

拍 卖 规 则

一、本拍卖规则依据《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规和“公开、公平、公正、诚实信用”原则及价高者得规则制定。

二、本场拍卖会采用洪力自助公益拍卖平台(公众号:洪力,电脑端:www.honglipai.net)拍卖平台进行,竞买人应自行注册网络拍卖平台账号,竞买人参加本场拍卖会即视为同意认可本拍卖规则和竞买协议内容。由于网络环境因素,网络拍卖过程中,如遇不可抗力,包括但不限于网络不畅通、网络拍卖平台出现故障、黑客攻击等事由可能会出现信息中断、竞价时间不完整、图文变异、系统瘫痪、竞买人无法在网上出价等情形,导致拍卖会无法正常进行,拍卖人有权延迟和(或)暂停另行举行拍卖会。若竞价记录可以恢复的,重新启动拍卖后,起始价为网络中断时的最高有效报价加一个加价幅度;若竞价记录无法恢复的,起拍价为标的起始价。如个别竞买人自身操作问题导致无法参加竞买的,由竞买人自负其责。委托人和拍卖人不承担任何责任。通过洪力自助公益拍卖平台进行网络拍卖的竞买人,承诺已经对可能发生的故障有充分准备,并放弃因此类故障要求委托人和拍卖人承担任何赔偿责任。请竞买人保管好自己的账号和密码,凡是以竞买人账号进行的操作,均视为竞买人的操作行为。

三、本场拍卖会的拍卖标的: **深圳市罗湖区凤凰路中山花园大厦 1 栋 1607 室房产一宗,房产建筑面积约 107.6 m²,不动产权证号:粤(2019)深圳市不动产权第 0208190 号,土地使用年限至 2062 年 7 月 17 日,以标的现状和实地踏勘为准。**

拍卖标的原产权人一直拒绝搬迁,仍然占有、使用该房产,拍卖成交后委托人(卖方)协助将申请执行人变更为买受人,由买受人自行承担执行风险、自行清场。

以上房地产的实际位置、面积、用途、性质等以主管部门确权为准,若有出入,拍卖成交价款和拍卖佣金的数额不作调整,委托人和拍卖人不承担任何责任。

四、本次拍卖按拍卖标的实物现状进行,房产的实际面积以过户时登记机关确定为准。拍卖人对房屋外观、质量问题、结构调整、固定装修损坏、房地产面积差异等不作担保,由买受人自行承担相关责任,由此产生的问题也不影响拍卖成交结果及成交价格。

如现有房屋结构发生变动与登记书记载不一致的,由竞买人自行到相关职能部门了解能否办理变更过户手续;须修复的相关费用由买受人承担。

拍卖人已知的标的瑕疵已经告知竞买人,拍卖人不承担瑕疵担保责任。竞买人应自行查看拍卖标的,并自行鉴定或鉴别拍卖标的的质量,拍卖人提供的拍卖标的相关资料仅供参考。

五、竞买人按照拍卖公告办理竞买手续,参加竞买的,视为完全了解并接受拍卖标的的

一切现状，对标的存在的瑕疵及所造成的后果有充分的估计，一经成交确认，委托人和拍卖人不对拍卖标的的瑕疵或可能存在的瑕疵承担任何责任，买受人也不得以标的存在的瑕疵作为反悔的理由。买受人的竞买保证金转为房产过户保证金，待买受人及时办理完毕房产过户手续后退还。竞买不成功者，拍卖人于拍卖会后五个工作日内全额无息退还保证金。

六、本次拍卖以增价方式进行。拍卖师有权临时调整加价幅度。拍卖标的的拍卖时间为 2020 年 9 月 11 日 10:00 至 11:00，延时时长设置为 5 分钟。如遇特殊情况，拍卖师有权临时调整竞价时间。

十、本次拍卖设保留价，竞买人的最高应价达不到保留价时不能成交。

七、拍卖成交后，买受人须自拍卖成交之日起两日内与拍卖人签订《拍卖成交确认书》，未能签署的不影响成交效力，以网络拍卖平台确认的为准。

八、拍卖成交后，买受人的竞买保证金转为房产过户保证金，买受人须自拍卖成交之日起 5 个工作日内将全部拍卖成交价款支付到拍卖人指定的帐户。

九、拍卖成交后，买受人须按照拍卖成交额的 5% 向拍卖人支付拍卖佣金，由买受人在拍卖成交当日支付到拍卖人指定账户。

十、买受人有下列行为之一的，视为违约：

- 1、拍卖师落槌表示成交后，买受人反悔的；
- 2、买受人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
- 3、买受人逾期或拒绝按照《成交确认书》的约定支付拍卖成交价款；
- 4、买受人逾期或者拒绝按照约定期限办理房产过户手续的。

买受人违约的，委托人和拍卖人有权取消其买受人资格，并有权不予返还其竞买保证金。因买受人违约，委托人另行出让该标的的，买受人还须根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条第二款之规定承担责任：拍卖标的的再行拍卖的，原买受人应当向拍卖人补足与本次拍卖产生的佣金差额，再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当向委托人补足价款差额。

十一、买受人付清拍卖成交价款和拍卖佣金后，方可获取拍卖标的的，由委托人与买受人进行标的的移交，委托人只向买受人提供房产过户资料、协助将申请执行人变更为买受人，不负责腾房进行实物交接，买受人自行清场；买受人需自行承担执行风险和清场风险。标的物交易、过户费用按照当地有关政策为依据，双方分别承担相关税费：即委托人承担营业税和所得税，买受人承担契税和印花税及其他费用；除此之外标的物拍卖前及过户等水、电、物业费及其他相关费用均由买受人承担。因存在房产被占用等不可控情况，买受人需自行办理房产交付以及房产配套设施（包括但不限于水、电、天然气、户口、物业、门禁等）的新开

户、过户、变更等相关事宜。买受人需于交齐价款后 90 个工作日内办理完毕过户手续。如买受人没有按时办理完毕过户手续，或者接到委托人过户通知 5 个工作日，因买受人原因未及时办理过户的、违约的，委托人有权收回标的，买受人的过户保证金不予返还。买受人及时办理完毕房产过户手续，经委托人确认后，拍卖人退还买受人房产过户保证金。委托人和怕卖人对以上事项不承担任何责任和费用。

十二、拍卖人已提请竞买人详细了解拍卖标的的质量、周边环境、存在的瑕疵等相关情况，并注意对本拍卖规则各写就条款作全面、准确的理解，因竞买人对本拍卖规则理解有误而导致竞买人损失，由竞买人自行承担责任。

十三、本《拍卖规则》解释权归光彩银星拍卖有限公司。

竞买人已经在展示时间内认真查看了上述拍卖标的物，了解标的物一切现状，愿意按照标的物的现状参加竞买，对标的物公开展示无异议，认可、接受本《拍卖规则》的一切内容，并收到了本《拍卖规则》。签字确认：

光彩银星拍卖有限公司

2020 年 11 月 日