**竞买须知**

根据《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，为规范拍卖行为，维护拍卖活动双方的合法权益，经双方平等自愿、友好协商，一致达成如下协议：

1. **拍卖标的**

| **序号** | **资产名称** | **资产地址/门牌号** | **结构** | **建筑面积** | **参考价值** | **保证金** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **（㎡）** | **（万元）** | **（万元）** |
| 1 | 南城生命通道安置房（南坝2.10组）经营性资产 | 渠县盐厂背后 | 混合 | 742.35 | 337.77 | 34 |  |
| 2 | 云满庭政务中心 | 东城政务中心 | 框架 | 10040.71 | 12570.97 | 1250 |  |
| 3 | 廉租房三期门市 | 营渠路880号 | 砖混 | 32.16 | 16.76 | 2 |  |
| 4 | 营渠路886号 | 砖混 | 27.97 | 14.57 | 2 |  |
| 5 | 营渠路892号 | 砖混 | 27.97 | 14.57 | 2 |  |
| 6 | 营渠路914号 | 砖混 | 34.84 | 17.07 | 2 |  |
| 7 | 营渠路920号 | 砖混 | 27.94 | 13.69 | 2 |  |
| 8 | 营渠路968号 | 砖混 | 28.39 | 14.79 | 2 |  |
| 9 | 营渠路976号 | 砖混 | 27.97 | 14.57 | 2 |  |
| 10 | 营渠路982号 | 砖混 | 27.97 | 14.57 | 2 |  |
| 11 | 营渠路988号 | 砖混 | 34.87 | 18.17 | 2 |  |
| 12 | 廉租房四期门市 | 营渠路682号 1-7门市 | 混合 | 23.21 | 12.07 | 2 |  |
| 13 | 营渠路682号 1-10门市 | 混合 | 23.21 | 12.07 | 2 |  |
| 14 | 营渠路682号 1-13门市 | 混合 | 28.06 | 14.59 | 2 |  |
| 15 | 营渠路682号 3-1门市 | 混合 | 23.24 | 11.39 | 2 |  |
| 16 | 营渠路682号 3-5门市 | 混合 | 23.24 | 11.39 | 2 |  |
| 17 | 营渠路682号 3-8门市 | 混合 | 28.09 | 13.2 | 2 |  |
| 18 | 营渠路682号 3-11门市 | 混合 | 21.17 | 9.95 | 2 |  |
| 19 | 营渠路682号 3-15门市 | 混合 | 28.09 | 12.64 | 2 |  |
| 20 | 营渠路682号 3-18门市 | 混合 | 23.24 | 10.46 | 2 |  |
| 21 | 营渠路682号 3-21门市 | 混合 | 23.24 | 9.99 | 2 |  |
| 22 | 营渠路682号 5-5门市 | 混合 | 23.35 | 12.14 | 2 |  |
| 23 | 营渠路682号 5-8门市 | 混合 | 28.23 | 14.12 | 2 |  |
| 24 | 营渠路682号 5-11门市 | 混合 | 34.65 | 17.33 | 2 |  |
| 25 | 营渠路682号 5-15门市 | 混合 | 28.12 | 13.78 | 2 |  |
| 26 | 营渠路682号 5-18门市 | 混合 | 24.29 | 11.9 | 2 |  |
| 27 | 营渠路682号 5-21门市 | 混合 | 28.11 | 13.21 | 2 |  |
| 28 | 营渠路682号 5-25门市 | 混合 | 21.19 | 9.54 | 2 |  |
| 29 | 营渠路682号 5-28门市 | 混合 | 28.12 | 12.65 | 2 |  |
| 30 | 廉租房五期门市 | 渠州大道中段406-12号 | 框剪 | 67.64 | 40.58 | 5 |  |
| 31 | 渠州大道中段406-9号 | 框剪 | 127.72 | 79.19 | 5 |  |
| 32 | 渠州大道中段370号 | 框剪 | 125.46 | 88.45 | 5 |  |
| 33 | 渠城西区棚户区改造四期工程安置房住房 | 2-1-24-4 | 框剪 | 76.01 | 35.65 | 4 |  |
| 34 | 2-1-25-5 | 框剪 | 76.01 | 35.72 | 4 |  |
| 35 | 2-2-5-5 | 框剪 | 76.01 | 34.2 | 4 |  |
| 36 | 2-1-14-1 | 框剪 | 77.73 | 35.68 | 4 |  |
| 37 | 2-2-14-1 | 框剪 | 77.73 | 35.68 | 4 |  |
| 38 | 2-2-14-2 | 框剪 | 77.73 | 35.68 | 4 |  |
| 39 | 2-2-24-2 | 框剪 | 77.73 | 36.46 | 4 |  |
| 40 | 2016年拍卖剩余安置房住房 | 洞湾安置房2栋2-2-4-5 | 框剪 | 105.93 | 45.97 | 4 |  |
| 41 | 渠城西区棚户区改造四期工程安置房1-1-29-1 | 框剪 | 85.05 | 40.31 | 4 |  |
| 42 | 渠城西区棚户区改造四期工程安置房3-1-28-2 | 框剪 | 77.66 | 36.73 | 4 |  |
| 43 | 渠城西区棚户区改造四期工程安置房5-1-29-1 | 框剪 | 77.34 | 36.66 | 4 |  |
| 44 | 渠城西区棚户区改造四期工程安置房6-1-30-6 | 框剪 | 107.6 | 51.11 | 4 |  |
| 45 | 东二期开发安置房4栋2-28-1 | 框剪 | 85.44 | 38.02 | 4 |  |
| 46 | 渠县土肥站闲置门市 | 现四合街155号 | 砖混 | 37.78 | 26.45 | 2 |  |

