罚没海南别墅拍卖会

竞 买 须 知

第一章　拍卖标的

第一条　本次拍卖标的共三处房产（联排别墅）及其家用电器观赏树木：

海南碧桂园珊瑚宫殿三期映月湾五街联排别墅 1 处（5#）、映月湾六街联排别墅 1 处（8#）和朗月湾二街联排别墅 1 处（52#）及其家用电器和观赏树木。总起拍价：1070.2140 万元，竞买保证金：30 万元/户别墅，具体明细详见《拍卖目录》。

第二条　本次拍卖的房产(联排别墅)均依据其权属和物理现状为拍卖依据，有关房产（联排别墅）的面积、使用状况、 物业水电等欠费金额，均以竞买人自己现场实际踏勘为准，委托人和拍卖人对房产（联排别墅）的具体信息仅供参考以提供的实物展示为准。其他有关转让交易所发生的费用均由买受人全部承担。

第三条　竞买人对拍卖房产手续、品质、现状、已有瑕疵和将来可能出现的潜在瑕疵，应仔细认真的审查、勘验、了解，慎重确认后方可参与竞买。竞买人应自行对照海南省有关部门关于房产购买资格的有关规定并对自身的购房资格进行确认，在自行咨询专业人士、相关方和监管机构的基础上自行判断是否具有作为本次拍卖买受人的主体资格，决定是否参与竞买拍卖标的，并自行承担由此产生的全部后果，包括费用、风险和损失及相关法律责任，拍卖成交后如因买受人自身原因导致所拍卖房产不能履行转让的，拍卖方有权扣除买受人保证金，并单方解除买受人签署的《成交确认书》、《竞价记录》等相关所属材料，收回拍卖资产，再次进行公开拍卖。

第四条　本公司提供的拍品图片均为真实拍摄，但网络拍卖会存在一定特殊

性，拍卖标的以房产（联排别墅）实际现状为准。本公司所提供的房产（联排别墅）介绍资料等均来自于已生效的《资产评估报告》仅供竞买人参考，拍卖人不对本公司人员口头表述及图片、影像播放效果承担任何责任。

第五条　**展示时间和地点**：2022年　月　、　日 **海南省陵水黎族自治县碧桂园珊瑚宫殿小区。** 因疫情原因，参加拍品展示的人员请提前电话预约，参展人员需带口罩、手套、保持社交距离，服从工作人员安排，避免疫情传播。

第六条　**报名时间和地点：2022 年　月　、　日 15 时止**。竞买报名地点可选择：1. 拍品展示现场、2.金茂拍卖公司【鞍山市铁东区国贸大厦 10 层】、3.扫码网络（登录金茂拍卖公司官网下载《报名文件》.pdf 版确认后快递给金茂拍卖公司）报名。保证金必须在 **2022 年 月 日 15 点**前到账，超过时间到账不得参加竞买报名。

第七条 （1）收款单位：**辽宁金茂拍卖有限公司** 开户银行：**中国农业银行股份有限公司鞍山分行铁东分行** 帐号: **06 2010 0104 0022 464**

（2）拍卖保证金金额：详见《拍卖目录》；交纳保证金方式：手机网银支付、扫二维码交付、微信转账和**直接银行转账**。

①竞买报名时间缴纳的竞买保证金，在缴纳竞买保证金后视为意向竞买人对拍卖标的的资产现状及相关风险充分知晓，完全了解与认可标的资产状况及相关约定并自愿承担除因拍卖方过错引起的一切责任与风险，不得以不了解标的资产状况为由退还标的资产。竞买保证金用于约束竞买人遵守看房规则及拍卖会场秩序，违约的转作违约金赔偿拍卖人及委托人；未成交竞买人的竞买保证金在拍卖会结束后次日起3个工作日内不计利息原路退还；

②拍卖成交的，买受人竞买保证金转为拍卖履约保证金，买受人保证按照约定签订相关协议（包括但不限于签署《拍卖成交确认书》等）及缴清约定款项（包括拍卖佣金），买受人违约的拍卖履约保证金转作违约金赔偿拍卖人及委托

人；

(3)竞买人须在2022年　月　日17时前登录中拍平台【paimai.caa123.org.cn】以竞买人名义实名注册并申请参拍，拍卖人对完成网络申请参拍及保证金缴纳的竞买人予以确认并开通竞价权限。

第八条　**竞买人资质要求：**竞买人必须是**中华人民共和国境内的，且符合房产（联排别墅）所在地购房政策的公民和企业均可报名参与竞买**（在“信用中国”网站及人民法院中已被列入失信被执行人的企业法人和自然人除外）。

