拍 卖 规 则

**第一章 总 则**

**第一条** 本拍卖规则根据《中华人民共和国拍卖法》等相关法律、法规、规章，参照国际通行惯例制定。

**第二条** 本公司将依法组织和开展拍卖活动，参加拍卖活动的买家必须仔细阅读并遵守本拍卖规则及其它相关文件，并对自己执行本拍卖规则的行为负责。

**第三条** 本公司有权在本拍卖规则的基础上，根据公开、公平、公正的原则解释和处理本拍卖规则以外的特殊问题和未尽事宜。

1. **拍 卖 标 的**

**第四条**受绍兴滨海新区开发建设有限公司委托，本公司对以下标的进行公开拍卖。

坐落于绍兴滨海新区沥海镇（现为沥海街道）通港苑的5套商业用房，建筑面积101.52㎡至219.35㎡不等，以每套房产为一个标的，实行一房一价，起拍价81.22万元至170.21万元不等。

（二）本次拍卖所有标的，竞买人请于公告展示期间现场勘查,同时自行了解标的产权的相关情况。

**第五条** 本次拍卖仅按拍卖标的之现状进行拍卖，竞买人应仔细审查拍卖标的真伪、瑕疵、缺陷、风险，一经成交确认，拍卖人、委托人不因拍卖标的真伪、瑕疵、缺陷、风险而承担任何责任（含瑕疵担保责任）。拍卖标的（含其从权利、附随权利）之整体或其部分还可能存在着以下真伪、瑕疵、缺陷、风险：

买受人在拍卖成交后存有对拍卖标的或其部分不能实际占有、自身属性的变动、正常的损耗、丧失使用价值或其他减损拍卖标的物及其价值之可能；买受人将承担拍卖标的交付前已存有的委托人、拍卖人及买受人三方已知或未知的涉及拍卖标的有关司法文书、合同、法律、政策、文件等所确定的义务和责任之可能；拍卖标的或其部分存有潜在、未披露的诉讼仲裁纠纷之可能；拍卖标的或其部分嗣后因违章或其他原因被有关部门拆除之可能，及存有嗣后被政府征用、拆迁之可能；拍卖标的或其部分存有与规划文件、房屋登记簿、土地登记簿的记载不一致而导致部分或全部权利无法登记过户之可能，及其他不能办理、变更有效权属证明、证书、凭证、过户手续之可能；拍卖标的或其部分存有无相关权利证明、权利证明未生效或无效或原件缺失或不完整或内容相互冲突、已有的权利证明文件嗣后被有权机关或部门撤销或变更之可能；拍卖标的或其部分存有质量问题或安全隐患有可能对竞买人、买受人、第三人造成人身或财产损害之可能；拍卖标的或其部分存有权利不完整、户籍登记而导致买受人或今后实际产权人或实际使用人的不利益状况、第三人拥有部分权利、第三人的租赁及侵占状态、第三人对拍卖标的已经或正在或将要实施侵权行为之可能；拍卖标的或其部分存有地役权、他项权、典权、相邻权、第三人的取回权或别除权或优先权、物上请求权等权利之可能；拍卖标的或其部分存有欠付政府、司法机关或其他第三人某种费用（含税费）之可能；拍卖标的或其部分存有因各种原因引起的已毁损、灭失之可能，及存有因法律法规及规章政策的变动、不可抗力事件、其它第三方行为而导致的风险之可能；拍卖标的或其部分在拍卖标的、拍卖公告、拍卖规则、拍卖清单及附件中所描述的情况，存有与政府、评估、中介机构、公证单位、司法机关或仲裁机关的档案记载的不一致之可能，及存有因计算误差或其他原因而导致买受人实际接收标的时与标的数据不完全一致之可能；拍卖标的或其部分数据、拍卖标的或其部分用任何方式（包括证书、图录、幻灯投影、新闻媒体等）所作的介绍及评价，并不构成拍卖人对标的量化、定性的任何承诺，也不应成为买受人确定成交价格的唯一依据，拍卖公告、拍卖规则、拍卖规则附件的数据、介绍及评价均为参考性意见，仅供竞买人参考，实际应以拍卖标的现状为准，且该等描述存在动态的、随时变化之可能；拍卖标的或其部分及其从权利、附随权利存有其他未提及的真伪、瑕疵、缺陷、风险，而导致减损标的或标的价值或使用价值之可能。

