

拍 卖 规 则

天津市民源拍卖有限公司和天津同方国际拍卖行有限公司（下称拍卖人）接受津南区人民法院的委托，对坐落于天津市津南区双港镇睿平道 8 号的天津三勋精密机电制品有限公司名下的房地产（建筑面积合计为 45504.63 平方米，土地使用权面积为 60025.6 平方米）进行网络公开拍卖。为使本次拍卖依法有序进行，根据《中华人民共和国拍卖法》及《中华人民共和国合同法》等有关法律法规的规定，遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则，制定如下拍卖规则。

第一章 拍卖时间与地点

第一条 拍卖时间：2016 年 3 月 21 日上午 10 时。

第二条 拍卖地点：拍卖网络平台

拍卖网络平台网址：www.3gonline.org

第二章 标的与起拍价

第三条 拍卖标的：

1、坐落于天津市津南区双港镇睿平道 8 号的天津三勋精密机电制品有限公司名下的房地产（建筑面积合计为 45504.63 平方米，土地使用权面积为 60025.6 平方米）。

2、本次拍卖的土地使用权其面积及用途均以买受人进行产权登记或产权转移（过户）时房地产管理部门出具的房产证标明的面积及用途为准。拍品目录标明的面积是委托人根据相关资料提供的，仅供参考，最终以房地产管理部门发证的面积数为准，不多补少退，成交价格不变。该地上房屋建筑物属无证建筑，其结构、房型、朝向、楼层、建筑面积、使用面积、装修状况、拆改状况及拆改后的安全状况、土地状况等，竞买人必须进行实际查验或到相关部门咨询核实，由买受人自担法律责任风险。拍卖资料仅供参考，委托人与拍卖人声明不承担瑕疵担保责任。

3、竞买人应于拍卖前自行到相关部门咨询产权登记或产权转移（过户）的相关手续，是否涉及多次过户等，并对其咨询结果负责。拍卖成交后，买受人应按照国家规定自行交纳涉及的相关税费。拍卖成交后，拍卖人向买受人提供拍卖成交确认书。委托人将相关法律文书送交有关部门。买受人应在委托人规定的期限内自行办理产权转移（过户）手续，所产生的登记费用、过户费用、土地出让金、前欠各项费用及其他相关的一切费用均由买受人自行承担。委托人和拍卖人声明不承担任何费用和责任。

4、竞买成交后，买受人应按照国家的相关法律法规自行与现有占用户协商清户腾房，由此产生的一切费用以及法律后果均由买受人自行负责。

5、本次拍卖的标的仅限于拍品目录中所述及的房地产，不含房产内现有机械设备及各种物品（如分体空调、办公用品等，包括但不限于上述物品）。对于城市基础设施状况（如给水、排水、燃气、供热、电力、通讯、道路等），竞买人应自行勘验，并对其现状及瑕疵情况进行充分了解。委托人、拍卖人声明不承担瑕疵担保责任。

6、本次拍卖的房地产前欠水费、电费等其他各项欠费及由此衍生的罚金、滞纳金等，包括但不限于上述费用。拍卖成交后，均由买受人自行补交。

第四条 本规则第三条所指拍卖标的的起拍价为 **8970.88 万元人民币**。

第三章 阅览拍卖标的时间与场所

第五条 竞买人查索拍卖标的的有关资料时间为 2016 年 3 月 3 日至 3 月 16 日上午 9 时至下午 3 时；阅览查验拍卖标的时间为 2016 年 3 月 10 日至 11 日上午 9 时至下午 4 时（由拍卖人统一组织）。

第六条 登记、查索拍卖标的的有关资料地点为：天津市南开区长江道宝利国际大厦 2-1210；联系电话：022-27418092 18622272959 王女士

第七条 本章中所指之竞买人应具备本规则第四章所规定的资格。

第四章 竞买人

第八条 凡具备本章下述所需竞买条件的法人、公民或其他组织均作可为本次拍卖的竞买人。

第九条 法人作为竞买人的，应向拍卖人提交工商管理部门核发的法人资格证书、营业执照副本及其复印件以备查验。

第十条 公民作为竞买人的，应向拍卖人提交能证明其身份的相关证件（如身份证、护照）及其复印件。

第十一条 其他组织作为竞买人的，应向拍卖人提交依法成立的有关证件及其复印件。

第十二条 上述竞买人委托代理人的，应向拍卖人提交内容完备的授权委托书和代理人身份证件及复印件以备查验。

第十三条 竞买人应书面告知拍卖人其现行通讯地址、邮政编码、电话、传真号码。

第五章 保证金

第十四条 竞买人应于 2016 年 3 月 16 日 15 时之前，将竞买保证金 900 万元人民币交至法院指定账户（以到达法院指定账户为准），凭法院收据办理竞买登记，否则不能参加竞买。

第十五条 竞买人竞买成功，该笔保证金冲抵拍卖佣金，不足部分按本规则有关规定支付。

第十六条 竞买人竞买失败，该笔保证金在本次拍卖会接委托人通知后，如数全额无息退还竞买人。

第六章 拍卖方式

第十七条 本场拍卖会拍卖方式为网络拍卖，竞买人（或受委托人）到场参与竞价时应在天津产权交易中心工作人员的指导下进入竞价室，熟悉竞价环境，进入竞价室后接受竞价培训并准备报价。