**竞买人应在竞买前自行到拍卖标的现场自行查勘核实为准，拍卖人及委托人不承担瑕疵担保责任。**

**二、竞买纪律** 拍卖活动遵循“公开拍卖、平等竞争、价高者得”的原则。竞买人必须严格遵守拍卖会纪律，自觉维护拍卖秩序，不得有妨碍、阻挠应价或串通、操纵、垄断等非法行为，否则将取消其竞买资格，并依法追究其责任。

竞买人应妥善保管竞买资料和所领应价牌，竞买人对所领应价牌在拍卖过程中须认真严肃地进行竞价，对所作的应价行为承担法律责任。

**三、权属声明**

 本场拍卖会的拍品及其拍品相关信息由委托人提供。委托人所出示的文件内容仅供参考，且对其拥有充分的所有权或处置权，并已按照规定履行了相应审批程序和委托手续，且不存在任何权益转让的限制性条件。

四、**拍品展示** 竞买人报名参拍前必须仔细阅读本场拍卖会的相关信息，包括但不限于拍卖的流程、拍卖公告、承诺书、竞买须知、视听资料、图片资料、特别说明等。竞买人一旦报名参拍，则视为完全同意并接受拍卖会全部条款的约束。

**五、瑕疵声明**

**1、本次拍卖会公布的相关公告、宣传、预展等形式对于拍品状况之描述仅供竞买人参考，竞买人在竞拍前应仔细查勘，全面审视判断拍卖标的的现状及存在的所有瑕疵作充分了解。一旦参与竞买，即视为认可拍卖标的的一切现状，对自己的竞买行为承担相应的法律责任，不能以任何理由提出退货、撤场、拒绝签订合同或者拒付拍卖成交价款、拒付拍卖佣金等。**

**2、本次拍卖标的拍品公示内容以本公告为准，之前相关公告、宣传、预展之描述不作为本次拍卖参考。**

**3、本公司所提供的相关资料及其工作人员的咨询介绍仅供参考，委托人及拍卖人不承担任何已知显性瑕疵和未知隐性瑕疵的担保责任。竞买人认为标的拍卖资料不足，或对拍卖资料有疑问之处，应自行到有关单位查询、了解、核实，最终以意向竞买人自行到现场实际查勘调查情况为准。**

4、**拍卖人及委托人在此特别声明不因对外公布情况与实际有出入作出任何承诺和承担相关担保责任。**

**六、尽职调查**

竞买人应当在拍品展示期内实地审察拍品，凭借自身经验或委托专业人员对拍品的实物现状进行判断，包括但不限于房屋结构、层高、面积、管线、交通、环境、消防、价值、租金、商业经营应承担费用、实用性等进行判断。请竞买人拍卖会前自行查勘标的现场，以自行核实的情况为准。

