

拍卖规则、须知

受天津市津南区人民法院的委托，对天津市津南区咸水沽镇众合里 1-6 号房地产进行公开拍卖，为便于此次拍卖活动顺利进行，特制定本拍卖规则、须知，以资共同遵循。

第一章 拍卖日期与场所

第一条：确定 2016 年 3 月 24 日上午 10 时为拍卖日，竞买人应于该日上午 10 时前登录并进入拍卖页面。

第二条：网络平台网址：<http://www.3gonline.org>

第二章 标的与参考价

标的 序号	拍品名称	参考建筑 面积（m ² ）	土地使用权 面积（m ² ）	单价 （元/m ² ）	保证金 （万元）	起拍价格 （万元）
1	津南区咸水沽 镇众合里 1-6 号	107.84	24.40	14837	17	160

第三条：拍卖标的目前已对外出租，本次拍卖以拍卖标的现状为准，关于房地产的应缴纳的土地出让金、营业税、土地增值税等各种税费以及煤气、水、电、供暖费，包括但不限于租金、租期等情况，竞买人应自行核实了解并对自己的竞买行为负责，委托方不负责房产清腾事宜。

第四条：本次拍卖标的设有保留价，竞买人的最高报价未达到保留价时，则视为不成交。

第五条：竞买人有意参加竞买，须在拍卖人统一组织规定的时间查看标的和评估报告，并可到咨询现场阅读并复印相关资料。竞买人还应仔细了解标的的权属性质、面积、质量、四至以及设备等情况，并到有关主管部门咨询、查询相关信息，对咨询结果自行负责。

第六条：委托人、拍卖人已知瑕疵情况，详见特别提示。

第三章 展示、咨询、登记标的的时间与场所

第七条：展示拍卖标的的时间为 2016 年 3 月 10、11 日；竞买人咨询拍卖标的的有关资料和登记时间为 2016 年 3 月 4 日至 3 月 23 日（节假日休息）。

第八条：登记咨询拍卖标的的有关资料地点为：天津市南开区城厢西路与鼓楼西街交口天街古玩珠宝城内（天津市隆天拍卖有限公司）；展示拍卖标的的地点为：标的物现场。

联系电话： 022-60972282

第四章 竞买人

第九条：竞买人已亲自审看展示或预展的拍卖标的，并凭借检测或自身经验对拍品的真伪、品质及价值进行了准确判断，对其瑕疵已有充分了解并愿意接受。

第十条：凡具备本章下述四条所需求之购买能力的中外法人或其他组织均作为本次拍卖的竞买人。

第十一条：竞买人为自然人的，须具有完全民事行为能力，承诺竞买成交后在规定的时间内一次性交清全部成交款及拍卖佣金。

第十二条：竞买人应事先向该标的房地产所在房管部门咨询相关过户手续及办理所需税费（按国家相关规定执行）。

第十三条：法人作为竞买人的，应向我公司提交工商管理部门核发的法人资格证书、营业执照副本、法人代码证及其复印件以备查验。

第十四条：上述竞买人委托代理人的，应向我公司提交内容完备的授权委托书和代理人身份证件以备查验。

第十五条：竞买人应书面告知我公司其通讯地址、邮政编码、电话、传真号码。

第五章 保证金

第十六条：竞买人须在 2016 年 3 月 22 日 16 时前将保证金交到法院指定账户，保证金账户：天津市津南区人民法院；开户行：农商银行津南咸水沽支行；账号：9020201000010000091106。

第十七条：竞买人竞买成功，该笔保证金充抵拍卖价款，不足部分按本规则、须知有关规定支付。

第十八条：竞买人竞买失败，该笔保证金在本次拍卖活动后，全额无息退还竞买人。

第六章 拍卖佣金

第十九条：竞买成交，买受人应按《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产》规定向拍卖人交付拍卖佣金，即：

拍卖成交价	佣金收取比例
200 万元以下的部分	5%
200 万元～1000 万元的部分	3%
1000 万元～5000 万元的部分	2%
5000 万元～1 亿元的部分	1%
1 亿元以上的部分	0.5%

第二十条：竞买成交，只提供拍卖成交确认书，不提供拍卖标的发票，佣金发票由拍卖企业开据。

第七章 拍卖方式

第二十一条：本次拍卖由国家注册拍卖师主持，采取网络增价拍卖方式进行。

第二十二条：本次拍卖在人民法院监督下进行。

第二十三条：竞买人凭保证金收据及其签字盖章后的本规则、须知领取竞拍号码及申请码。

第二十四条：如竞买人再应价时，后应价须高于前应价，应价不限次数。

第二十五条：竞买人的网络竞价以电脑显示的先后顺序确定，在应价结束前最后 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。

第八章 买受人保证

第二十六条：遵守本规则、须知之规定，并有履行本规则、须知规定的义务。

第二十七条：买受人不以任何借口反悔，否则承担本规则、须知规定的

违约责任。

第二十八条：买受人保证在拍卖活动后立即与我公司签订拍卖成交确认书。

第二十九条：买受人保证于拍卖会后五个工作日内向天津市津南区人民法院交付全部价款及拍卖佣金。

第三十条：买受人保证不以在拍卖前未能到现场实际勘查拍卖标的物及阅览有关资料而反悔。

第三十一条：买受人保证放弃就拍卖物之瑕疵担保请求权。

第九章 标的之移交

第三十二条：买受人向法院交付的价金全部到帐后，由天津市津南区人民法院出具民事裁定书，拍卖人通知买受人办理权属转移手续。

第三十三条：买受人到有关部门自行办理登记、变更、过户等手续，所发生的一切费用（包括按照国家政策出卖人应支付的税费及房地产前期欠费）均由买受人一方承担。

第十章 违约责任

第三十四条：竞买人一经登录网络拍卖会场即应承诺本规则、须知对其有法律约束力。如违反本规则、须知之规定，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、须知第八章之保证条款，除按本规则、须知的保证金不予退还外，还应依法承担一切损失责任。

第三十六条：委托人如在拍卖后反悔，应向买受人返还保证金。

第三十七条：买受人不能按本规则、须知第二十九条之规定交付全部价款及佣金，按照违约处理。

第三十八条：依据拍卖法规定，买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付拍卖价款的，应当承担违约责任，可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，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。

第十一章 其他

第三十九条：竞买人进入拍卖场前应在本规则、须知最后一页签字盖章，

以示确认。

第四十条：拍卖标的瑕疵说明及拍品目录是本拍卖规则、须知的一部分，并与本拍卖规则、须知有同等的效力。

第四十一条：网络拍卖由于互联网可能出现不稳定情况，不排除网络拍卖发生故障（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，再次拍卖另行通知。

特别提示：

1、此房产存在租赁情况，但租赁合同尚未提供，租期租金不详，委托方只负责裁定过户至买受人名下，与承租人的续租等房屋使用问题由买受人自行解决。

2、拍卖成交后涉及房产过户的所有应交税费，均由买受人自行支付。

3、上述已知情况一一列明，未知情况和瑕疵尚不明确，由竞买人自行查明，如未查明而竞买成功，买受人自行承担责任，与委托人、拍卖人无关。

竞买人对上述规则、须知予以确认，并同意遵守。

签名：（盖章）

天津隆天拍卖有限公司

2016年3月 日