第九条　竞买人交纳保证金后，凭有效身份证明办理竞买登记手续。

第二章 网络拍卖与竞买

第十条 **拍卖时间和地点：**

- 拍卖时间：2022 年 月　日 9:00 开始
- 拍卖平台：中拍平台（paimai.caa123.org.cn）
- 拍卖方式：采取网络竞价拍卖多次报价方式。
- 拍卖规则：拍卖会由国家注册拍卖师主持，增价式拍卖，加价幅度在网络拍卖系统中设定。拍卖师有权根据场上竞价情况调整竞价阶梯。

第十一条 **拍品的竞价时间：**每个拍品的拍卖时间分为两个竞价期。

1、自由竞价期：每个拍品的自由竞价时间为 **10 分钟**。在此期间，竞买人报价高于当前最高报价（首次报价不低于起始价），即为有效报价。

2、限时竞价期：自由竞价期结束后进入限时竞价期。限时竞价期可由多个限时竞价周期组成，每个限时竞价周期为 **3 分钟**。限时竞价周期内如出现有效报价，则进入新的限时竞价周期；在一个限时竞价周期内如未出现有效报价，则当前的最高报价方即成为买受人。

第十二条 拍卖会开始前，取得竞买资格的竞买人应通过“中国拍卖行业协会网络拍卖平台”进入网上“拍卖大厅”，待拍卖会开始进行竞价操作。

第十三条 网络竞价拍卖系统因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致系统异常、拍卖活动被拍中断的，本场拍卖活动暂停。若竞价记录可以恢复的，重新启动拍卖后的起始价为网络中断时的最高有效报价；若竞价记录无法恢复的，标的起拍价为起始价。

第十四条 拍卖活动的时间以网络拍卖系统为准。由于竞买人自身终端设备时间与网络拍卖系统时间不符而导致未按时参与拍卖的，竞买人自己承担责任。

第十五条 **拍卖标的无人竞买，报名竞买该标的的竞买人承担保证金 100%的违约金，从保证金中扣除。请竞买人慎重对待。（竞买人签名：_____）**

第三章 交款与退款

第十六条 竞买成功，买受人要签署《成交确认书》，并按照《成交确认书》上的数额在七个工作日内交齐成交款和拍卖佣金。

第十七条 成交次日起 7 个工作日内，买受人需要将拍卖成交款全款和拍卖拥金一并交给拍卖人，拍卖佣金按照拍卖成交额的 4%（百分之四）收取。

标的竞拍成功后，中拍平台收取软件使用费1.5‰（成交额的千分之一点五），竞价成交后平台系统会生成一笔待支付的软件使用费订单，买受人通过线上完成相应费用的支付后即可联系处置机构和/或委托人办理交割手续。单价拍卖的，买受人应根据实际交割数量缴纳软件使用费。软件使用费缴纳期限为订单生成之日起的7日内，买受人逾期未全额缴纳的，平台可依法对其进行追缴或采取其他适当措施。买受人可在支付软件使用费时填写发票信息，完成支付后，在网页端和APP中均可查看下载相关信息。

第十八条 交齐成交款和佣金的时间为拍卖成交次日起 7 个工作日内。

未按约定时间和数额交齐的，视为买受人违约，保证金转为违约金不予返还，依据拍卖法第三十九条规定，拍卖人征得委托人同意将拍卖标的拍卖他人。

第十九条 竞买未成交的，保证金原则上原路退还。退还期限为拍卖成交次

日起 3 个工作日内原额无息返还。

第四章　标的交接

第二十条 本次拍卖的联排别墅均为罚没资产，其成交款项最终上交给政府。买受人交齐全部成交款和佣金后，由委托人协调解除房产（联排别墅）查封状态、配合办理权属转移手续，但是所有因房产（联排别墅）买卖所发生的费用（包括且不限于房产（联排别墅）税费、过户费等）均由买受人全部支付。

第二十一条 委托人协助买受人办理房产（联排别墅）过户期限为：自委托人收到成交款次日起一个月内办理完房产（联排别墅）的权属变更，如因政府或相关部门的原因，本房产的过户期限则再行商议。成交的房产（联排别墅）在办结过户变更前不能办理贷款、抵押等手续。

第二十二条 违反上述第四条、第十七条规定的，由本公司依据《拍卖法》第 39 条对竞买人或买受人追究违约责任。同时，还在竞买人或买受人所交纳的保证金中先行扣除本公司应得的应由买受人缴纳的佣金。拍卖标的再行拍卖的，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。

第五章 其　他

第二十三条 本次拍卖会邀请委托人参加。

第二十四条 竞买人必须认真阅读本须知，避免造成过失或损失。

第二十五条 竞买人阅读、了解、完全知晓本须知的，请在下面签名确认。

第二十六条 本次拍卖会的《竞买文件》请登录金茂拍卖官网：www.lngba.com 下载 。

竞买人：_____

年　　月　　日