

天津鸿信国际拍卖有限公司

拍卖规则

根据《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国民法典》及有关法律、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：

以下所称委托人即是委托方；所称竞买人即是参加本次拍卖活动的单位、组织；所称买受人即是拍卖成功并缴纳了相关款项的单位、组织。

第一章 拍卖日期与方式

第一条 拍卖时间：2023 年 9 月 21 日 10:00

第二条 拍卖方式：网络竞价增价拍卖，网址：<http://3g.cibroad.com>

第二章 拍卖标的

第三条 拍卖标的

1. 天津市宁河区开发区十二纬路 11 号工业房地产
2. 建筑面积合计：14194.98 平方米；宗地面积：27503.08 平方米；出让/工业用地。
3. 起拍价：1938.3 万元，保留价相同。
4. 加价幅度：5 万元（或其整数倍）。
5. 保证金：195 万元。

第四条 特别提示

1. 标的物以现状进行拍卖，买受人须接受标的现状方可参与竞买。标的展示照片、信息仅供参考，以实物现状为准，因竞买人未到现场看样造成的投资风险由竞买人自行承担。
2. 拍卖成交前该房产涉及欠费的（包括但不限于：房地产税、电、水、燃气、供热费等）均由委托人承担。
3. 拍卖成交，标的房产相关配套设施以现状交接，委托人不再收取任何附加费用。

4. 办理房产交易过户，按国家相关规定，由双方各自交纳应承担的税费，涉及测绘的相关费用，由买受人承担。

第五条 瑕疵说明

1、土地使用年限

所交易宗地为 2012 年取得，用途为工业用地，使用年限至 2059 年 9 月止，以当前拍卖时点计算，剩余使用年限仅不足 36 年。

2、土地现状及周边配套

所拍卖宗地地理位置较为偏远，临近芦台汉沽交界地带，受经济开发区总体规划影响，此路正处于维护、维修，按开发区通知禁止大型车辆通过，不能超重。

3、其他情况

厂区目前正处于临时改造过程中，相关费用支出根据工程情况处于变动中，需提前与委托人沟通确认。

4、现有租赁尚未到期。

5、委托人及拍卖人对外观、质量问题、结构调整、房地产面积差异、附属设施功能等不作担保承诺，由买受人自行承担相关责任，由此产生的问题不影响拍卖成交结果以及成交价格。

6、竞买人应自行查询、了解拍卖标的的未知瑕疵及相关情况，委托人、拍卖人声明不承担拍卖标的的瑕疵担保责任。

第三章 展示、咨询、登记的时间与地点

第六条 展示、咨询时间：自公告发布之日起至 2023 年 9 月 20 日 16 时接受咨询。

展示时间：2022 年 9 月 18 日-19 日。

展示地点：标的物所在地。

联系人：022-23072788 18622986968 13512913500

咨询登记地点：天津市南开区仁爱濠景庄园帝景园 7-8

第四章 竞买人

第七条 竞买人条件

1. 竞买人须具备法律、行政法规及房地产管理机构规定的购买资格，方可参加竞买。竞买人自行到房地产管理部门详细了解咨询现行有效的购房资格。同时应承担购房政策变化所导致的相关风险。

2、竞买人自行到税务部门咨询税费交纳等相关事宜。

3、竞买人自行到规划部门、属地管委会、工商、环保等部门咨询相关事宜（包括但不限于）。

4. 竞买人应在报名前联系拍卖人索取详细资料并接受风险提示，如未联系拍卖人自行参拍，如因不符合条件参加拍卖的，由竞买人自行承担相应的法律责任，并自行承担由此产生的全部责任及后果，包括但不限于费用、风险和损失。

第五章 保证金

第八条 竞买人应于 2023 年 9 月 20 日 16 时前将竞买保证金 195 万元，交到指定账户（以到账为准），办理竞买登记。

第九条 竞买人竞买失败于 3 日内，该笔保证金原路退还至原付款账户。

第十条 竞买人竞买成功，该笔保证金不冲抵成交价款，待买受人按约定交齐拍卖成交款后，由拍卖人全额无息原路退还。

第六章 拍卖方式

第十一条 本次拍卖采取增价拍卖方式，至少一人报名且出价不低于起拍价方可成交。本次拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖活动结束前，每最后 3 分钟如果有竞买人出价，将自动延迟 3 分钟。

