

拍 卖 须 知

依据《中华人民共和国拍卖法》及其他相关法律法规的规定，结合本次拍卖标的的特点，制定本《拍卖须知》，各竞买人务必仔细阅读，一旦参与竞买即视为已完全知晓并愿意遵循本《拍卖须知》之约定。

一、**拍卖标的：**位于温岭市泽国镇后墙路9号、11号、13号的9套商品房，详见下表：

序号	商品房			配套储藏室			备注
	房号	建筑面积 (m ²)	价格 (万元)	编号	建筑面积 (m ²)	价格 (万元)	
1	9号305室	85.08	48.30	3-14	4.89	0.7	储藏室无 不动产权证
2	9号307室	103.93	61.00	3-15	4.89	0.7	
3	9号405室	85.08	48.80	3-19	4.89	0.7	
4	11号304室	85.17	48.02	2-32	5.80	1.08	
5	11号504室	85.17	48.97	2-28	5.66	1.03	
6	11号602室	104.02	62.42	2-31	5.80	1.08	
7	13号205室	85.17	47.90	2-20	4.89	0.7	
8	13号305室	85.17	48.40	2-19	4.89	0.7	
9	13号505室	85.17	49.30	2-12	4.89	0.7	

注：1、拍卖标的土地使用性质为出让用地。

2、每套商品房均配套一个储藏室，储藏室价格为定值（拍卖成交后，储藏室按表内价格保持不变）。

二、**报名手续、时间及地点：**报名手续、时间及地点：竞买人为具备中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织均可报名参加竞买（法律法规及有关规定的除外）。报名者需交纳竞买保证金10万元/套（户名：台州市浙东拍卖有限公司，帐号：19927101040001139，开户行：农业银行温岭城东支行）。自然人带本人身份证原件、复印件及汇款凭证；单位带营业执照副本、公章、法定代表人身份证（非本人另需授权委托书、被授权人身份证）、汇款凭证等资料于2021年1月26日-28日（上午8:30-11:30，下午1:30-4:30，竞买保证金以到账为准）到温岭市泽国镇人民政府1125办公室办理报名手续；未成交的竞买人保证金在拍卖结束后三个工作日不计息退还。

三、**展示时间、地点：**2021年1月25日-28日（8:30-16:30工作时间）于标的所在地。

联系人：叶先生

联系电话：13625760333

联系人：江先生

联系电话：13566660488

四、**拍卖规则：**

1、拍卖方式：增价拍卖，价高者得（不设保留价）。

2、拍卖时间：2021年1月30日上午9:30。

3、拍卖地点：温岭市泽国镇三楼会议室。

4、拍卖的起拍价、成交价均为裸价，不含其它任何税、费及拍卖佣金等。

5、拍卖会由国家注册拍卖师主持，拍卖师有权根据出价情况调整加价幅度，并依法对竞买人的出价、应价以及成交进行有效确认。

6、当全场出现最高价时，拍卖师以“第一次”“第二次”“最后一次”的方式提醒其他竞买人三次加价的机会，若无人再加价的，且该最高价格已经达到或超过起拍价，拍卖师以落槌表示成交，成交后任何其他竞买人的应价、出价对该标的均无效。

7、买受人是指以最高应价购得拍卖标的的竞买人。拍卖成交的，买受人须当场办理成交确认手续，当日与转让方签订《房地产转让合同》，否则视为违约，竞买保证金不予退还。标的再行拍卖，再行拍卖价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额并承担第一次拍卖中本人应当支付的拍卖佣金。

8、若拍卖文件需要修正或补充的，拍卖人可以在拍卖开始之前书面告知竞买人，也可在宣布正式拍卖前由拍卖师口头说明或补充。竞买人一经参拍，均视为已接受此修正或补充。

9、竞买人若需委托竞买的，须在拍卖会开始前提供授权委托书，否则拍卖人有权拒绝未受委托的任何人参与竞拍。

10、拍卖未成交的竞买人保证金在拍卖结束后三个工作日内退还（不计息）。

11、买受人的拍卖佣金在竞买保证金中扣除，佣金按拍卖成交价的1%收取（标的拍卖成交价仅指商品房的成交价，不包括储藏室的定值）。

五、款项支付：

1、本次拍卖泽国镇后墙路商品房的买受人还需交纳房屋维修基金 50 元/m²；其他水、电、燃气、数字电视、宽带、电话等相关配套设施由买受人自行到相关部门申请办理开户并承担相关费用；物业管理费在房屋交付之日开始由买受人负责支付，以上费用以相关部门收费标准为准。

2、买受人须在2021年2月3日前付清成交款和相关配套设施费用，拍卖成交后，买受人竞买保证金优先充抵拍卖佣金，充抵拍卖佣金之后的剩余款可以直接转为成交款或违约金。

