**土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则**

1、根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部 39 号令）和苏州市政府《关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见》（苏府〔2016〕119号）、《关于进一步加强全市房地产市场调控的意见》（苏府〔2016〕150 号）等相关规定，制订本规则。土地使用权网上竞价超过土地出让市场指导价时执行本规则。

2、土地使用权网上竞价超过市场指导价 10%（含 10%）以内的，按价高者得的原则确定竞得人。逾期支付出让金的，取消竞得资格或解除合同并没收保证金。商品房预售条件调整为项目工程结构封顶后，方可申请预售许可。

3、土地使用权网上竞价超过市场指导价 10%以上、25%以内（含 25%）的，按价高者得的原则确定竞得人。逾期支付出让金的，取消竞得资格或解除合同并没收保证金。商品房预售条件调整为工程竣工验收后，方可申请预售许可。

4、土地使用权网上竞价超过市场指导价25%以上的，网上竞价中止，转为通过网上一次报价方式（以下简称一次报价）确定竞得人，即由竞买人在超过土地出让市场指导价25%以上再作一次报价，以一次报价中最接近所有一次报价平均价的原则确定竞得人，以其所报价格确定为地块竞得价格。一次报价具体程序如下：

（1）开通一次报价功能。竞买人报价超过市场指导价25%时，网上竞价中止，出让人在太仓市国土资源局国有建设用地使用权网上出让系统发布信息，提示开通一次报价功能。

（2）确定一次报价竞买人资格。所有取得网上竞价资格的竞买人均可参加一次报价。竞买人应在规定时间内登录网上出让系统一次报价界面，根据界面提示，确认参与一次报价。在规定时间内未确认的，视同放弃报价资格。

（3）公布一次报价总额的有效区间。出让人按照超过市场指导价 25%～35%（含 35%）取整数确定一次报价总额的有效区间，并在出让公告等文件和一次报价界面公布。

（4）进行一次报价。经确认具有一次报价资格的竞买人，在一次报价环节只有一次报价权。竞买人所报价格不得突破出让人公布的一次报价总额的有效区间。一次报价系统不接受相同的报价，根据各竞买人在网上出让系统报价时间先后，后报价的人须调整报价。系统确认报价成功后不得撤销，不得修改。**报价精确到万元（人民币）。**一次报价时间截止前，系统不显示、不公开各竞买人所报价格。

（5）确认竞得人。出让人在一次报价时间截止后，在公证机构的公证下，调取并公布各竞买人一次报价环节所报价格，按照有效报价计算平均价（已确认一次报价资格，但未报价的，不纳入平均价计算），**平均价保留一位小数，按四舍五入计。**所报价格最接近该平均价的竞买人为竞得人，其所报价格为地块的竞得价格。有2个报价与平均价的差值绝对额相同时，按这2个报价中低于平均价的报价人确定为竞得人，其所报价格即为地块竞得价格。在一次报价环节无人报价的，以未超过市场指导价 25%（含 25%）的最高报价确定为地块竞得价格，其报价人即为地块竞得人。

（6）发布一次报价结果。出让人在网上出让系统公布一次报价各竞买人报价价格、平均价、竞得人、竞得价格等信息，生成竞得通知书。

（7）其他相关规定。以一次报价方式竞得的地块，逾期支付出让金的，取消竞得资格或解除合同并没收保证金；受让人须在工程竣工验收后，方可申请预售许可。

（8）一次报价实行全程公证。

5、以本规则成交的地块，同时执行《关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见》（苏府〔2016〕119号）、《关于进一步加强全市房地产市场调控的意见》（苏府〔2016〕150号）的规定。

6、本规则由太仓市国土资源局制订并负责解释。