拍卖人已经对拍卖标的（含拍卖标的物、相关文件）的来源、真伪、瑕疵、风险进行了充分的展示、披露、说明，竞买人已被告知需要仔细阅读并完全理解拍卖公告、拍卖规则、拍卖规则附件所揭示的风险，且竞买人已经充分、完全知悉并接受了拍卖标的之所有来源、真伪、瑕疵、风险。故竞买人对此作出特别承诺如下：**拍卖标的若出现上述所称的真伪、瑕疵、缺陷、风险的，委托人或拍卖人不再承担任何责任（含瑕疵担保责任），竞买人自愿承担由上述瑕疵、缺陷、风险造成的一切损失以及不能获得相应预期利益的后果，若出现上述情形的，不影响本次拍卖成交价及拍卖成交法律关系**。

1. **拍 卖 前 期 活 动**

**第六条** 具有完全民事行为能力的自然人或合法存续的法人、其他组织均可参加竞买。但法律、行政法规对拍卖标的买卖条件有规定的，竞买人应当具备规定的条件。不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担全部的法律责任。竞买人参拍前，自行判断是否符合本标的取得资格。竞买人须按本次拍卖规则的要求，缴纳相应的参拍保证金（简称保证金，下同），办理登记手续，在拍卖开始前领取竞买号牌后方可进场参与竞买。拍卖人在拍卖活动任何阶段，有权对不符合报名要求或违反拍卖会纪律的竞买人，拒绝其参加拍卖活动或进入拍卖会场，或在拍卖后解除或撤销其拍卖成交法律关系，并追究其相应的法律责任。

**第七条** 本次拍卖报名在智慧越城产权交易平台上进行，竞买人须在线上报名并支付参拍保证金后参与竞拍（报名及参拍保证金缴纳于2021年8月25日16：00截止，以银行到账时间为准。具体参拍保证金缴纳流程可咨询本公司）,竞买人请提前做好线上报名及支付参拍保证金的各项咨询、准备及缴纳工作，在期限内及时完成。

1、线上报名：本次拍卖采用线上报名，可以登录绍兴市越城区人民政府官网（http://www.sxyc.gov.cn/col/col1559723/index.html#）中“智慧越城产权交易平台”报名参拍，也可以直接登录智慧越城产权交易平台（http://220.187.226.75/#/index）进行报名参拍，具体操作参考新手指南。

2、保证金缴纳：参拍保证金为10万元/标，以银行到账为准。交款人与竞买人须一致（若意向参拍多个标的，保证金须按标的等额逐份缴纳，不计息）。保证金缴款入账户：绍兴市公共资源交易中心越城区分中心保证金专户，开户银行：中信银行绍兴城东支行，账号：3110810044511602575。参拍保证金须采用网银转账一次性缴纳，不支持微信、支付宝等方式，可能会遇到当天限额无法支付的情况，请竞买人提前确认是否开通网上银行及支付银行的转账限额。竞买人保证金缴款人的姓名（名称）及报名参拍时的姓名（名称）必须与今后办理房地产权证时的姓名（名称）保持一致，不予更改，不予增减。

上述报名、缴纳保证金等手续必须于报名截止时间前完成，若因任何一项不完善或不符合要求，拍卖人有权不通过资格审核，保证金将不计息退还。竞买人提供的相关资料须真实有效，如故意隐瞒情况，骗取竞买资格，由此产生的一切损失和责任，由该竞买人承担。

