**竞 买 协 议**

根据《中华人民共和国拍卖法》和国家有关法律、法规的规定经协商，达成如下协议，以兹共同遵守：

一、**本次拍卖采用有底价增价式拍卖(委托人保留设置保留价的权利)**，竞买人参与现场拍卖的方式竞拍标的。竞买人需向达州市公共资源交易服务中心指定的银行账户交纳每个标的**叁万元**的竞买保证金（不计息）并经身份认证的竞买人，方可参与本场拍卖会的竞买活动。

二、竞买人自愿遵守并认可《拍卖公告》、《拍卖规则》、《竞买须知》、《拍卖标的清单及瑕疵说明》、《房屋买卖合同》（蓝本）等全部拍卖文件约定条款。

三、本次拍卖是按拍卖标的的现状拍卖，**拍卖成交后，拍卖标的权属过户中所产生的税费由委托人和买受人按国家法律法规分别承担。本次拍卖标的的土地性质为划拨土地，由买受人自行缴纳土地出让金。（注：2020年参考价约100元/㎡，实际缴纳土地出让金以购买人在达州市不动产登记中心按相关规定办理手续时为准）。**标的物在办理产权过户时所产生的其它相关费用由买受人自付，拍卖人及资产出让方不承担任何费用。**不动产登记证的办理：从交清成交价款次日起，买受人凭《拍卖成交确认书》和资产出让方签定的《房屋买卖合同》中约定期限及资产出让方提供的有关资料办理不动产登记手续。**

四、竞买人在拍卖日前，应先自行对竞买标的进行仔细查看了解，拍卖人及其工作人员对拍卖标的所作的任何介绍、描述及评价均属参考意见。请竞买人对竞买标的自行审鉴,并对自己的行为负责。拍卖人声明对拍卖标的面积、范围、用途、价值及移交等不作任何担保。拍卖人声明对拍卖标的不承担瑕疵担保责任。

五、竞买人应遵守拍卖规则，乙方一经报名，对拟竞拍标的必须以拍卖参考价举牌应价，否则视为违约，所交保证金不予退还。

六、拍卖人依据公告或约定时间按委托人提供的标的以现状进行拍卖。成交价不受实际面积及价值的差异的影响。

七、竞买人通过拍卖人公开拍卖竞得标的后，即为买受人。买受人应当场与**拍卖人签署《拍卖成交确认书》，买受人应在拍卖成交后，可选择如下方式付款：1、选择一次性付款的，**应在10个工作日内一次性付清拍卖成交价款，并与资产出让方（达州房地集团有限公司）签订《房屋买卖合同》；否则，视为买受人放弃成交，该买受人应当承担违约责任，其竞买保证金抵作违约金不予退还。**2、选择分期付款的，**总付款期限为一年，首期应在10个工作日内支付拍卖成交价的60%，并与资产出让方签订《房屋买卖合同》，第二期（满6个月之前）支付拍卖成交价的20%，第三期（满12个月之前）再支付拍卖成交价的20%，买受人付清全部成交价款后即办理交房；否则，视为买受人放弃成交，该买受人应当承担违约责任，其竞买保证金抵作违约金不予退还。**3、选择银行贷款的如下**：**①**买受人自成交之日起**3个工作日内**前往银行申请房屋按揭抵押贷款，由银行将贷款直接支付至出卖人指定的银行账户；**②**买受人自成交之日起**5个工作日内**与出卖人签订塔石新居《房屋买卖合同》及补充协议并向出卖人交纳首付款（首套房支付不低于成交总房款的30%，二套房支付不低于成交总房款的50%，实际首付款金额=成交总房款—银行审批通过的房屋按揭抵押贷款金额）；**③**如果经银行审核，买受人不符合贷款条件，其付款方式转为一次性付款或分期付款；**④**买受人自签订塔石新居《房屋买卖合同》和补充协议后且银行按揭贷款资料审核通过并接到通知（包括但不限于出卖人通知、按揭贷款银行通知，书面通知、电话及短信、微信通知等）之日起**3个工作日内**，前往不动产登记机构办理（或委托授权出卖人办理）不动产权属转移登记和按揭贷款不动产抵押登记；**⑤**办理不动产权属转移登记和按揭抵押贷款（包括不动产抵押登记）手续时，买卖双方按国家规定和塔石新居《房屋买卖合同》和补充协议、抵押贷款合同约定分别承担相应税费；**⑥**因买受人原因未签订塔石新居《房屋买卖合同》和补充协议或未支付首付款的，视为买受人放弃购买，出卖人有权另行出售标的，买受人交纳的竞买保证金不予退还，且买受人应向出卖人支付交易房屋拍卖成交总房款10%的违约金；因买受人原因未能办理不动产权转移登记、按揭贷款不动产抵押登记的，出卖人有权单方无条件解除合同，买受人应承担违约责任（除不退还竞买保证金外，买受人还应向出卖人支付拍卖成交总房款10%的违约金以及出卖人为此支付的各种税费），除非买受人按本条第③项约定一次性付款或分期付款。

