

# 新郑市人民政府文件

新政〔2019〕9号

---

## 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

各乡镇人民政府，各街道办事处，市人民政府各部门，各有关单位：

现将《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》印发给你们，请认真遵照执行。

2019年8月13日

# 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

**第一条** 为保持我市房地产市场持续平稳健康发展，按照《郑州市人民政府办公厅关于促进房地产市场持续平稳健康发展的通知》（郑政办〔2016〕60号）、《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）要求，结合新郑市实际，制定本暂行办法。

**第二条** 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。

**第三条** 任一竞买人在网挂系统中报（竞）价首次达到住宅用地出让起始价150%时，网挂系统报（竞）价中止（以下简称网挂熔断），该时点为熔断点，此时出让起始价的150%为熔断地价，熔断地价的报价竞买人为熔断人。

**第四条** 住宅用地使用权出让时网上最终报价不超过熔断地价的，由网挂系统自行确定土地竞得人及成交地价。

住宅土地使用权出让过程原则上分两个环节进行。第一环节为网上竞价，当报价达到起始价 150% 时网挂熔断，转为第二环节；第二环节为网上一次竞地价方式确定土地竞得人。

**第五条** 住宅用地出让前，出让人应发布公告说明以下事项：

（一）熔断点后，该宗土地出让过程即转入网上一次竞地价环节。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。

（二）进入网上一次竞地价环节的竞买人报价须符合本宗地《挂牌须知》规定的增价幅度和有关要求，否则视为无效报价。无效报价不纳入竞地价算术平均值计算。

**第六条** 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。

**第七条** 竞买人应在参与竞买时按要求准备《挂牌须知》所要求提供的后置审核材料。网挂系统确认土地竞得人后，竞得人应打印《网上竞得证明》，并持《网上竞得证明》等相关资料于2个工作日内提交新郑市公共资源交易中心进行后置审核。新郑市公共资源交易中心按《挂牌须知》的约定要求审核相关资料，通过审核的签订《成交确认书》。未通过审核的由新郑市公共资源交易中心通知新郑市自然资源和规划局，并共同报请市政府同意后，宣布竞得结果无效，该竞买人承担本办法规定的违约责任，该地块重新组织出让。

**第八条** 竞得人有下列情形，即为违约：

竞得人逾期未按《挂牌须知》的约定持竞得证明等相关资料报新郑市公共资源交易中心进行后置审核，或者所提供资料不符合要求未通过审核，从而造成宗地竞买无效后果的。

**第九条** 竞买人违约的，应承担以下责任：

（一）竞买保证金不予退还；

（二）由出让人将其纳入黑名单，即日起不得参加新郑市区域内土地公开出让交易活动；

（三）地块另行组织出让的价格低于本次挂牌成交价的，本次违约人须按实际差额支付赔偿金。

**第十条** 本办法所称住宅用地外的物流仓储、其他经营性等用地出让，仍按以往的网挂办法执行。

**第十一条** 市政府已批准的出让方案（规划条件通知书有效

期内) 仍按原出让方案执行。

**第十二条** 本办法结合新郑市实际情况, 随着土地市场变化及针对网挂中出现的问题及时进行修订调整。

**第十三条** 本办法自印发之日起实施。

---

主办: 市自然资源和规划局

---

抄送: 市委各部门, 市人民武装部。

市人大常委会办公室, 市政协办公室, 市法院, 市检察院。

---

新郑市人民政府办公室

2019年8月13日印发

---

