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。

本公司受委托，于 2024 年 6 月 20 日在苏州市公共资源交易中心常熟分中心交易平台进行网上公开拍卖，有关事项规定如下:

一、 拍卖标的及网上拍卖时间：

拍卖时间：2024 年 6 月 20 日 13:00-15:00 时(延时的除外)

标号	小区名称	幢号	室号	建筑面积（㎡）	自行车库		阁楼面积（㎡）	起拍价（万元）	成交后另需缴交费用	
					编号	面积（㎡）			维修基金（元）	物业费单价（元/月/m^2）
1	福甸家园	10	504	110.28	10	13.11	85.54	129	15669.75	2.22

备注：1、以上标的为常熟市城市经营投资有限公司的一手存量毛坯住宅房，为首次登记状态，按现状拍卖并交付。过户办证时不享受政府的相关契税补贴政策。

2、以上所载数据仅供参考，以交付时房屋现状为准。物业费单价仅供参考，以物业公司实际收取为准。

3、网络拍卖加价幅度 1000 元/次或其整数倍。

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，交纳竞买保证金人民币 5 万元(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”操作。

2 、竞买人参与竞价，支付保证金及余款可能会碰到当天限额无法支付的情况，请竞买人根据自身情况选择网上充值银行。

3、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、拍卖人、常熟市公共资源交易中心不承担任何赔偿责任。

4、竞买人如有下列情况，其所缴纳的保证金不予返还：

⑴ 捏造散布虚假信息；

⑵ 恶意串通、威胁其他竞买人、扰乱拍卖会正常秩序；

⑶ 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；

⑷ 其他通过非正当手段扰乱本次拍卖的行为。

5、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，系统自动生成即为该标的成交价，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拍卖特别规定中所有条款的制约。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（包括但不限于本拍卖特别规定中已告知的瑕疵）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

买人应价后，不得反悔。拍卖成交后买受人须于公示结束后三个工作日内签署《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，即视为违约，保证金将不予返还，并且买受人应当承担《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。在拍卖时委托人如设置保底价的，拍卖结果低于该保底价的，不得成交。

九、本次拍卖采用网上增价拍卖方式：由竞买人按加价幅度竞买,加价幅度1000元/次或其整数倍。

十、拍卖标的及与标的相关的事项说明：

1、拍卖标的：常熟福甸家园10幢504室及阁楼、自行车库（详见拍卖公告）。

2、标的拍卖所涉及的房产面积是以委托方提供的不动产单元首次登记信息表所载，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）。

3、因本次公开拍卖转让的房屋为常熟市城市经营投资有限公司的一手存量住宅房，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解决。

十一、本次拍卖的竞拍报价为标的物的总价，竞买人每份保证金只能成交自己报名的标的。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，非直系亲属的共有人必须在报名时联合报名参拍。

十二、拍卖成交后，买受人须于公示结束后三个工作日内与拍卖人签署《拍卖成交确认书》等文书，买受人须于公示结束后五个工作日内向拍卖人支付拍卖佣金，拍卖佣金对买受人按以下标准收取：成交金额 200 万元以下部分按 3%收取，200 万元以上至 1000 万元部分按 2%收取，1000 万元至 5000 万元部分按 0.5%收取；以上累进相加后总值以优惠折扣率 49.2%的比例收取;并于拍卖成交次日起 90 日内，将全部成交款直接支付至常熟市城市经营投资有限公司指定账户（户名：常熟市城市经营投资有限公司　　开户行：　中国农业银行常熟方塔支行　　账号:10520101040002393）。

参拍保证金在拍卖成交后，竞拍成功者为买受人，买受人的参拍保证金自动转为履约保证金，经拍卖委托人书面申请后，由常熟市公共资源交易中心转入指定账户（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）；其余竞买人的参拍保证金即由常熟市公共资源交易中心自动原路退回。如全款一次性支付的，房款全额到账后，保证金不计息退还；如贷款支付的，待买受人付清标的首付款，完成贷款审批及他项权证抵押手续后再无息退还。有意贷款支付房款的竞买人，拍卖前务必与贷款银行确认好放贷额度和放贷时间后再参加拍卖，如因贷款无法发放导致标的物尾款不能按时交纳至委托人账户上的，逾期付款违约责任由买受人自行承担，交纳的参拍保证金不予返还,并由买受人承担一切经济赔偿(包括拍卖佣金)。拍卖人对买受人能否贷款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。买受人逾期未付款的，交纳的参拍保证金全部归委托方所有，一切买卖双方的法律纠纷问题均与拍卖人无关，拍卖人存在过错的除外。

十三、买受人除了全额缴交成交房款外，还需缴交住宅维修基金及相关物业管理费用。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。

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，与拍卖人无关。

十四、买受人凭《拍卖成交确认书》方可与委托方办理房产移交和办理房产证等手续，办理相关交接手续。如买受人未按约支付成交价款和/或拍卖佣金，买受人应承担违约责任，委托方有权不予返还保证金，并有权要求买受人支付标的成交额的 10%的违约金，或选择要求买受人承担《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。

十五、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费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。

十六、拍卖未成交的，拍卖人于拍卖会结束后五个工作日内办理保证金退还手续。

十七、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。

十八、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。

十九、重要提示：

竞买人报名并交纳相关竞买保证金，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、可利用价值等做出任何保证。

二十、本《拍卖特别规定》的最终解释权属苏州天润拍卖有限公司。

本《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，竞买人一经网上出价即表示确认《拍卖公告》、《拍卖特别规定》全部条款，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，并基于此理解，签字确认。

竞买人认可且同意签字：

苏州天润拍卖有限公司

2024 年 6 月 20 日