**鄞州区属存量房第二批竞价销售拍卖办法**

根据《鄞州区属存量房第二批竞价销售拍卖公告》，经委托人同意制订本办法，请各位竞买人认真阅读。

1. **第一批竞价销售拍卖房源：**200套，详见《鄞州区属存量房第二批竞价销售拍卖清单》 。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **小区名称** | **位置** | **建筑面积****（㎡）** | **参考价****（元/㎡）** | **套数** |
| 楠悦嘉园 | 学士路646号 | 75.27-95.87 | 29500-32200 | 14 |
| 堇悦雅庭 | 四明西路436号 | 107.9-127.92 | 28324-32448 | 17 |
| 余隘人家 | 江东北路366弄16号 | 61.3-139.45 | 24628-32148 | 41 |
| 文庭景苑 | 星辰路742号 | 59.14-137.32 | 24690-31850 | 36 |
| 后庙新村 | 嵩江中路885弄 | 81.04-137.03 | 27900-32500 | 42 |
| ☆ 第二批竞价销售拍卖房源具体坐落、建筑面积、起拍价等详见拍卖清单，并可在诚拍网网站（www.chengpw.com）下载。 |

**二、竞买人资格：**

1、划船未来社区试点创建项目内已签订房屋征收货币补偿协议且不参加优购的住宅房屋被征收人。

1. 划船未来社区试点创建项目内已签订房屋征收货币补偿协议且符合宁波住房限购政策等相关规定的非住宅被征收人。

**注：竞买人、买受人以及过户后不动产权利人三者必须一致（即为被征收人本人）。**

三、**看房时间：**2022年8月14-16日（9时-16时），每套住宅均张贴房屋基本信息并开好房门；各竞买人携带本人身份证经小区物业处确认后方可进入小区看房。

**四、报名方式：**

1、缴付保证金：自公告之日起至2022年8月18日止，各竞买人本人账户缴付1万元保证金到指定账户（开户名：浙江金诚拍卖有限公司，开户行：光大银行江东支行，账号：76810188000045992，以实际到账为准））。

2、报名登记时间：2022年8月16-19 日（上午：9时-11时，下午：1时-5时），竞买人凭有效的《房屋征收货币补偿协议》、本人身份证和保证金银行回单到宁波市百丈东路28弄2号嘉汇国贸B座907室（本公司拍卖厅）办理报名登记手续，领取竞价号牌。逾期缴付保证金和办理报名手续的，视为放弃，不予受理。

**五、竞价销售拍卖会时间：** 2022年8月21日9时开始，

**竞价销售拍卖会地点：**宁波开元名庭大酒店（百丈东路812号）五楼。

**六、特别约定**

1、被征收户一份有效的《房屋征收货币补偿协议》只能竞买一套（含同套房屋有多份《房屋征收货币补偿协议》），住宅房屋被征收户同时符合宁波市住房和城乡建设局《关于明确在住房征收货币补偿安置工作中执行限购限售政策有关事项的通知》等规定。 政策规定有新的调整的，则以调整后的政策规定执行。

2、本次竞价销售房屋仅按展示看样时的实物现状进行。本公司对房屋的介绍仅为方便竞买人了解，如出现和实际情形有差异的，皆以实际情形为准。竞买人一旦参加竞买的即表示愿意接受房屋之现状。竞买成交后，其成交价也综合包括了房屋现状因素。买受人不得以房屋质量等问题提出退房和另外补偿。

3、竞价销售拍卖房源中堇悦雅庭土地性质为划拨，在过户前需办理土地出让手续，土地出让金由产权单位承担；在办理完毕后方可办理产权过户手续。

4、每套房产已缴付电费预存款100元，由买受人转付给拍卖人。

**七、竞买方法**

1、竞买人凭身份证、保证金收据和竞价号牌准时出席竞价销售拍卖会。竞买人对竞价号牌须妥善保管，不得转借。一个竞价号牌原则上仅限二人参加竞价会。

 2、竞价销售拍卖会如遇参拍人数超过拍卖会场可容纳人数，则在拍卖前通知各竞买人，并在诚拍网（[www.chengpw.com](http://www.chengpw.com)）上发布通知。

3、竞买方式：本次竞价销售拍卖为公开竞价增价的方式，价高者得。

4、竞价销售拍卖会由拍卖师主持，竞价销售拍卖的加价幅度为5000元或5000元的整数倍，拍卖师有权根据现场情况调整加价幅度。竞价销售拍卖会开始后，拍卖师宣布起拍价，竞买人根据规定的加价幅度应价或加价，一经叫价，不得撤回，当竞买人的应价或加价达到最高报价时，经拍卖师三声报价仍无人再加价的，拍卖师以落槌方式表示成交。竞买成交后，买受人须当场与代理公司签署《成交确认书》。