**七、竞买人报名及登记手续的办理**

7-1、凡年满18周岁以上具有完全民事行为能力的公民、法人或者其他组织均可报名参加本次竞买活动。

7-2、个人参加本次竞买活动，需提供身份证原件及复印件，竞买保证金凭据；单位参加竞买，需提供工商营业执照、税务登记证、组织机构代码证(或三证合一证)等原件及复印件，法人代表证明书或授权委托书、法人代表身份证原件及复印件，竞买保证金交纳凭据。代理他人或单位参与竞买的，还须出具授权委托书、代理人有效身份证明原件及复印件。

7-3、拍卖标的展示于标的所在地，展示时间自公告之日起至拍卖会日前止。竞买人报名以转账方式（网上银行、手机银行或银行柜台）将保证金转入渠县公共资源交易服务中心指定账户，保证金不接受现金支付。

保证金收款账户的户名和账号以系统自动生成为准。

保证金交纳到账截止2021年9月2日17时00分（以到账时间为准）。因为跨行交易到账时间可能延迟，请尽量提前交纳保证金，最终以达州市公共资源交易服务系统确认到账为准。竞买人报名并交纳保证金后，在截止时间前请自行查询报名和交纳保证金是否成功，否则责任自担。

**特别提示：1、竞买人交纳保证金前，必须先登录渠县公共资源交易服务中心网站，按照“竞买人操作指南”完成注册及报名。注册姓名、保证金缴纳帐号（每一竞买人只能注册使用同一个账户交纳保证金）、用户名与注册信息必须一致，注册信息在保证金交纳截止时间后不能再作修改。**

**2、在拍卖会前，请竞买人持本人身份证原件及交款凭证到拍卖会现场，由拍卖公司工作人员以系统生成时网上竞买保证金缴纳的凭据名单，核实后领取竞买号牌。**

7-4、竞买人竞买成功后，即为买受人，买受人预交的保证金可优先充抵拍卖部分成交价款，未成交竞买人所交保证金，由渠县公共资源交易服务中心在规定时间日内退还竞买人（不计息）。

**八、拍卖佣金的支付与期限**

1、拍卖成交后当日，买受人须当场与我公司签订《拍卖成交确认书》，竞买笔录等拍卖文件及完成相关的手续和费用支付后，拍卖人将《拍卖成交确认书》原件交与买受人。

2、安置房（标的33-45），拍卖佣金按照拍卖成交价款的3%收取，其中持有购房券的拆迁户的拍卖佣金由委托方支付，其他情况购买方拍卖佣金由买受人承担；

3、拍卖成交后当日，买受人须当场与我公司签订《拍卖成交确认书》，竞买笔录等拍卖文件，买受人（安置房买受人除外）须在拍卖会结束后当日内按照拍卖成交价的 5 %向拍卖人指定账户（户名：四川海富通拍卖有限责任公司，开户行：中国建设银行股份有限公司成都第五支行，账号：5100 1458 2080 5150 9296））进行转账支付拍卖佣金。拍卖人收到佣金后将《拍卖成交确认书》原件交与买受人。

**九、拍卖成交价款支付与期限**

拍卖成交后，买受人成交价款须在成交之日起5个工作日内到渠县国有资产经营公司交清，买受人凭《拍卖成交确认书》自行到渠县国有资产经营公司办理结算，并由渠县国有资产经营公司开据相关票据。

**十**、**拍卖标的过户移交及税、费承担**

1、本次拍卖成功后，买受人交纳完毕成交价款后，须与委托人签定相关《资产买卖合同》，标的产权办理及其他相关事项按《资产买卖合同》中约定条款执行。

2、拍卖标的涉及房屋或土地使用权的实际面积及用途以过户时行政主管部门确权的数量和界定用途为准。标的过户产生的税按相关规定由买卖双方各自承担；买、卖双方过户产生的费全部由买方承担；土地（含土地利用现状使用权出让）出让金由卖方承担。

