实稳地价、稳房价、稳预期目标，2017年1月22日，郑州市人民政府网站发布了《关于印发郑州市国有建设用地（住宅）使用权网上挂牌交易限价竞买暂行办法的通知》，2019年7月1日新郑市人民政府结合新郑市实际，发布了《新郑市人民政府关于印发新郑市国有建设用地（住宅）使用权网上挂牌交易限价竞买暂行办法的通知》。

二、政策依据

1、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）

2、《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发〔2010〕204号）

3、《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市国有建设用地（住宅）使用权网上挂牌交易限价竞买暂行办法的通知》（郑政办文〔2016〕87号）

三、实施目的及意义

采取“地价达到熔断地价后以网上一次竞地价”方式确定土地竞得人，以制止国有建设用地网上交易过程中不正当竞争行为，保证国有建设用地网上交易“限地价”政策在合理区间内的正常报价顺利进行。

四、主要内容

住宅用地出让网挂熔断后转网上一次竞价规则及竞得人确定方式。

（一）在整个交易过程中若无竞买人触发熔断地价，按价高者得的原则确定土地竞得人。

（二）在网上自由报价期内或限时竞价期内若有竞买人报价触发熔断地价，网挂系统自动关闭所有竞买人出价功能并经竞买人确认后转入网上一次竞地价环节。进入网上一次竞地价环节后，所有竞买人只能进行一次网上报价，报价需在 5 分钟内完成。

（三）进入网上一次竞地价环节的土地竞买人竞地价报价范围必须高于熔断地价并低于起始价 200%，否则视为无效报价（无效报价不参与平均值计算）。

（四）若无竞买人确认进入网上一次竞地价环节的，则触发熔断地价的报价人确定为土地竞得人，熔断地价即为该宗地成交价。若有竞买人确认进入网上一次竞地价环节，但此环节均未报价的，触发熔断地价的竞买人确定为土地竞得人，熔断地价即为该宗地成交价。

（五）进入网上一次竞地价环节后，只有 1 个竞买人网上报价的，该报价人确定为土地竞得人，所报地价即为该宗地成交价。

(六) 进入网上一次竞地价环节后, 若有 2 个竞买人网上报价的。价高者确定为土地竞得人, 其所报地价即为该宗地成交价。若 2 个竞买人所报地价相同, 以网挂系统记载时间为准, 先报价的竞买人确定为土地竞得人, 其所报地价即为该宗地成交价。

(七) 进入网上一次竞地价环节后, 若有 3 个以上 (含 3 个) 竞买人网上报价的。由网挂系统自动计算所有有效报价的算术平均值, 竞买人所报地价与平均值差额绝对值最小的为土地竞得人, 其所报地价即为该宗地成交价。竞买人所报地价不同但与平均值差额绝对值相同时, 报价高者为该宗地竞得人, 其所报地价即为该宗地成交价。竞买人所报地价相同且与平均值差额绝对值也相同时, 以网挂系统记载时间为准, 先报价的竞买人确定为该宗地竞得人, 其所报地价即为该宗地成交价。

五、适用范围

本办法适用于新郑市范围内的住宅用地网上挂牌出让。

本办法所称住宅用地是指城乡规划确定的国有建设用地中的居住用地及兼容居住用地的其他用地。

六、术语释疑

(一) 熔断地价是指挂牌起始价的 150% 报价。

(二) 最高报价是指挂牌起始价的 200% 报价。

解读机关: 新郑市自然资源和规划局

解读人: 孟军杰 高冰

联系方式: (0371) 62681072