付款账户：户名：温岭市泽国镇人民政府，帐号：19928101040001138，开户行：泽国农行。

3、买受人付清全部款项后，由温岭市泽国镇人民政府开具购房发票给买受人。

4、其他未明确缴费义务人的费用均由买受人交纳。

六、标的交付：

1、买受人在付清所有款项及相关配套设施费用后，于2021年2月22日凭付款证明及《拍卖成交确认书》、《房地产转让合同》等文件资料，与温岭市

泽国镇人民政府办理交接手续。

2、在办理完交接手续后，由温岭市泽国镇人民政府通知买受人带《房地产转让合同》、相关证件等到行政服务中心办理产权证，并在 15 日内办理完毕。若因买受人原因逾期不办理产权的，相关责任及滞纳金等均由买受人自行承担。

3、本次拍卖商品房拍卖成交后的产权登记手续，均按二手房过户手续办理。

4、本次拍卖标的买卖双方的税费按照国家规定各自承担。

七、特别约定：

1、竞买人需准确无误填写信息，拍卖会开始前需更改信息的，应当提交相关书面申请资料，经拍卖人确认后方为有效；拍卖会一旦开始，竞买人所有报名信息一律不能更改，凡竞买人填报竞买信息错误的责任由竞买人自行承担。

2、本次拍卖标的以现状进行拍卖，竞买人在竞买前应亲临现场尽职调查，一经参拍，即视为完全接受标的已知或未知瑕疵，转让方和拍卖人对拍卖标的已知或未知的瑕疵声明不承担任何瑕疵担保责任。

3、拍卖标的建筑面积、土地使用权面积来自于权证证载面积或转让方提供的资料，拍卖标的的确权面积应以产权登记、过户时不动产相关部门登记为准，如有差异，不影响本次拍卖的成交价和成交关系，不多退少补。

4、买受人应确保自身主体资格能符合审批机关等管理部门对受让方主体资格的要求，否则买受人应承担全部法律责任。若遇国家或地方政府房地产调控政策影响，所发生的一切责任均由买受人承担。

5、商品房起拍价、成交价不包含储藏室的价格，上述商品房配套的储藏室价格均为定值，实际成交价为拍卖成交价加上储藏室价格。

6、涉及落户、学区分配等问题以温岭市相关职能部门规定为准，与转让方和拍卖人无涉。

7、储藏室能否办理不动产权证，转让方和拍卖人无法做任何承诺，储藏室的面积以现状为准。

八、违约处理：

买受人若发生违约行为的，竞买保证金抵作违约金不予退还，标的再行拍卖，再行拍卖价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额并承担第一次拍卖中本人应当支付的拍卖佣金。拍卖人有权单方面解除《拍卖成交确认书》，同时转让方和拍卖人保留向人民法院提起诉讼的权利。

特别说明：为配合目前的防疫工作，各位竞买人请佩戴口罩，主动出示身份证和健康码，“健康码”为绿码、体温测量正常的，登记身份证后方可入场报名。

台州市浙东拍卖有限公司

2021 年 1 月 11 日

拍卖成交确认书（样稿）

拍卖人：台州市浙东拍卖有限公司

电 话：0576—86208413

地 址：温岭市城东街道九龙大道 115 号

买受人： 身份证：

住 所： 电 话：

买受人于 2021 年 1 月 30 日在温岭市泽国镇三楼会议室举办的“温岭市泽国镇后墙路 9 号、11 号、13 号 9 套商品房拍卖会”上，通过公开竞买，竞得下列标的，现根据《中华人民共和国拍卖法》等相关法律法规，双方签订本拍卖成交确认书予以确认，并就有关事项达成如下协议：

一、拍卖成交标的：温岭市泽国镇后墙路_____号_____室商品房

标的 序号	商品房			储藏室			总价（万元）
	房号	建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	编 号	建筑面积 (m ²)	价 格 (万元)	

二、拍卖总价大写人民币：_____。

三、拍卖佣金大写人民币：_____ ¥_____（按拍卖成交价 1%收取）。

四、付款方式：买受人须在 2021 年 2 月 3 日前付清成交款和相关配套设施费用，拍卖成交后，买受人竞买保证金优先充抵拍卖佣金，充抵拍卖佣金之后的剩余款可以直接转为成交款或违约金。

（付款账户：户名：温岭市泽国镇人民政府，帐号：19928101040001138，开户行：泽国农行）

五、买受人未按约定期限付清款项的，竞买保证金抵作违约金不予退还，标的再行拍卖，再行拍卖价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额并承担第一次拍卖中本人应当支付的拍卖佣金。拍卖人有权单方面解除《拍卖成交确认书》，同时转让方和拍卖人保留向人民法院提起诉讼的权利。

六、买受人在付清全部款项及相关配套设施费用后，于 2021 年 2 月 22 日凭付款证明及《拍卖成交确认书》、《房地产转让合同》等文件资料，与转让方办理交接手续。