**第八条** 竞买人应在拍卖报名截止时间前缴入每个标的10万元的保证金，若有意向拍得多个标的，参拍保证金须按标的等额逐份缴纳，保证金不计息。保证金为竞买人单向向拍卖人所作的秩序和信用保证承诺，保证金用途为：1、如竞买人在会场出现干扰、恐吓、阻挠等妨碍他人公平竞价或强迫交易的行为，造成人身伤害、财产损失，损害委托人、拍卖人等利益的，拍卖人有权暂缓或不予退还保证金，用于赔偿损失；竞买人须对其代理人或随行陪同人员的行为承担连带责任保证。2、竞买人（即其后的买受人）在拍得标的后，须按本拍卖规则及附件的要求履行其全部义务；如买受人成交后不按约定签署拍卖成交确认书；未按本拍卖公告、拍卖规则及附件的要求履行其全部义务致使本次拍卖目的难以实现或悔拍的，委托人及拍卖人有权解除拍卖成交关系，买受人则无权要求返还已交的参拍保证金；按《拍卖法》规定由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金以及其他委托人、拍卖人各项费用损失,再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。标的须再行拍卖的，原买受人不得参与。

（一）未成交者的参拍保证金将在规定时间内自动退回参拍保证金原支付账户（不计息）。

（二）参拍保证金缴入账户：绍兴市公共资源交易中心越城区分中心保证金专户，开户银行：中信银行绍兴城东支行，账号：3110810044511602575

**第九条** 竞买人有权利也有义务在拍卖公告规定的咨询展示期内，有偿获得拍卖文本资料，故竞买人在报名前应通过询问委托人的有关人员、查阅有关档案资料、对标的进行评价或估值、到实地查看标的物等方式尽职调查，以获取拍卖标的现状之详细情况和具体信息。对拍卖标的全部或部分的任何异议，均应在拍卖公告规定的咨询展示期内且在参拍报名登记前，向拍卖人提出。若竞买人不履行此行为，则视为其已经放弃了对拍卖标的提呈任一异议的权利，而愿意承受本规则各条款的全部义务，且完全认可拍卖标的物的现状。

1. **拍 卖 会**

**第十条** 竞买人或代理人携带有效证件、拍卖号牌、入场券进入拍卖会场(注：每位竞买人无论交纳几份保证金，均只能领取一张入场券，且每张入场券限进一人）。竞买人或代理人报名或进场时领取的拍卖号牌是参拍报价的确定标志，任何人举牌应价均视为竞买人本人的意思表示，其后果均由该竞买人承担。故，竞买人或代理人应当妥善保管竞买人拍卖号牌及其他报名进场资料、证件，若有遗失应当及时在拍卖进场前向拍卖人声明。若竞买人或代理人将竞买人拍卖号牌或其他报名进场资料、证件转交他人或遗失等所产生的一切不利结果或可能导致的纠纷和经济损失，均由该竞买人及代理人自负。

**第十一条** 拍卖会资料如有修正或补充，拍卖人在拍卖活动举行之前书面通知竞买人，也可以在宣布正式拍卖前由拍卖师当场口头说明，竞买人凡应价的，均视为已接受此修正或补充。拍卖开始后，拍卖师不作任何解答。竞买人一旦进入了拍卖会场，即表明其已完全了解拍卖标的，接受拍卖标的及与其相关的一切真伪、瑕疵、缺陷，对自己竞买拍卖标的行为及其后对拍卖标的权利行使期间之各种风险、状态，自行承担法律责任。

**第十二条** 竞买人应严格遵守拍卖会的会场秩序，不得阻挠其他竞买人叫价，不得阻碍拍卖师的拍卖工作，更不得有恶意操纵他人竞买等违法行为。一经发现，拍卖人有权拒绝该竞买人竞买资格，并不予返还参拍保证金，情节严重的，追究其法律责任。竞买人一经应价，不得反悔，否则竞买人的保证金不予返还，并且还可能将承担由此引起的其他法律责任。竞买人如中途退场，期间将视为放弃竞买，不影响拍卖会的继续进行。

**第十三条** 本次拍卖举牌规则如下：

本次拍卖采用有保留价的增价拍卖方式。进行拍卖时，先由拍卖师报出起拍价，竞买人可举牌应价或报价。其后按拍卖师宣布的加价幅度加价竞买，若场上出现二人以上同时举牌应价，拍卖师可指定其中一人并确认其应价有效。低于加价幅度的竞价无效，竞买人也可在拍卖师加价的幅度以上或加价的倍数报价，至无人继续加价后，以拍卖师三声报价落槌表示拍卖成交，不到保留价不成交。

