



北京中招国际拍卖有限公司 拍卖规则和注意事项

一、规则制定

本《规则》根据《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国合同法》、《拍卖管理办法》等相关法律、法规，并参照拍卖行业通行惯例制定。

二、瑕疵声明

北京中招国际拍卖有限公司（以下简称本拍卖人）在此声明：竞买人在公告规定的期间内，有权了解拍卖标的的权属、品质等情况，实地察看，一旦进入拍卖会现场，即表明已完全了解拍卖标的的情况。

本拍卖人所提供的标的介绍，仅供竞买人参考，不构成对标的的任何担保。本拍卖人不承担拍卖标的的权利和品质瑕疵担保责任。

三、竞买手续

1、参加拍卖会之前，竞买人应交纳竞买保证金并签署本《拍卖规则和注意事项》与《竞买合同》等相关法律文件。在签署上述文件时，竞买人为法人的，应提交加盖公司公章的营业执照、委托代理人身份证的复印件及法定代表人身份证明、授权委托书原件，外国企业还应提交驻华使领馆证明；竞买人为自然人的，应提交身份证复印件，外国人应提交护照和驻华使领馆证明。

2、进入拍卖会现场前，竞买人凭竞买保证金汇款凭据、已签署的《拍卖规则和注意事项》与《竞买合同》等相关法律文件，填写《竞买号牌领取单》，取得竞买号牌后方能进入拍卖会现场参加竞买。竞买人领取号牌后应妥善保管，并在拍卖竞价过程中谨慎使用。竞买人须对本人、授权的代理人及其他持举该号牌的任何人的竞价行为承担全部责任。

四、竞买人的资质和权限承诺

1、竞买人承诺具有符合相关法律、法规、政策规定买受“拍卖标的”的相应资质。

2、如竞买人为法人或其他机构，竞买人应按公司章程等相关规定，具有购买拍卖标的的相应权限。

3、由于竞买人不具备上述资质权限，导致拍卖标的无法过户或者拍卖行为无效的，全部后果由竞买人自行承担。

五、竞价过程约定

1、拍卖师公布标的、起拍价、竞价阶梯后，竞买人即可举牌应价。

2、竞买人一经应价不得反悔，但当其他竞买人的应价高于其应价时，前次



应价自动失效。

3、标的物由最高应价者得；相同报价由先举牌者得；但最高应价未达到保留价时，拍卖师有权宣布不成交。

4、竞买人的应价一经拍卖师击槌即表示拍卖成交。买受人应当场签署《成交确认书》，并在《拍卖笔录》上签字，买受人不签署上述文件，构成违约。

六、买受人的付款义务

买受人应在《竞买合同》规定的时间内支付成交价款。买受人的竞买保证金在付清所有成交款和佣金时退回。

七、标的物的提取

买受人应在《竞买合同》规定的时间内接收标的物并办理产权移交及过户手续，因买受人逾期交接而产生的费用均由买受人承担，且买受人应对其所购标的负全责，即使该标的仍由委托人或本公司或其他代理人代为保存，由任何原因所致的该标的的毁损、灭失，或标的物可能造成的他人损失全部由买受人承担。

八、买受人的违约责任

如果买受人违约，本拍卖人有权不退回保证金，并根据《拍卖法》的规定收回拍卖标的，进行再次拍卖。拍卖标的再次拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中买受人及委托人应当支付的佣金，再拍卖的价款低于前次拍卖价款的，违约买受人还应补足差额。同时，本拍卖人有权追究违约买受人的其他违约责任。

九、竞买人费用自理原则

竞买人参加本公司的拍卖会系买受人的自愿行为；竞买人为竞买活动付出的一切成本均由竞买人自行承担，不论其竞买是否成功，也无无论是什么原因（包括但不限于撤拍、变更拍卖方式、起拍价等）。

十、不可抗力 拍卖成交后如发生不可抗力事件，发生事件的一方应在事件发生后五日内书面通知对方，双方协商解决。

十一、争议解决 与拍卖有关的合同执行期间如发生争议，应先通过协商解决，如协商不成，则向北京仲裁委员会仲裁解决。

十二、注意事项

1、竞买人应认真阅读本《规则》，并本着自愿、公平、诚实信用的原则，遵循公认的商业道德，文明竞买，自觉维护拍卖会会场秩序。

2、竞买人与本拍卖人签署的《竞买合同》与本《拍卖规则和注意事项》具有同等效力，若有冲突，以《竞买合同》约定条款为准。

3、竞买人有下列情形之一的，本拍卖人有权不退还其保证金，并有权采取其他法律措施：（1）恶意串通；（2）以不正当手段诋毁、排挤或威胁其他竞买人；（3）其他收买、贿赂或不正当竞争行为。



