苏州天润拍卖有限公司

拍卖特别规定

竞买人在申请竞买前须详细了解拍卖标的，无任何异议，细读本《拍卖特别规定》各条款，并承诺同意遵守下述规则、约定。

受委托,2022 年 10 月 21 日 9：00 至 11：00（延时除外）在常熟市公共资源交易平台对以下国资存量住宅房进行网上公开拍卖，有关事项规定如下:

一、 拍卖标的（以房屋现状拍卖，不含房屋内可移动物）：

标号	标的位置	幢号	室号	建筑面积（㎡）	土地面积（㎡）	拍卖参考价（万元）
1	湘江东路 103 号	305		104.87	17.5 ㎡	155
2	湘江东路 103 号	502		112.23	18.7 ㎡	164
3	菱塘北村一弄	10	103	49.2	16.4	62
4	颜港北村五区	36	302	71.85	23.95	68
5	报慈南村二区	14	504	51.5	10.3	54

备注：1、以上标的皆为国资存量住宅房，产权证已登记在委托人名下。

2、以上标的数据采集于房地产不动产权证，仅供参考，具体以交付时房屋现状为准。

3、1 号标、2 号标的权利性质为出让/市场化商品房；3 号标、4 号标、5 号标的权利性质为划拨/市场化商品房。

二、网拍平台：常熟市公共资源交易平台

网址：http://222.92.204.18:778/TPBidder/memberLogin

拍卖标的物情况说明：

1 号标的：常熟湘江东路 103 号 305 室，总层数为 6 层的混合房屋结构建筑，苏（2021）常熟市不动产权第 8120690 号，登记时间为 2021 年 5 月 18 日，不动产单元号：320581002048GB00015F00010034；用途为城镇住宅用地/成套住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/市场化商品房，国有建设用地使用权使用期限为 2067 年 12 月 27 日止。标的物产权人为江苏省常熟市职业教育中心校。

2 号标的：常熟湘江东路 103 号 502 室，总层数为 6 层的混合房屋结构建筑，苏（2021）常熟市不动产权第 8120689 号，登记时间为 2021 年 5 月 18 日，不动产单元号：320581002048GB00015F00010023；用途为城镇住宅用地/成套住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/市场化商品房，国有建设用地使用权使用期限为 2067 年 12 月 27 日止。标的物产权人为江苏省常熟市职业教育中心校。

3 号标的：常熟菱塘北村一弄 10 幢 103 室， 位于常熟菱塘北村一弄，苏（2018）常熟市不动产权第 0042232 号。权利性质为划拨/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/成套住宅。标的物产权人为常熟市社会福利院。