七、本确认书在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，通过温岭市人民法院诉讼解决。

八、本次拍卖的《拍卖须知》以及买受人在参加拍卖活动期间签订的协议均为本《拍卖成交确认书》的有效组成部分，受其约束。

九、其他相关事宜：

十、本《拍卖成交确认书》一式五份，买受人执一份，拍卖人、转让方各执二份，双方签字或盖章即生效。

拍卖人（盖章）：台州市浙东拍卖有限公司

买受人（签字或盖章）：

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

2021 年 月 日

房地产转让合同（样稿）

项目名称：

坐落在温岭市泽国镇后墙路____号____室商品房

签约日期：2021年 月 日

根据《中华人民共和国合同法》等相关法律、法规、规章的规定，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经友好协商，就甲方向乙方转让其所有的坐落在温岭市泽国镇后墙路____号____室商品房的相关事宜达成一致，签订本房地产转让合同（以下简称“本合同”）如下：

第一条 转让标的

本合同转让标的为：位于温岭市泽国镇后墙路____号____室的商品房壹套，已取得浙（2020）温岭市不动产权第_____号《不动产权证书》，房屋用途为住宅，建筑面积_____平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，土地使用权分摊面积为____平方米；配套储藏室壹只编号为_____号，建筑面积为_____平方米，储藏室无不动产权证。

第二条 甲方的声明、保证和承诺

- 1、对转让标的拥有合法、有效的处分权；
- 2、向乙方提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；
- 3、签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，本合同成立的前提及先决条件均已满足；
- 4、给予一切合理及必要的协助，以完成本合同项下转让标的所需的有关政府主管部门的批准和变更。

第三条 乙方的声明、保证和承诺

- 1、具有签订和履行本合同的能力；
- 2、签订本合同所需的各项授权、审批，以及内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得；
- 3、乙方受让标的没有违反对受让方具有约束力的合同、协议等所有法律文件。

第四条 转让价格、价款支付时间和方式

1、转让价格：

甲方将本合同第一条规定的转让标的商品房以人民币（大写）__佰__拾__万__仟元整，即：人民币（小写）_____万元，储藏室以人民币（大写）__万__仟元整，即：人民币（小写）____万元（以下简称“转让价款”）转让给乙方。

- 2、转让价款支付方式及时间为：乙方采用一次性付款方式，必须在 2021 年 2 月 3 日前付清全部成交款项及相关配套设施费用。

第五条 转让标的的交割事项

1、乙方在付清所有款项及相关配套设施费用后，于2021年2月22日凭付款证明及《拍卖成交确认书》、《房地产转让合同》等文件资料，与甲方办理交接手续。

2、在办理完交接手续后，由甲方通知乙方带《房地产转让合同》、相关证件等到行政服务中心办理产权证，并在15日内办理完毕。若因乙方原因逾期不办理产权的，相关责任及滞纳金等均由乙方自行承担。

3、本次拍卖商品房拍卖成交后的产权登记手续，均按二手房商品房过户手续办理。

4、甲方对其提供的上述表册的完整性、真实性以及所提供表册与对应的转让标的一致性负责，并承担因隐瞒、虚报所引起的一切法律责任。

5、甲方应协助乙方办理相关证书或批件的过户或主体变更手续。

第六条 转让涉及的有关费用负担

在本合同项下转让标的产权交易过程中，涉及到产权变更、过户等相关税费及其他费用等，按国家有关规定由甲、乙双方各自承担。

第七条 争议的解决方式

当事人之间发生争议的，应由双方协商解决，协商不成的，通过温岭市人民法院诉讼解决。

第八条 合同各方的违约责任

1、本合同生效后，甲、乙任何一方无故提出终止合同，应向对方一次性支付按转让价款10%的违约金，给对方造成损失的，还应承担相应的赔偿责任。

2、乙方未按合同约定支付转让价款的，竞买保证金抵作违约金不予退还，甲方有权解除本合同，还可要求乙方赔偿损失。

3、甲方未按本合同约定交割转让标的的，乙方除有权解除本合同，还可要求甲方赔偿损失。

4、由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定为无效时，由过错的一方承担违约责任，双方均有过错的，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

第九条 法律适用

本合同的适用和解释均为中华人民共和国的法律。

第十条 合同的变更和解除

当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。发生下列情况之一时，一方可以解除本合同。

- 1、由于不可抗力或不可归责于双方的原因致使本合同的目的无法实现的；
- 2、另一方丧失实际履约能力的；
- 3、另一方在合同约定期限内没有履行合同或有其它违约行为致使不能实现合同目的。

第十一条 合同的生效

本合同自甲乙双方的授权代表签字并加盖公章之日起生效。（法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的除外）。本合同生效后，双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

第十二条 其他约定事项

- 1、转让标的按现状转让；
- 2、乙方应按国家有关规定及时办理房地产过户手续，否则，所造成的一切后果均由乙方承担；

本合同一式六份，甲方执三份、乙方执二份，台州市浙东拍卖有限公司执一份。

转让方（甲方）：

授权代表/法定代表人（签字）：

签署日期：2021年1月30日

受让方（乙方）：

授权代表/法定代表人（签字）：

签署日期：2021年1月30日