

天津天华信拍卖有限公司
拍卖竞买协议书(规则)
(2016 字第 1602 期)

拍卖时间：2016 年 3 月 18 日上午 10 时

拍卖地点：司法拍卖平台网址：www.3gonline.org

甲方：（拍卖人）天津市天华信拍卖有限公司

乙方：（竞买人）

第一条：本协议依据《中华人民共和国拍卖法》及国家相关法律法规的有关规定，参照国际惯例制度制定，凡参加本次拍卖会的竞买人需遵守本协议规定。

第二条：拍卖人接受人民法院委托对坐落于河西区友谊北路合众大厦 D-703 号房产进行公开拍卖。

第三条：本场拍卖会，须遵循《中华人民共和国拍卖法》及国家相关法律法规的规定，坚持“公开、公平、公正、诚实信用和价高者得”的原则，抵制不正当竞争。

第四条：参加本场拍卖会的竞买人必须在拍卖公告规定的时间内进行登记，并交纳竞买保证金15 万元人民币。

第五条：竞买人在交纳相应数额的竞买保证金后（以实际到账为准），凭竞买保证金收据办理竞买登记手续，办理竞买登记手续需提供以下资料：

*凡个人参加竞买的，办理竞买登记手续时，拍卖人应验看竞买人身份证原件并收取竞买人身份证复印件；

*凡法人单位参加竞买的，拍卖人收取竞买人提供的营业执照副本复印件、组织机构代码证复印件、法定代表人证明原件、法定代表人身份证复印件，以上复印件均应加盖公章，同时验看原件。

*凡委托代理人参加竞买的，应提交授权委托书及委托代理人身份证原件及复印件，取得竞拍号码及申请码，在拍卖前登陆后获取密码后方可参与网络竞买。

第六条：竞买人办理竞买登记手续即视为对该拍卖标的的瑕疵等一切情况、本竞买协议的各项条款、拍卖规则及其他拍卖文件的接受与认可。

第七条：竞买人在拍卖前应亲临拍卖标的物现场勘察，应对拍卖标的的质量、地理位置、是否有人居住、占用或租赁、有无损坏、各种瑕疵情况、相关文件及产权过户是否能办理、相关政府机关的政策、法规及国家规定办理的相关手续、各项税费的缴纳及之前标的物的欠费等情况进行详细的了解并认可，由买受人单方承担后方可参加竞买。

第八条：竞买人参加竞买即视为对本场拍卖会的全部文件、拍卖标的物的实际状况及所有的瑕疵情况已进行全部了解并认可，否则，造成的经济损失及一切后果均由竞买人自行负

责，该拍卖标的物的实际情况以现状拍卖为准，委托人和拍卖人不承担任何瑕疵担保责任。

第九条：竞买人进入拍卖会，即表明同意遵守本竞买协议及拍卖规则，并对拍卖标的物的实际现状及相关政策、规定已进行了充分的了解并认可。

第十条：拍卖前，委托人根据案情需要暂停终止拍卖的应立即暂停终止，再行拍卖，另行公告；如遇不可抗力因素或不可避免事项终止（中止）拍卖的，拍卖人不承担任何责任。

第十一条：本场拍卖为有底价增价式拍卖，竞买人的网络竞价以电脑显示的先后顺序确定，在应价结束时点最后60秒内无应价出现，电子应价系统准时自动结束。若有应价，电子应价系统自动继续延续60秒，以此类推，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买受人。

第十二条：拍卖成交后，买受人应当场签署《拍卖成交确认书》及《拍卖成交凭证》，当场不签订《拍卖成交确认书》及《拍卖成交凭证》者，视为违约，做悔拍处理，竞买保证金不予退还，拍卖标的物与委托方协商再行拍卖，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；再行拍卖的成交价款低于原拍卖成交价款的，原买受人应于再行拍卖成交后7日内补足差额。

第十三条：拍卖成交后，买受人所缴纳的竞买保证金应先行自动转付拍卖佣金（不足部分待交付拍卖成交价款时同时付清；多出部分自动转入成交价款，余额按成交确认书及竞买协议中的规定执行），佣金收取标准统一按照最高人民法院法释（2004）16号文件规定按照成交金额比例向买受人收取拍卖佣金，拍卖佣金收取比例（试行）的差额定率分档累进制计费；买受人以外的其他竞买人的竞买保证金由甲方退还，甲、乙双方共同协商退还时间及方式，不计付利息。