“天津仁发实业发展有限责任公司对座落于惠州市博罗县罗阳镇小金管理区田心村约 134 亩土地所享有的权益”拍卖会

竞 买 合 同

甲方（拍卖人）：北京中招国际拍卖有限公司

住所地：北京市海淀区远大路 39 号 1 号楼 509 室

法定代表人：周松平

电话：010-88872377

乙方（竞买人）

自然人（姓名）：_____

合法身份证明（身份证、护照等）号码：_____

联系方式：_____

法人（公司名称）：_____

法定代表人：_____（姓名）_____（职务）

委托代理人：_____

身份证、护照号码：_____

联系方式：_____

一、拍卖标的

1、本次拍卖会的拍卖标的为：天津仁发实业发展有限责任公司（即本次拍卖的委托人）对座落于惠州市博罗县罗阳镇小金管理区田心村约 134 亩土地所享有的权益。

2、拍卖标的的情况介绍，详见附件一：《拍卖标的简介》。



3、拍卖标的的来源、瑕疵声明及风险提示，详见附件二：《拍卖标的的来源、瑕疵声明及风险提示》。

4、拍卖标的的相关文件（含清单），详见附件三：《拍卖标的的权益相关文件》。

为避免歧义，不论是否另行声明，前述资产权益对应的土地占用面积数据仅供参考，委托人和拍卖人不保证其准确性，亦不承担任何责任和风险。

二、关于拍卖标的的特别声明

1、委托人和拍卖人对拍卖标的的权利证明限于附件三所列权益文件，与拍卖标的的有关资产文件可能存在缺失（不限于原件）、内容冲突、不真实等相关情形；且因委托人和拍卖人并非目标地块的原始权利人，委托人和拍卖人无法对其取得的、由任何第三方制作的资产文件的真实性、有效性、准确性和完整性提供保证。该等文件的真实性及效力应由竞买人自行判断。

2、委托人和拍卖人仅就其获得的与拍卖标的有关的文件和材料进行披露，委托人和拍卖人不对该拍卖标的的进行任何承诺与保证；因本合同及本合同附件中对拍卖标的的瑕疵及缺陷涉及法律上的分析、结论不具有唯一性，委托人和拍卖人不发表任何判断性结论，由竞买人自行判断，委托人和拍卖人不承担包括瑕疵担保责任在内的任何责任。拍卖标的的瑕疵披露详见附件二。

3、委托人和拍卖人仅就其已知的拍卖标的相关情况进行披露，但委托人和拍卖人不保证披露事项的准确性、完整性，亦不对此承担任何责任，委托人和拍卖人根据拍卖标的的存在的、可能存在的或潜在的其他瑕疵，在



设置拍卖保留价时已予以折让，竞买人参与竞买行为即意味着对此予以认可。竞买人（买受人）不得以披露事项不准确、不完整或者拍卖标的存在的、可能存在的或潜在的其他瑕疵为由否定拍卖效力，要求**委托人和拍卖人**退还拍卖成交价款、以自身名义（或要求**拍卖人**）向委托人或委托人股东追索任何款项。

4、拍卖标的已披露事项以及可能存在或潜在的其他瑕疵，竞买人均应自行调查（不论竞买人是否实际调查，也不论**委托人和拍卖人**披露情况如何，均视为竞买人认可所有瑕疵并承担与此有关的所有责任和风险），买受人受让拍卖标的时一并受让并承担因拍卖标的瑕疵造成或其他与拍卖标的相关的一切责任和风险（**委托人和拍卖人**因拍卖标的的瑕疵或其他与拍卖标的相关的任何事项被任何第三方要求承担任何责任和风险的，买受人应承担**委托人和拍卖人**的全部损失）。

5、拍卖标的涉及的任何已有的或潜在的纠纷（包括但不限于权属纠纷、土地使用权或房地产转让纠纷、目标土地占用纠纷、土地使用权规划用途纠纷等）、债务及或有负债（包括但不限于拍卖标的已有的或潜在的欠款、欠税、欠费、欠付的土地出让金、土地闲置费、拆迁补偿费等）以及任何已有的或潜在的诉讼、仲裁、行政命令、行政措施、行政处罚等，应由买受人自行承担及解决。若买受人处置拍卖标的，则应通过在与交易对手方的合同中明确约定等方式确保该交易对手及任何直接及间接后手均认可并接受前述条款的约束。**委托人（或者拍卖人）**因拍卖标的涉及的前述事项以及其他任何与拍卖标的有关的事项被任何第三方要求承担任何支出、责任和风险的，买受人应承担和赔偿委托人的全部损失。