第十八条 进入竞价室后，竞买人应遵守天津市产权交易中心《司法拍卖电子竞价须知》的各项规定，不得随意出入，不许吸烟，不得大声喧哗吵闹，不得妨碍他人竞价，不得违规操作，对恶意串通和扰乱拍卖会场秩序的人员，拍卖人有权取消其竞买资格，并责令其退场。参与网络竞价的竞买人须是具有完全民事行为能力的自然人、法人以及其他组织，并具备操作计算机的能力，自

愿承担网络竞价的风险。

第十九条网络竞价的竞买人，必须是已经获取网络竞价竞买资格的确认。竞买资格的获取包括：已进行网络竞价竞买登记；已交纳网络竞价竞买保证金；已获得网络竞价竞拍号码、申请码及密码。

第二十条竞买人点击确认后，进入网络竞价页面，即表明同意遵守拍卖人公布的全部拍卖文件。竞买人应对竞拍号码、申请码及密码的安全负责，并对使用竞拍号码、申请码和密码进行的所有竞价活动负责。在网络竞价过程中，所有操作均视为竞买人本人真实意思的表示，由此产生的一切后果，由竞买人自行承担。由于网络环境因素，网络竞价过程可能会出现信息中断、图文变异系统瘫痪等导致网络竞买人无法在网上出价的情形或其他不可抗力因素（包括但不限于以下情形），拍卖人、网站均不承担任何责任：①、网络受到病毒干扰、攻击；②、网络受到他人破坏、毁损；③、在网络应价、竞价进行时，出现网络拥堵或者断网、停电；④、出现不可预见和防范的硬件故障，如：服务器突然死机等；⑤、竞价人使用的计算机、手机的功能设置、设备故障或使用不当等因素；⑥、其他不可抗力的因素。竞买人必须充分估计上述原因导致网上出价不同于现场出价所带来的风险。如果发生上述情况以及本人操作差错所造成的损失由竞买人本人承担。遇不可抗力中止或终止拍卖，委托人、拍卖人不承担竞买人的一切损失。

第二十一条 如本拍卖标的有优先购买权人参加竞买，则在拍卖过程中，有最高应价时，优先购买权人可以表示以该最高应价买受，如无更高应价，则拍归优先购买权人；如有更高应价，而优先购买权人不作表示的，则拍归该应价最高的竞买人。顺序相同的多个优先购买权人同时表示买受的，以抽签方式决定买受人。

第二十二条 如竞买人再应价时，后应价须高于前应价，应价不限次数。竞买人点击应价不得低于竞价底价，加价幅度按网络应价系统竞价设定程序操作

第二十三条 当竞买人的最高应价，至无应价出现，电子应价系统自动关

闭。最高应价的竞买人即为相应拍品买受人。

第二十四条 竞买成交，买受人应按《最高人民法院法释（2004）16号》规定向拍卖人交付拍卖佣金，即：拍卖成交价200万元以下的交付佣金为5%；超过200万元至1000万元的部分，交付佣金为3%；超过1000万元至5000万元的部分，交付佣金为2%；超过5000万元至1亿元的部分，交付佣金为1%；超过1亿元的部分，交付佣金为0.5%。

第七章 买受人保证

第二十五条 遵守本规则之规定，并有履行本规则规定的义务。

第二十六条 买受人不得以任何理由反悔，否则承担本规则规定的违约责任。

第二十七条 买受人保证在拍卖活动后立即当场签定拍卖成交确认书，签署姓名、名称须与竞买人登记资料一致。

第二十八条 买受人保证于拍卖会结束后,5个工作日内交付全部价款及佣金。

第二十九条 买受人保证不以在拍卖前未能阅览拍卖标的及有关资料而反悔。

第三十条 买受人保证放弃就拍卖标的之瑕疵担保请求权。

第八章 标的之清点移交

第三十一条 买受人交付的价款及佣金全部到账后，自行与使用人协商拍卖标的的移交。法院协助买受人办理标的的清点移交。

第三十二条 买受人需到有关部门办理登记、过户等证照变更手续，所发生的一切费用均由买受人承担。法院出具相关法律文书协助买受人办理过户手续。

第三十三条 标的之风险及费用自拍卖成交时起，转移到买受人。

第九章 违约责任

第三十四条 竞买人一经进入拍卖场即应承诺本规则对其有法律约束力。如违反本规则之规定，其所交纳的保证金不予退还。

第三十五条 竞买人如违反本规则第七章之保证条款，除按本规则第三十

四条规定保证金不予退还外，还应依法承担一切损失责任。

第三十六条 买受人不能按本规则第二十四条、第二十八条之规定交付全部价款及佣金，每超过一日罚滞纳金万分之五，逾期十日视为违约，保证金不予退还，并承担相应法律责任。

第十章 其他

第三十七条 竞买人进入拍卖场前应在本规则最后一页签字盖章，以示确认。

第三十八条 拍品目录、竞买须知、承诺是本拍卖规则的一部分，并与本拍卖规则有同等的效力。

第三十九条 如遇不可抗力中止或终止拍卖，委托人、拍卖人不承担竞买人的一切损失。

第四十条 其他未尽事宜，按相关法律法规的规定处理。

第四十一条 本次拍卖在委托人监督下进行。

天津市民源拍卖有限公司

天津同方国际拍卖行有限公司

2016 年 3 月 16 日

竞买人对此拍卖规则已阅读清楚，无疑义，并承诺遵守拍卖人公布的拍卖规则及竞买须知。

竞买人签名（盖章）：

年 月 日