**第十四条** 在落槌成交前的任何阶段，本公司有权根据情况对起拍价和加价幅度进行调整，拒绝任何无效应价，撤回或缓拍拍卖标的；有权判断应价错误或纠纷,并重新提呈或恢复拍卖；有权采取其他合理的行为及措施。拍卖师在拍卖会中亦可行使上述权力。

**第十五条** 买受人是指本公司在拍卖活动中所确认的最高出价的竞买人。拍卖落槌成交后，买受人须签署《拍卖成交确认书》，并在拍卖笔录上签名或盖章。上述文件不论买受人是否签署，其全部条款即对买受人产生约束力并生效。拍卖落槌成交后，即使标的仍由委托人（或原权利人、或承租人）保管，拍卖标的风险，转由买受人承受。拍卖公告、拍卖规则、拍卖清单、附件作为拍卖成交确认书的附件，与拍卖成交确认书具同等效力，买受人应一并遵循。

**第十六条**本次拍卖计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不包含标的权利登记或变更、标的物交付所发生的相关税、费。

1. **特　别　提 示**

**第十七条**

1、本次拍卖是依法经公告程序，并以标的目前所处的实际现状进行拍卖，提供的标的信息资料仅供核对现场参考使用。标的拍卖前已经过公告及现场展示，标的新旧程度、结构状况、环境位置、品质状况、缺陷情况、面积数据、配套设施等均以移交时的现状为准，为带瑕疵的拍卖。委托人及拍卖人对标的在权属过户或买受人接收标的时，对房地产成新率、品质问题、结构调整、室内固定装修设施损毁、有关部门测绘或测量原因引起的不动产权登记错误，拍卖文本资料中涉及与房地产相关事项的介绍与今后不动产权证登记内容存在差异（包括并不限于坐落、不动产单元号、权利类型、权利性质、用途、面积数据、使用年限、权利其他状况、附记内容、宗地图等登记内容）、购房（限购）政策调整等不作保证，由买受人自行承担全部风险及责任。委托人移交房屋前后不负责房屋质量的维修（包括并不限于破漏、开裂等问题），均由买受人自行负责。以上事项所产生的问题不影响拍卖成交价款及成交关系。拍卖成交后，买受人不得以此作为解除拍卖成交关系，迟延或者拒绝支付拍卖成交款之理由。

2、本次拍卖标的属商业用房，其用途均为商业，土地使用权类型均为国有出让，国有建设用地使用权至2051年5月19日止。

3、本次拍卖标的起拍价、成交价均不包括下列费用：文明装修押金2000元（装修完成后，由物业公司验收成功，3个月后退还押金，不计息）水电押金500元（开通水电后随装修押金一起退回，不计息）物业管理费每月1.46元/㎡/月、垃圾代运费5.5元/㎡，以及由委托人先行垫付的物业专项维修资金57.5元/㎡（具体收费标准及其后使用过程中的收费标准以物业公司和国家相关单位核定为准）。

4、拍卖成交后，本次产权交易及办理不动产权证过程中所涉及的各项交易税、费，按当时国家和本地区的有关规定由买卖双方各自承担。以上税、费在税法等相关规定的期限内由各纳税义务主体自行交清。竞买人务必在报名竞拍前自行向相关产权登记机关及相关税务窗口了解办证程序、交易税费及竞买人（即其后的买受人）自身产权登记主体是否符合购房（限购）政策条件。因买受人原因逾期或不符合条件不能办理过户手续等一切责任后果均由买受人自负，委托人、拍卖人不作任何承诺和担保。

5、标的物如存在水电、排污、物业及其它已知或未知欠费，以双方签订房屋转让合同当天为界，之前由委托人承担，之后由买受人承担。其中委托人已垫付的57.5元/㎡的物业专项维修资金由买受人承担。本次拍卖标的买受人应在领取《交房通知书》之日起15日内自行办理完毕水、电等相关开通及过户手续，委托人予以协助，上述开通及过户手续所产生的费用全部由买受人承担。