3、移交资产：拍卖成交后，买受人交纳完拍卖成交价款后按照委托方通知的时间内签订《资产买卖合同》并按照标的现状进行交付。

**十一、特别说明**

1、拍卖标的1：南城生命通道安置房（南坝2、10组）经营性资产，建筑面积为：742.35㎡，参考价为：337.77万元。该标的已取得四川省房屋面积测绘报告房产实测报（2014）第00113号，结构：混合，设计用途：市场化商品房。上述拍卖标的在尚未办理房产证及土地使用权证

2、拍卖标的2：云满庭政务中心，面积为：10040.71㎡，保证金为：1250万元，参考价：12570.97万元。根据川神州房评咨（2020）第14号中披露，该宗资产总层数：4层；其中一层-二层建筑面积：6884.27㎡，3层建面：2586.88㎡，四层建面：569.56㎡，总计建筑面积：10040.71㎡。结构：框架，设计用途：商业。权利性质：出让；土地使用期限：2007年08月27日起2047年8月26日止。不动产证为：川（2019）渠县第0008303号，川（2019）渠县第0008305号，川（2019）渠县第0008302号，川（2019）渠县第0008304号。

云满庭政务中心位于五井路西段云满庭小区临街处，周边商业繁华，有维也纳酒店、东辰酒店、隆香饭店、东昇购物广场；交通便利，人流量大，市政设施配套齐全（崇德幼稚园、崇德实验学校，东城半岛.御风庭，揽月庭等成熟高档楼盘）属于城东成熟地段。

3、拍卖标的3-11：渠县廉租房三期门市共9间，建筑面积分别为：27.97-34.87㎡，参考价：14.57-18.17万元。本次拍卖标的已取得四川省房屋面积测绘报告渠江房产实测报（2014）第0056号、第0057号、第0058号、第0059号，结构：砖混；设计用途：商业。该拍卖标的尚未办理房产证及土地使用权证等资料，目前部分资产出租，部分为空置状态。上述部分经营性资产租赁情况请登录渠县人民政府网上公示的渠县国有资产经营公司关于营渠路790号2-1门市等101宗国有资产招租结果。

4、拍卖标的12-29：营渠路682号廉租房四期门市（共计18间），建筑面积分别为：21.17-34.65㎡不等 ，参考价分别为：9.54-17.33万元 。渠县廉租房四期门市营渠路共计18套，标的见上表。本次拍卖标的已取四川省房屋面积测绘报告渠江房产实测报（2014）第0089号，结构：混合，设计用途：商业。该拍卖标的尚未办理房产证及土地使用权证，目前为空置状态。

5、拍卖标的30-32：渠县渠州大道中段廉租房五期门市（共3间），面积分别为：67.64-125.46㎡不等 ，参考价分别为：40.58-88.45万元。渠县廉租房五期门市3间（渠州大道中段370号、406-9号、406-12号），已取得四川省房屋面积测绘报告渠江房产实测报（2014）第0088号，结构：框剪；设计用途：商业。本次拍卖标的尚未办理房产证及土地使用权证，上述部分经营性资产租赁情况请登录渠县人民政府网上公示的渠县国有资产经营公司关于营渠路790号2-1门市等101宗国有资产招租结果。

6、拍卖标的33-39：渠城西区棚户区改造四期工程安置房住房7套，框剪，清水，闲置。面积分别为：76.01㎡-77.73㎡不等，标的尚未办理房产证及土地使用权证。

7、拍卖标的40-45：2016年拍卖剩余安置房住房6套,住宅清水、

现状为闲置，结 构：框剪，层高3米左右，户型以2室一厅一卫居多，部分为三室一厅或者三室两厅, 面积分别为：77.34㎡-107.6㎡不等，拍卖标的尚未办理房产证及土地使用权证。

8、拍卖标的46：渠县土肥站门市，现四合街155号，面积为：37.78㎡，参考价：26.45万元。已取得四川省房屋面积评估报告川立房评[2020]字第达044号，结构：砖混；设计用途：商业。该拍卖标的尚未办理房产证及土地使用权证，目前为空置状态(自行核实)。

5、上述标的物按现状拍卖，按“价高者得”原则，采取有保留价增价拍卖方式，最高应价未达保留价不予成交，拍卖人及委托方不承担瑕疵担保责任。竞买人应在拍卖会之前认真自行细致到标的物现场查勘标的现状不仅限于产权面积、四至、是否有装修情况，租赁情况，门牌、消防设施等并到报名登记现场查阅有关标的资料，核算成本后参与竞买，自行承担其相应投资风险。