4 号标的：常熟颜港北村五区 36 幢 302 室，总层数为 3 层的混合房屋结构建筑。苏(2021) 常熟市不动产权第 8126153 号，登记时间为 2021 年 6 月 16 日，不动产单元号：320581006018GB00013F00010001；用途为城镇住宅用地/成套住宅，权利性质为划拨/市场化商品房。标的物产权人为常熟市市级机关事务管理中心。
5 号标的：常熟报慈新村二区 14 幢 504 室，总层数为 5 层的混合房屋结构建筑。苏(2021) 常熟市不动产权第 8126153 号，登记时间为 2022 年 4 月 11 日，不动产单元号：320581001077GB00067F00010020；用途为城镇住宅用地/成套住宅，权利性质为划拨/市场化商品房。标的物产权人为常熟市市级机关事务管理中心。
二、本拍卖特别规定是根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律、法规制定。苏州天润拍卖有限公司即拍卖人的一切拍卖活动是在公开、公平、公正竞争下进行并具有法律效力。
三、参加本场拍卖会的竞买人须符合本场拍卖会拍卖公告所列的竞买条件及要求，在竞买登记截止时间前提交有效证件，缴纳竞买保证金人民币 5 万元/每标的(伍万元整)，才能参加本次标的网上拍卖。
1、竞买人按照“产权交易电子竞价系统竞买人操作手册”2.2 操作。
2、网络拍卖注意事项：
竞买人只能对应一个账号（用户名）。此账号（用户名）仅供竞买人本人使用，竞买人不得将其账号（用户名）、密码转让或出借予他人使用，凡使用以竞买人的账号（用户名）和密码登陆后进行的操作，均视为该竞买人的行为，竞买人应当对以其账号（用户名）进行的所有行为承担法律责任。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竞价不同于现场竞价所带来的风险，如果发生上述情况所造成的损失由竞买人自行承担，委托人及拍卖人不承担任何赔偿责任。
3、竞买人如有下列情况，其所缴纳的保证金不予返还：
（1）捏造散布虚假信息；
（2）恶意串通、威胁其他竞买人、扰乱拍卖会正常秩序；
（3）在竞价过程中违反竞价规则和交易相关规则，扰乱竞价秩序；
（4）其他通过非正当手段扰乱本次拍卖的行为。
4、关于网络竞价：
本次网拍分为自由竞价时间（以拍卖会当天竞价页面显示为准）和限时竞价时间（以拍卖会当天竞价页面显示为准），竞买人竞价以网络实时显示为准，竞买人最高应价在限时竞价时间结束后，系统自动生成即对该标的成交价具有法律约束力。
延时规则：在拍卖结束前 4 分钟内出价，拍卖结束时间会在出价时间的基础上延长 4 分钟，4 分钟内的每次出价都会被触发延时，直到最后 4 分钟没有新的竞买人出价，该拍品的延时竞拍结束。
四、 竞买人应实地查看标的的实物现状、权证及权属现状、户型及房屋面积、地理位置、质量、缺陷等情况，仔细审验本竞买须知及拍卖特别规定条款，一旦进入拍卖竞价，作出竞买决定即表明竞买人对竞买标的的实际状况已完全知情和了解，并接受标的的一切现状和本竞买须知及拍卖特别约定所有条款的制约。并对自己的竞买行为承担一切责任和后果。委托人和拍卖人对本次拍卖标的的瑕疵（包括但不限于本竞买须知及特别约定中已告知的瑕疵）不承担瑕疵担保责任。
五、竞买人在竞买过程中，一定要认真、严肃、冷静、理智的进行竞买，竞买人

的应价后，不得反悔。拍卖成交后买受人须于三个工作日内签署《拍卖成交确认书》等文书，并保证按约定条件履行义务。如买受人不按约履行义务，即视为买受人违约，保证金将不予返还，并承担《中华人民共和国拍卖法》第三十九条及法释[2004]16 号第二十五条之法律责任。

注：《中华人民共和国拍卖法》第三十九条：买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人同意，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。

六、拍卖公司的任何个人用任何方式与竞买人对有关标的所作的介绍、描述、评价等等，不代表拍卖人对竞买人关于标的的任何承诺和保证。

七、竞买人须遵守网络秩序，不得以任何方式阻碍其他竞买人竞买，不得阻碍正常的拍卖工作，更不得有操纵、垄断或与其他竞买人之间恶意串通等违法行为，一经发现，将取消其竞买资格。

八、在拍卖会开始前，委托人有权撤拍。委托人、拍卖人不承担竞买人为参加本次拍卖支出的各项费用。本次拍卖设保留价，不达保留价不成交。

九、本次拍卖采用网上增价方式进行，竞买人按加价幅度或加价幅度的整数倍进行出价。

十、拍卖标的及与标的相关的事项说明：

1、拍卖标的：常熟市国资闲置的存量住宅房共 5 套（详见公告），在常熟市公共资源交易平台进行网上单独拍卖。

2、本次标的拍卖所涉及的面积等数据为委托方提供的不动产证或房地产证所载，仅供参考，实际面积以交易领证时登记机关登记为准。委托人和拍卖人对房屋外观、质量、结构、房地产面积差异等不作担保，由买受人自行承担相关责任，委托人和拍卖人对此引发的任何争议不承担任何责任；由此产生的问题也不影响拍卖成交结果及成交价格。若出现由于买受人核查不准等造成拍卖标的纠纷的，买受人需承担由此造成的一切损失（包括造成委托人的损失）。委托人和拍卖人不保证房屋的无证车库能否办证过户，也不承担涉及无证车库的一切事项和费用，均由买受人自行承担。

