

郑州市郑东新区管理委员会文件

郑东文〔2017〕24号

郑东新区管委会

关于印发郑东新区国有建设用地(住宅)使用权 网挂熔断后转网上竞综合房价实施细则的通知

各乡(镇)办事处,管委会各局(办),各有关单位:

按照《郑州市人民政府办公厅关于进一步做好国有建设用地(住宅)使用权网上挂牌交易限价竞买工作的通知》(郑政办〔2017〕8号)要求,结合郑东新区实际,我委制定了《郑东新区国有建设用地(住宅)使用权网挂熔断后转网上竞综合房价实施细则》,并经市人民政府同意,现予印发,自通知发布之日起实施。

2017年3月11日

郑东新区国有建设用地(住宅)使用权 网挂熔断后转网上竞综合房价实施细则

第一条 为落实《郑州市人民政府办公厅关于进一步做好国有建设用地(住宅)使用权网上挂牌交易限价竞买工作的通知》(郑政办〔2017〕8号)文件精神,制定本实施细则。

第二条 郑东新区范围内国有建设用地(住宅)使用权(以下简称住宅用地使用权)出让前,由郑州市住房保障和房地产管理局直属分局在土地出让前置条件中明确该宗地综合房价最高限价与房屋成本指导价。此信息在出让人发布出让公告时一并说明。

第三条 住宅用地出让网挂熔断后转网上一次性“竞综合房价”规则及竞得人的确定方式:

(一)若无竞买人在整个交易过程中触发熔断地价,按价高者得的原则确定住宅用地使用权的网上竞得人。

(二)若有竞买人在网上自由报价期内或限时竞价期内报价触发熔断地价,网挂系统自动关闭所有竞买人出价功能。此后按以下方式继续竞买:

1. 若无竞买人确认进入一次性网上“竞综合房价”环节的,则触发熔断地价的报价人确定为该宗地的土地使用权网上竞得人,熔断地价即为该宗地使用权出让的成交价。

2. 虽有竞买人确认进入一次性网上“竞综合房价”环节,但此环节均未报综合房价的,触发熔断地价的竞买人确定为该宗地使用权的网上竞得人,熔断地价即为该宗地使用权的成交价。

3. 若进入一次性网上“竞综合房价”环节后,只有一个竞买人

网上报综合房价的,该报价人确定为该宗地使用权的网上竞得人,熔断地价即为该宗地使用权的成交价,其所报综合房价即为该宗地竞得综合房价。

4. 若进入一次性网上“竞综合房价”环节后,有两个竞买人网上报价的,按以下办法处理:

(1)两个竞买人中所报综合房价最低者确定为该宗土地使用权的网上竞得人,熔断地价即为该宗地使用权的成交价,其所报综合房价即为该宗地竞得综合房价。

(2)若两个竞买人所报综合房价相同,以网挂系统记载时间为准,先报综合房价的竞买人确定为该宗地使用权的网上竞得人,熔断地价即为该宗地使用权的成交价,其所报综合房价即为该宗地竞得综合房价。

5. 若进入一次性网上“竞综合房价”环节后,有三个或三个以上竞买人网上报综合房价的,先由网挂系统自动计算所有有效综合房价报价的算术平均值,再按以下办法处理:

(1)竞买人中所报综合房价与该平均值差额绝对值最小的为该宗土地使用权的网上竞得人,其所报综合房价即为该宗地竞得综合房价。

(2)竞买人所报综合房价不同但与该平均值差额绝对值相同时,所报综合房价低者为该宗地使用权的网上竞得人,其所报综合房价即为该宗地竞得综合房价。

(3)竞买人所报综合房价相同且与该平均值差额绝对值也相同时,以网挂系统记载时间为准,先报综合房价的竞买人确定为该宗地使用权的网上竞得人,其所报综合房价即为该宗地竞得综合

房价。

第四条 熔断地价被触发且网挂系统自动关闭后,如竞买人拟参与网上一次性“竞综合房价”环节,须在自己点击确认网上一次性“竞综合房价”环节后5分钟内完成对综合房价的报价。在该期限内未报价或逾期报价,均按未报价处理。每个竞买人对综合房价只能报价一次,如重复报价,其所报的综合房价均视为无效报价。竞买人所报的综合房价不得高于综合房价最高限价,不得低于房屋成本指导价,否则,视为无效报价。

第五条 竞买人应在参与竞买时及时准备《挂牌须知》所要求的后置审核申请材料。在网挂系统确认土地使用权的网上竞得人次日起算2个工作日内,网上竞得人应持打印的《网上竞得证明》以及《挂牌须知》所要求提供的全部后置审核申请材料,报出让人进行后置审核。如网上竞得人未能在前述期限内提供《挂牌须知》所要求的全部后置审核申请材料,则按该网上竞得人弃权处理。如网上竞得人按时提供的后置审核申请材料通过了出让人的审核,出让人与其签订《成交确认书》,正式确定其为该住宅用地使用权的竞得人。如网上竞得人提供的后置审核申请材料未能通过出让人的审核,网上竞得结果无效。发生网上竞得人弃权或网上竞得结果无效情形时,该竞买人按相关规定承担相关法律责任,出让人对该住宅用地的使用权重新组织出让。

第六条 竞买人根据本细则第三条第(一)项、第(二)项第1目和第2目规定竞得住宅用地使用权时,对该宗住宅用地上商品房的销售价格不得超过该宗地的综合房价最高限价。竞买人根据本细则第三条第(二)项第3目至第5目规定竞得住宅用地使用权

时,对该宗住宅用地上商品房的销售价格须执行其所报的该宗地竞得综合房价。竞得人对该宗住宅用地上商品房销售价格的前述限制,直接作为竞得人所签订《国有建设用地使用权出让合同》的组成部分,并由房管、工商、税务、物价等部门在竞得人销售该宗住宅用地上商品房过程中严格进行监管。

第七条 本细则最终解释权归郑州市郑东新区管理委员会。