5、**保证金：**

（1）买受人的保证金不转为成交款。

（2）拍卖成交的：待买受人付清全部成交款（按揭的，首付款与按揭款均需到达指定账户）后，到本公司（地址：百丈东路28弄2号嘉汇国贸B座907）办理保证金退还手续，并于3个工作日内退还给买受人（不计息）。

（3）拍卖未成交的：拍卖会结束后未买受的竞买人，拍卖保证金在拍卖会结束后3个工作日内到本公司（地址：百丈东路28弄2号嘉汇国贸B座907）办理退还保证金手续（不计息），并于3个工作日内退还买受人（不计息）。

（4）保证金转为后批次保证金：当批次未买受的竞买人所缴付的保证金可转为后批次的保证金，但必须在规定时间内重新办理报名登记手续后，方可参加后批次的竞价销售拍卖会，否则不具备竞买资格，不能参加竞价销售拍卖会。

6、成交款支付：

（1）全额付款的：买受人自拍卖成交后或收到政府征收补偿款后的10工作日内将成交款付至指定账户。

（2）按揭付款的：买受人自拍卖成交后或收到政府征收补偿款后5工作日内将首付款支付至指定账户；首付款金额根据按揭银行核准的贷款额度确定。因买受人的原因（无论何种理由），被按揭银行拒绝贷款的，则买受人必须在收到按揭银行通知后5个工作日内付清全部成交款，否则视作违约。

（3）成交款和首付款支付由买受人本人账户直接付至指定账户，按揭款由按揭银行直接放款至指定账户；指定账户如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **小区名称** | **户名** | **开户行** | **账号** |
| 楠悦嘉园后庙新村 | 宁波市鄞开集团有限责任公司 | 交通银行宁波鄞州支行 | 332006302018010107404 |
| 余隘人家文庭景苑 | 宁波市鄞州区城中村改造发展服务中心 | 宁波银行鄞州中心区营业部  | 30010122000158074 |
| 堇悦雅庭 | 宁波市鄞州区房屋拆迁服务中心征收户 | 宁波银行鄞州支行 | 53010122000910752 |

7、房屋的移交**：**付清全款（按揭的买受人，首付款和按揭款按照约定均需到达指定账户）的买受人，经确认后 到浙江金诚拍卖有限公司领取《房屋移交单》，并到房屋所在地的物业公司办理房屋实物移交手续。房屋实物移交按房屋实物现状移交。移交后的物业专项维修基金、物业管理费、公共设施维护费等相关费用由买受人承担。

8、产权过户**：**买受人在付清全款或首付款后（按揭付款的，同时须出具银行的审核证明），启动产权交易（网签合同）、缴税、过户手续。过户等手续由拍卖人协助办理。买受人在付清成交款和提供必要资料后（包括全套过户资料齐备），一般办理时间在4个月内，如遇特殊情况，无法在约定时间内完成的，则办理时间相应顺延。

9、**税费承担：**在办理产权登记、交易和过户等手续时所产生的税费按国家政策规定由买卖双方各自承担。

10、**会场纪律：**竞买人应遵守会场纪律和公共秩序，不准携带饮料，水，零食等入场，场内不准抽烟，不得大声喧哗，不得制止他人举牌应价，竞买人应服从工作人员的安排和管理。

**八、法律责任：**

1、竞买人之间恶意串通或有操纵竞价、弄虚作假行为的，主持人有权当场取消其竞买资格，或宣布其报价无效。

2、买受人逾期支付超过10天，视作违约，应承担违约责任，1万元保证金作为违约金，不予退回，拍卖人有权解除与买受人签订《成交确认书》，并保留依法追究的权利。

**九**、本办法的解释权归委托人和拍卖人所有。

**附： 《鄞州区属存量房第二批竞价销售拍卖清单》**

 拍卖人：浙江金诚拍卖有限公司

2022年8月10日

**承诺声明：**

**本人已经详细看过拍卖标的，接受房屋之现状，并仔细阅读本《鄞州区属存量房第二批竞价销售拍卖办法》，一旦拍卖成功，愿意履行本《鄞州区属存量房第二批竞价销售拍卖办法》中规定的全部条款。**

**同意的竞买人签字（或盖章）确认：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 31 | 32 | 33 | 34 | 35 |
| 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 41 | 42 | 43 | 44 | 45 |
| 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 51 | 52 | 53 | 54 | 55 |
| 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| 61 | 62 | 63 | 64 | 65 |
| 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| 71 | 72 | 73 | 74 | 75 |
| 76 | 77 | 78 | 79 | 80 |
| 81 | 82 | 83 | 84 | 85 |
| 86 | 87 | 88 | 89 | 90 |
| 91 | 92 | 93 | 94 | 95 |
| 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 |
| 106 | 107 | 108 | 109 | 110 |
| 111 | 112 | 113 | 114 | 115 |
| 116 | 117 | 118 | 119 | 120 |
| 121 | 122 | 123 | 124 | 125 |
| 126 | 127 | 128 | 129 | 130 |
| 131 | 132 | 133 | 134 | 135 |