6、本次上述拍卖标的有产权面积的，以产权面积为准；标明的面积系测绘面积，仅供参考，办理过户手续时以当地政府办证机关确权为准；若存在面积误差按照《资产买卖合同》约定条款执行；买受人不得以公告面积与实际面积或登记面积误差撤销拍卖事项或主张返还部分或全部成交价款。拍卖成交后，若房屋门牌号有变更的情形以办证时确权的门牌号为准。

7、凡参加拍卖会的竞买人，皆视为知悉本拍卖人制定的含《竞买须知》在内的拍卖文件告知的所有内容，自愿接受《竞买须知》等拍卖文件条款的约束，同意按《拍卖文件》解决可能存在的争议。

8、竞买人应认真查勘拍卖标的，对拍卖标的资料应进行充分了解、查看、咨询。对已签署本拍卖标的文件的竞买人，即表示完全知晓标的现状等全部情况，认可、接受并同意遵守本拍卖规则及须知等拍卖文件，视其为无异议，并自愿承担相应责任。

9、《拍卖文件》所指竞买保证金、成交价款、佣金等均须以人民币方式支付**。**

**十二、拍卖标的中止、撤回**

若拍卖中止、撤回或竞买未成交的情形，拍卖人和委托人不承担竞买人包括保证金利息、预期收益等任何经济损失的赔偿责任。

**十三、拍卖变更** 拍品相关信息、竞买须知等相关事项如有修改或补充，拍卖人可在拍卖会前通知竞买人，也可在拍卖会进行时修改或补充。凡竞买人应价的，均视为已知并自愿接受该修改、补充。

**十四、违约责任**

竞买成交后，买受人应当按照竞买须知条款的约定支付拍卖标的的价款和佣金，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，竞买保证金不予退回。每逾期一日的，买受人应按照未支付价款万分之五的滞纳金；买受人在逾期20日内支付应付的拍卖款项，合同继续履行；逾期超过30日的，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。

2、竞买人、买受人违约，所支付的保证金、已付款不予退回。因竞买人违法或违约导致拍卖无法成交而重新组织对该拍品拍卖师，违约人不得报名参加竞买，重新拍卖的成交价低于原拍卖成交价的差价损失费用及原拍卖中买受人须支付的佣金等皆由违约人承担。

**十五、违约情形**

竞买人、买受人有下列情形之一的，按违约处理：

1、拒绝或拖延签署《拍卖成交确认书》》等拍卖相关文件的；

2、不按时足额支付成交款、拍卖佣金等相关款项的；

3、竞买人相互串通、操纵应价或扰乱、破坏拍卖会秩序的；

4、违反竞买号牌管理规定，对拍卖会造成不良影响的；

5、交纳竞买保证金，不按照规定时间办理报名登记手续的；

6、其他违反拍卖法规、拍卖规则和拍卖交易惯例行为的。

 **十六、争议处理**

拍卖人、竞买人、买受人之间在拍卖过程中发生争议且不能自行协商解决的，由拍卖人住所地人民法院裁判，律师费、诉讼费用等由买受人自行承担。

**十七、其他约定**

1、若竞买人竞拍成功，必须当场与拍卖人签署《拍卖成交确认书》，《拍卖成交确认书》是本协议书不可分割的组成部分，与本协议书具有相同的法律效力。

2、自双方签字盖章后立即生效，至协议约定事项完成且双方均无异议则自动失效，竞买人已全面悉知并确认了解本拍卖文件内容，竞买人对其内容无异议。

本协议书一式贰份，竞买人、拍卖人各执一份，由竞买人、拍卖人签字或盖章后即生效，同具法律效力。

**本人对上述“竞买须知”的内容已有充分了解，不持异议，并自愿承担买受该标的后应尽的各项责任义务及风险。**

竞买人：

法人或委托代理人：

电话：

签订日期： 年 月 日

拍卖人：四川海富通拍卖有限责任公司

法人或委托代理人：

电话：

签订日期： 年 月 日