第十二条 竞买人应对登录拍卖会后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。

第七章 拍卖佣金

第十三条 竞买成交，拍卖人收取，买受人拍卖成交价 1.5% 佣金。

收款账户：

户 名：天津鸿信国际拍卖有限公司

开户行：中国建设银行股份有限公司天津富裕支行

账 号：1200 1615 4000 5251 4727

第十四条 拍卖人只提供所收取拍卖佣金的票据。

第八章 成交价款支付

第十五条 拍卖成交，保证金不冲抵成交款，买受人须在成交之日起3日内将全部成交款打入委托人指定账户，逾期视为违约，并无权要求返还竞价保证金。

第十六条 成交确认

买受人付清成交价款后到天津鸿信国际拍卖有限公司签署《拍卖成交确认书》，逾期3日，视为违约。

第九章 标的交付

第十七条 买受人按照第七章、第八章、第九章履行付款义务后，委托人向买受人交付标的资料，以现状为准办理实物移交手续。标的移交以委托人与买受人的签收文件为凭据。

第十八条 非因拍卖人的原因，标的逾期未移交的，拍卖人不承担责任。

第十九条 自标的移交之时起，标的的所有权及与标的相关的一切风险、责任、费用（含本公告第二章第四条第2项约定的欠费及滞纳金）等随之转移至买受人，委托人不再承担任何风险、责任、费用。

第十章 权属转移登记

第二十条 拍卖成交，买受人交齐成交价款后，委托人协助买受人在15个工作日内办理房产交易过户，并提供所需相关资料。

第二十一条 请竞买人在参拍前自行到相关职能部门咨询确认权属转移登记及办理时间等事宜，标的物存在瑕疵、竞买人资格不符等原因不能或延迟办理及办理二次过户造成的费用增加等后果自负，委托人、拍卖人不作过户的任何承诺。涉及违法、违章部分，由买受人自行接受行政主管部门依照有关行政法规的处理。

第十一章 买受人保证

第二十二条 遵守本规则之规定，并有履行本规则规定的义务。

第二十三条 按本规则规定时间签订拍卖成交确认书，付清成交款及佣金。

第二十四条 不以任何理由反悔，否则承担本规则规定的违约责任。

第二十五条 保证放弃就拍卖物之瑕疵担保请求权。

第二十六条 竞买人已自行了解法律、行政法规及天津市地方法规、规章以及房地产管理机构对购买资格的要求，所提供的相关资质、资料等均是合法、真实、有效的。因不符合条件参加竞买的，由买受人自行承担相应的法律责任及风险。

第十二章 违约责任

第二十七条 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。

第二十八条 竞买人之间恶意串通或有操纵竞价、弄虚作假行为的，拍卖人有权取消其竞买资格，并依法由竞买人承担相应的赔偿责任。

第二十九条 买受人如违反本规则第十二章之保证条款，除按本规则规定的保证金不予退还外，还应依法承担一切损失责任。委托人有权将成交拍卖标的重新拍卖，重新拍卖时原买受人不得参加竞买。

第十三章 其他

第三十条 网络拍卖由于互联网可能出现不稳定情况，不排除拍卖期间故障（包括但不限于网络故障、电路故障、系统故障）以及被网络黑客恶意攻击，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失误所造成的损失由竞买人本人承担。

第三十一条 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。恢复、继续或重新组织拍卖，拍卖人将另行通知。

第三十二条 委托人如决定中止、暂缓或终止委托拍卖的，竞买人应当无条件地予以接受，拍卖保证金不计息退还，委托人、拍卖人不承担竞买人的一切损失。

第三十三条 本规则的解释权在法律许可范围内归拍卖人所有，其他未尽事宜，按相关法律、法规的规定处理，拍卖人有权在拍卖前对拍卖规则及相关附件进行补充、修定。

第三十四条 相关附件为本拍卖规则的一部分，并与本拍卖规则有同等的效力。

第三十五条 本次拍卖在委托人及相关部门监督下进行。

天津鸿信国际拍卖有限公司

2023 年 9 月 14 日