6、竞买人（即其后的买受人）保证金缴款人的姓名（名称）及报名参拍时的姓名（名称）必须与今后办理不动产权证时的姓名（名称）保持一致，不予更改，不予增减。

7、本次拍卖是经法定公告期和展示期后才举行的，就拍卖标的物已知及可能存在的瑕疵或风险已在本次拍卖资料中作了基本的介绍和说明，但拍卖物仍有可能存在其他潜在的或隐含的瑕疵风险。由于标的自始并非拍卖人掌控，拍卖人所提供的拍卖标的相关资料介绍，主要来源于委托人提供的信息材料，同时拍卖人可能对拍卖标的历史情况、实际现状、未来风险提出了一些预测性、假设性、直观性的参考性意见说明文字及材料，并不能保证准确的以文字、材料描述标的物已知瑕疵状况，或准确预见隐含在标的内部潜在的瑕疵问题，无法完整揭示标的物隐含的投资风险，拍卖人对拍卖标的物所作的说明和提供的资料、视频、图片等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保。所以务必请竞买人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的物，调查是否存在各种瑕疵，认真研究查看所竞拍标的物的实际现状，并请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，慎重决定竞买行为，竞买人一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并接受标的物以实物现状移交和一切已知及未知的瑕疵。委托人及拍卖人按照《拍卖法》第六十一条声明不保证拍卖标的真伪或者品质等，且不承担本标的任何瑕疵担保责任（包括已知或隐含的瑕疵）。

8、拍卖成交之前，因故中止或终止拍卖的，竞买人不得向拍卖人提出任何赔偿要求。

9、本次拍卖不向买受人收取佣金。

1. **拍 卖 后 期 工 作**
2. 拍卖成交后，买受人应于2021年9月15日（上午8：30—11：30，下午2：00—4：00）之前付清全部成交价款（保证金可抵充成交价款）及物业专项维修资金，缴入委托人指定账号（单位：绍兴滨海新区开发建设有限公司，开户行：上虞农商银行沥海支行，账号：201000084671605）。
3. 买受人付清上述全部款项后方能凭本人有效证件、拍卖成交款缴款单及拍卖成交确认书在2021年9月22日、23日，与绍兴滨海新区开发建设有限公司签订绍兴市房屋转让合同。签订绍兴市房屋转让合同地点：绍兴滨海新区南滨东路98号绍兴新区管理委员会323室，联系电话：0575-89180321 赵女士。 合同签订后，参拍保证金委托交易中心划转至委托人账户，参拍保证金不计息。
4. 违约责任。买受人同意：如未能按上述约定履行的，即视为买受人自动解除成交法律关系，并放弃对已付款项（参拍保证金，成交款等）请求返还、放弃办理不动产权证书的权力，参拍保证金不予返还，并依法追究其违约责任，同时赔偿因违约造成的各项损失，包括根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定，对该拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金及再行拍卖所产生的一切费用；再行拍卖的成交金额低于原拍卖成交金额的，其差价由原买受人负责支付。

**第十九条**买受人付清全部拍卖应付款项，并经委托人确认收到全部成交款到账后，买受人方能按委托人的要求办理拍卖标的移交手续。

**第二十条**

1、买受人在付清全部房款及签订《绍兴市房屋转让合同》后三个工作日内，凭《交房通知书》自行到与物业公司办理拍卖标的移交手续及领取钥匙，并按小区物业公司的规定支付垃圾清运费、装修押金、水电押金、物业管理费等相关费用，逾期办理视为自动完成移交手续。

2、买受人付清全部应付款项后，须在接到委托人通知后一个月内配合完成登记转移手续，由于买受人单方面原因造成不能办理的，由买受人自行承担由此产生的所有经济及法律责任。