***拍卖标的统一佣金收费标准如下：**拍卖成交价200万元以下的，收取佣金的比例为5%；超过200万元至1000万元的部分为3%（以单个成交确认书计算）。

第十四条：拍卖标的成交后，买受人应于拍卖成交后3个工作日内将拍卖成交价款及拍卖佣金（依照双方签订的成交凭证中的应付金额交付）汇入拍卖人指定账户；若超出期限未付清拍卖成交款及佣金的，则视为买受人违约，拍卖人及委托人有权要求买受人承担相关的经济 and 法律责任。

第十五条：买受人在付清全部拍卖成交款及拍卖佣金后，凭拍卖成交凭证换领拍卖成交确认书等相关手续后，方可办理拍卖标的物的过户手续。如延时或未办理，由此产生的经济

损失及一切后果均由买受人承担；拍卖标的需办理产权过户及证照手续的，由买受人自行办理，所产生的一切费用均由买受人自行承担，委托人和拍卖人不承担任何责任与担保。

瑕疵说明及特别告知事项：

- 1、该拍卖标的物的实物状况（如室内现状、土地使用权类型、质量、性能、成新、面积、配套、是否有车位及室内装修拆改情况等）和欠费、其他法院查封等情况均以竞买人自行调查情况为准，以委托方提供的津方达房评字（2014）第 137 号评估报告做为参考，本公司和委托方对该拍卖标的物存在的瑕疵情况不承担任何担保责任和保证。
- 2、该拍卖标的物以现状进行拍卖，买受人在交付全部成交价款和拍卖佣金后，拍卖人出具拍卖成交相关文件，委托人出具相关法律手续。
- 3、该拍卖标的物由竞买人自行现场查勘，至于是否有人居住、租赁经营及是否有人占用等情况不详，由竞买人自行了解，如有上述情况发生由买受人自行负责该标的物的协商清场及腾迁等所有事宜，拍卖人及委托人不不承担任何责任及由此产生的所有费用。
- 4、该拍卖标的物已在浙商银行股份有限公司天津空港支行设立抵押，他项权证号为：103041306145，权利价值 150 万元，约定期限为 2013 年 8 月 20 日至 2014 年 8 月 8 日止，尚未注销。
- 5、拍卖成交后，买受人不得以不能清场等任何理由来推翻本场拍卖会的成交结果。
- 6、该拍卖标的物的相关配套所涉及的一切欠费（如采暖费、水费、电费、天然气费、物业费等相关的证、卡（如水卡、电卡等），拍卖成交后，须买受人自行办理并解决，自行承担因此而产生的一切的费用（如欠费等）。
- 7、拍卖成交后，该拍卖标的的权属、面积等以房地产产权部门实际核定为准，委托方和拍卖人不予负责和担保。
- 8、本场拍卖会，如优先购买权人进行登记并参加竞买，则在拍卖过程中，优先购买权人有权以最高应价买受，如再无更高应价，则优先购买权人为最终的买受人；如有更高应价，而优先购买权人明确表示放弃优先购买权的，则最高应价的竞买人成为本场拍卖会的最终买受人。
- 9、拍卖成交后，该拍卖标的的过户等相关手续由买受人自行办理；因办理过户过程中所涉及的国家相关政策及本市房地产买卖相关管理规定（如限购政策、二手房的认定、二手房买卖不足 5 年的政策规定等）造成不能过户的，由买受人自行负责；该拍卖标的所产生的

切费用（如土地出让金、房地产增值税、买卖双方过户契税和税费、清理费、国家规定的其他税、费等）均由买受人承担，该拍卖标的物最终能否过户及腾房等事宜，拍卖人及委托人均不承担任何责任及担保。

10、在同等条件下，相关法律法规规定的承租人、申请人等有优先购买权。

11、如遇不可抗力等因素导致该拍卖标的不能成交等问题的出现，该竞买协议自动解除。

12、本协议一式二份，双方各执一份，自签字、盖章之日起生效。

甲方:天津市天华信拍卖有限公司

乙方:

年 月 日

年 月 日