3、因本次公开拍卖转让的房屋为常熟市政府闲置的住宅房，所有房屋均按现状转让并交付给买受人。转让方、开发商、拍卖人不承担标的物的品质等保证责任和保修责任。公告中标的物情况说明仅供参考，标的物能否公积金贷款和银行贷款均由买受人自行调查核实并办理，由此造成的损失也由买受人承担。

十一、本次拍卖的竞拍报价为住宅标的物的总价（见公告），竞买人成交后，在房屋登记过户时，可以有共有人，但必须为买受人直系亲属，否则共有人必须报名时联合报名参拍。

十二、拍卖成交后，买受人须于成交公示结束次日起三个工作日内与拍卖人签署《拍卖成交确认书》，并在付清全部成交款及拍卖佣金后领取。买受人凭《拍卖成交确认书》方可与委托方办标的交接及权证过户手续。如买受人未按约支付成交价款和/或拍卖佣金，买受人在无权收回保证金的基础上并承担违约责任，违约金为标的成交额的 20%，买受人亦需承担《中华人民共和国拍卖法》第三十九条之法律责任，且拍卖人有权单方解除拍卖成交合同，并无需另行通知违约方再行拍卖。

十三、拍卖成交款的支付及保证金：

全款支付：拍卖成交公示结束次日起 90 日内，将全部成交款直接支付至本公司指定帐户（户名：苏州天润拍卖有限公司； 开户行：中国银行常熟珠江路支行；账号：466373265263）。付清全款及拍卖佣金后保证金全额不计息退还。
贷款支付：拍卖成交公示结束次日起 90 日内将首付款及银行贷款缴纳至委托人指定的托管账户。
保证金自动转为履约保证金，完成银行贷款审批及他项权证抵押手续并交齐成交房款后才能全额不计息退还。
拍卖未成交的，于拍卖会结束后五个工作日内办理保证金退还手续，保证金不计息。
十四、拍卖佣金
标的成交后买受人向拍卖人支付拍卖佣金，拍卖佣金按如下收取：成交金额 200 万元以下部份按 3%收取，200 万元以上至 1000 万元部份按 2%收取，1000 万元至 5000 万元部份按 0.5%收取；以上累进相加后总值以优惠折扣率 63%的比例收取。
十五、如竞买人需贷款支付房款，拍卖前务必与贷款银行确认包括但不仅限于否能放贷、放贷额度、放贷时间等后再报名参拍，如因贷款相关问题导致买受人不能按约定及时缴纳成交尾款的，买受人需自行承担一切违约责任，包括但不经限于参拍保证金归委托人所有不予返还、承担一切经济赔偿(包括拍卖佣金)、承担《中华人民共和国拍卖法》第三十九条之法律责任等。拍卖人对买受人能否贷款并支付标的物成交款不作任何承诺和保证，也不承担由此引发的一切责任。
十六、买受人除了全额缴交成交房款外，还需缴交住宅相关管理费用。拍卖标的成交价格为含税价，拍卖人不提供成交价款的发票，也不承担任何税费，拍卖成交价款由委托人提供正式票据。
十七、拍卖人在拍卖服务过程中不承担标的物的交接任务和责任，对委托人和竞买人的任何违约行为也不承担任何责任。如委托方不能按时交接，或将来能否及何时办理相关手续所引起的矛盾和纠纷，买受人只能直接向委托人主张权利。
十八、竞买人应在拍卖前自行到房产、土地、规划等相关部门咨询该房产实际情况，对该房产的瑕疵有充分了解。拍卖成交后，房产土地交易过程中产生的税金及费用由买卖双方按照不动产登记、税务等相关主管部门规定的比例各自承担。
十九、拍卖人对本次拍卖标的的相关已知事项及瑕疵已作告知和声明，但不排除该标的还有拍卖人未知事项及瑕疵的存在，竞买人应充分考虑瑕疵风险因素及其他综合因素。
二十、本拍卖特别规定及其全部附件为《拍卖成交确认书》之组成部分，具有同等法律效力。
二十一、重要提示：
竞买人报名并缴纳相关竞买保证金，便视为作出如下申明:
（1）竞买人符合本拍卖特别规定所规定的关于竞买人条件的资格。
（2）竞买人已仔细阅读并理解拍卖人发布的拍卖公告、拍卖特别规定等文件，并完全接受上述文件之规定，且无异议。
（3）本次拍卖符合法定程序，标的以现状进行拍卖，拍卖人已经对标的来源、瑕疵和风险进行了充分提示和披露，竞买人已对拍卖标的来源、瑕疵和风险进行充分调查包括但不仅限于标的的面积、质量、用途、可利用价值、贷款事项等，完全知悉并接受拍卖标的所有瑕疵及风险，并承担由此造成的一切损失及不能获得相应预期利益的后果。竞买人已经知悉，标的如存在瑕疵，拍卖成交价不变，买受人不得以任何理由要求委托人和拍卖人进行补偿或要求减价，法律有规定的