3、《绍兴市房屋转让合同》约定与本拍卖规则不一致的，双方按后签署的《绍兴市房屋转让合同》履行。

第二十一条 买受人对所拍得标的使用及处置，须按照与委托人签订的《绍兴市房屋转让合同》约定及国家法律法规、当地政府有关规定执行。

**第二十二条** 买受人付清应付成交款后，拍卖人向买受人递交拍卖成交确认书及向委托人提交拍卖成交报告和退还未成交者保证金后，拍卖人受托拍卖活动结束，即拍卖程序履行完毕，拍卖人无交付及协助办证义务。拍卖成交后，委托人与买受人双方因买卖行为已形成相对应的权利与义务关系，标的移交及买卖合同的履行，甚至其后合同的变更、解除、撤销等，均由委托人、买受人双方之间进行（或解决）。以上不影响本拍卖合同的效力，且与拍卖人无涉。

**第七章 附 则**

**第二十三条**  对竞买人或买受人的通知或催告事宜，以其报名时所登记的通讯地址邮寄，若该项不作记载，则以其身份证（法人为营业执照）所载的住所为通讯地址。因拒收或无法送达而退回的，以邮局第一个邮戳所记载的日期视为送达日期；委托人或本公司也可在《绍兴日报》上公告，竞买人或买受人同意公告刊登即视为接受相关通知的内容。

**第二十四条** 拍卖公告、拍卖规则、拍卖清单及附件的其他语言译本仅供参考所用，如与中文原本有任何抵触，将以中文原本为准。且买受人亦同意在整个拍卖活动中，以本公司的拍卖笔录、保存的文本为最终有效文本，并受其约束。

**本次拍卖拍卖人如有违反拍卖程序，可向绍兴市越城区市场监督管理局举报，举报电话：85113924。**

绍兴市拍卖中心有限责任公司

2021年8月25日

**［竞买人声明与承诺］竞买人声明：本次拍卖公告、拍卖规则、拍卖清单、会场纪律及附件本人已全部收悉，对上述拍卖文件中所列的各项材料及内容均作了仔细的阅读和详尽的分析，并进行了实地勘察及向有关部门进行了咨询确认。拍卖人已提请本人注意对本次拍卖活动的拍卖公告、拍卖规则、拍卖清单、会场纪律及附件的各条款和文句作全面、准确的理解，并告知本人可以向拍卖人征询,拍卖人亦应本人的要求作了相应的条款和文句说明,特别就拍卖规则中所述的免责条款、拍卖程序方式、特别提示、违约责任（第四条、第五条、第六条、第十条、第十三条、第十七条、第十八条、第十九条、第二十条等）作了明确的告知与声明，且拍卖人所述的拍卖规则全部条款内容与本人理解一致。本单位对上述拍卖文件之全部内容，包括拍卖标的、标的瑕疵、免责条款、拍卖方式、竞买人及买受人义务、违约责任以及与拍卖相关的法律后果等均已清楚明白。最后，本人现已完全了解拍卖标的资产现状,经慎重考虑后，决定参与本标的竞拍，接受拍卖财产一切已知和未知瑕疵，及移交时的标的物现状,承诺依照上述拍卖规则及文本附件项下的各项条款履行。本人对递交报名申请资料原件或复印件的真实性、有效性、合法性负责。报名受理或拍卖成交后，本人因不符合资格条件或递交虚假（变造、伪造）资料参与报名竞买的，由本人承担全部经济法律责任。**

**竞买人承诺：本人若未按上述拍卖文件约定履行义务，则自愿承担相应的违约责任；逾期付款的，欠付款项在逾期期间由本人按同期一年期商业贷款利率的4倍向委托人支付违约金，违约金可在参拍保证金中直接扣除；因本人逾期付款超过15天或违约或悔拍后致使本次拍卖目的难以实现的，委托人及拍卖人有权解除拍卖成交关系，本人则自愿放弃参拍保证金，按《拍卖法》规定将拍卖标的再行拍卖的，本人愿意支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金以及委托人、拍卖人其他相关费用损失（包括孳息）,再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，本人愿意补足差额，标的再行拍卖的，本人不再参与。**

**竞买人证件号： 竞买人(签名/盖章)：**

**竞买人联系电话： 签署时间：　　　年　　月 日**