**八、资产出让方在收到买受人的全额拍卖成交价款后15个工作日内与买受人签署《移交确认书》，即日起，标的占有转移给买受人，若买受人逾期不前往办理标的移交手续，逾期期间将按成交价1‰每日向资产出让方缴纳标的保管费。**

**九、竞买人成为买受人后，竞买保证金在买受人付清全部成交价款及拍卖佣金后，由收款人退还给买受人。如竞买人未竞得标的, 竞买保证金在拍卖会后五个工作日内由收款人退还给竞买人（不计息）。**

十、买受人竞得标的后，买受人在拍卖文件约定时间内不付清全部成交价款和全部拍卖佣金的，以及不履行或不全部履行责任和义务的，视为买受人违约，其竞买保证金及所交款项作为违约金不得退还，并按《拍卖法》39条之规定，拍卖人在征得委托人同意后（且无须另行通知买受人），将拍卖标的再行拍卖。由此造成的损失（含再次拍卖的价差损失、买卖双方应付的拍卖佣金等），由买受人全部承担。

十一、**买受人应在拍卖成交后次日起5个工作日内向拍卖人支付拍卖成交价1.7%的拍卖佣金（收款户名：四川达洲拍卖有限公司，开户银行：中国农业银行股份有限公司成都翡翠城支行，账号：2281 4401 0400 1194 8）。**

 **十二、特别约定事项：**

1、甲方对已发出的拍卖文件进行必要的澄清或修改的，可在拍卖会举牌应价前通知所有竞买人，该澄清或修改的内容为拍卖补充文件。

2、拍卖会因故不能如期举行的，乙方所产生的费用由乙方自行承担。

3、乙方因故不能按时到场参加拍卖会的，造成的损失由乙方承担。

4、竞买人凭全套竞买资料换取号牌参与拍卖会；竞买人须妥善保管竞买资料及号牌，竞价时只以号牌举否为确认是否应价的唯一方式；如竞买人未竞得标的，竞买人须凭竞买保证金收据及全套竞买报名资料方能办理退款手续；若因号牌及竞买资料管理不善造成的一切后果均由竞买人自行负责；拍卖成交后，乙方不得以标的瑕疵为由，拒付或少付成交价款及佣金。

5、乙方一经报名，对拟竞拍标的必须认可拍卖参考价并举牌应价，否则视为违约，所交保证金不予退还。

6、拍卖成交后，由委托方协助买方办理产权过户手续。

十三、因签订、履行本协议产生的一切法律纠纷引起的诉讼，由拍卖人所在地人民法院管辖。

注：疫情期间，请各竞买人及相关人员严格遵守各地相关新冠肺炎疫情防控措施并提前做好准备，并在**拍卖会开始前30分钟进入拍卖会场**；如因竞买人的原因造成的一切影响和责任损失等由竞买人全部承担。

**甲方（拍卖人）：四川达洲拍卖有限公司**

**乙方（竞买人）:**

年 月 日