除外。拍卖人不对标的负有任何管理和维护义务，亦不对标的的面积、质量、用途、可利用价值、贷款事项等做出任何保证。
二十二、本拍卖特别规定的最终解释权属苏州天润拍卖有限公司。

重要告知：
1、委托人和拍卖人不能保证标的的品质及产权证所载地址与现公安编号是否一致，对标的已知及潜在的瑕疵不承担担保责任；
2、如因竞买人不符合现行房地产法规的规定，比如因不符合常熟的限购政策等因素而产生的不能办理房地产权转移登记等相关法律责任和不利后果，概由竞买人自行承担。
3、本次拍卖房屋中，有部分遗留生产生活物品，由委托人予以清理。委托人自愿放弃的，由买受人自行处置。
4、本次拍卖标的闲置时间较长，附属设施包括但不限于消防设施、水电设施均按现状拍卖；买受人对所有附属设施如需采取包括但不限于过户、维修、维护、改建、改造、使用、停用、报废、拆除的，均由买受人自行办理有关手续并承担因此产生的一切税费及风险。
5、本次拍卖标的，房屋权属登记规划用途，土地权属登记用途可能存在对买受人使用权功能的影响由买受人自行承担，委托人、拍卖人对不动产交易部门办理权属转移登记时是否能改变房屋及土地登记用途不作任何承诺和担保。
6、拍卖成交签署移交单后，标的的保管责任由买受人承担。标的从办理移交后以及办理产权交易过户过程中或过户后因法律法规和相关政策的变动导致拍品新增或补缴的税、费、滞纳金产生均由买受人承担。
7、买受人在付清全部成交价款前不得办理产权过户手续。
8、本次拍卖标的需要办理过户手续，从委托人名下过户至买受人名下时所涉及的所有过户手续，包括但不限于批准、审批等（若有）手续，均由买受人自行办理，拍卖人和委托人给予必要的协助。本次拍卖标的成交后办理过户手续时需缴纳的税、费、金，由委托人、买受人按国家房地产交易管理部门和税务部门的规定，由买卖双方各自承担交纳。
9、本次拍卖标的成交后，买受人应于拍卖成交公示结束次日起 90 日内办理拍品的产权交易过户手续（有特殊情况书面说明并经委托人认可的情况除外），过户完毕后将过户后的《不动产登记证书》复印件交委托人备案。逾期办理的，委托人和拍卖人有权不提供协助。委托人拍卖人保留向标的所在地人民法院起诉，要求强制过户的权利，所涉及的一切诉讼费用，均由买受人承担。
10、本次拍卖标的成交，移交之日前的水、电、气、物业管理费用（如有欠费则含欠费）由委托人承担。移交日后的上述费用，由买受人承担。

本拍卖拍卖特别规定的各方当事人均确认其充分知晓并理解本竞买须知及竞买协议全部条款的实质含义及其相应的法律后果，并基于此理解，签、章确认。
竞买人认可同意签字处：

苏州天润拍卖有限公司
2022 年 10 月 21 日

委托人同意发布签章处：