6、拍卖标的按现状进行拍卖，委托人和拍卖人对是否能办理权属登记手续及权属登记的土地使用权面积、用地性质等均不做任何保证、承诺，不负责办理或协助办理拍卖标的的权属登记手续；买受人应承担多次权属登记失败或最终无法权属登记的风险，拍卖标的一经成交确认，即视为买受人接受拍卖标的的存在或可能存在或潜在的任何瑕疵，委托人和拍卖人均不因此承担任何责任。

竞买人参加竞买，即视为已经知晓、认可并接受上述声明及本合同约定的与拍卖标的及竞买人/买受人相关的其他内容。

三、瑕疵说明

拍卖标的的来源、瑕疵声明及风险提示，详见附件二：《拍卖标的的来源、瑕疵声明及风险提示》。

四、瑕疵担保责任

1、委托人、甲方及其工作人员或者代理人通过图录、预展、现场介绍、网站宣传、口头推介等形式对拍卖标的所作的描述、介绍和评价等，均为参考性意见，不构成对拍卖标的所作的担保。

2、乙方应当亲自审看拍卖标的物，查阅有关拍卖资料，了解拍卖标的的瑕疵情况，凭借自身经验判断拍卖标的的真伪、品质及价值，对自己竞买拍卖标的的行为承担责任。委托人及甲方对此不承担瑕疵担保责任。

3、委托人、甲方对拍卖标的的瑕疵不承担瑕疵担保责任。

五、拍卖时间、地点

本次拍卖会举行时间为 2019 年 11 月 30 日上午 10:00，拍卖地点为



北京市海淀区远大路 39 号 1 号楼 509 室拍卖厅。

六、竞买人资质、竞买保证金及竞买手续

1、竞买人资质：竞买人应为境内企业，具有良好的财务状况和支付能力、具有良好的商业信用等、符合国家相关法律法规规定的条件和资质等。

2、参加本次拍卖会的竞买人应不迟于 2019 年 11 月 29 日 17 点前交纳竞买保证金（以到账为准），并到拍卖人处办理相关竞买手续。

3、竞买保证金：竞买保证金缴纳标准：RMB 300 万元（大写：叁佰万元整），竞买保证金可由委托人或拍卖人收取。竞买人竞价成功后，未能按本合同第十条的约定按时、全额支付全部拍卖成交款的，甲方有权不退还竞买人缴纳的全部竞买保证金并交给委托人。如未竞买成功，我公司或委托人在 7 日内向原交纳竞买保证金账户返还保证金，不计利息。竞买保证金可支付至以下任一账户内：

账户名称：天津仁发实业发展有限责任公司

账号：12001635400050004111

开户行：中国建设银行股份有限公司天津河西支行

或账户名称：北京中招国际拍卖有限公司

开户行：浦发银行北京紫竹院支行

帐号：91260154800002363

4、办理竞买手续时，竞买人须提供身份证明、竞买保证金支付凭证，签署《北京中招国际拍卖有限公司拍卖规则和注意事项》和本《竞买合同》。

七、拍卖会入场程序

竞买人应于拍卖会前，在拍卖会举行地点，凭已签署完毕的《北京中招国际拍卖有限公司拍卖规则和注意事项》和本《竞买合同》、竞买人身份证明、竞买保证金收据等，领取号牌后进入会场，每个号牌限 2 人进入会场。



八、 委托竞买

乙方因特殊原因不能亲自参加竞买而委托甲方提供免费竞价服务的，甲方及其工作人员对于竞价未成功或者竞价过程中出现的疏忽、过失、或者无法代为竞价，不承担任何责任。

九、 拍卖方式

本次拍卖会采取公开增价的拍卖方式。

十、 成交款支付及相关税务处理

1、拍卖成交后，买受人应在拍卖成交之日起 30 日内一次性将拍卖成交款全额支付至甲方指定账户，账户信息如下：

账户名称：天津仁发实业发展有限责任公司

账号：12001635400050004111

开户行：中国建设银行股份有限公司天津河西支行

2、与拍卖标的的权属确认或变更、权益完善等事项过程中应缴的相关税费，包括但不限于按照法律规定应由委托人或拍卖标的的权属方（包括但不限于后续可能多次转让（过户）过程中的各权属方，含已经破产清算的天津市通达房地产开发有限公司）应承担的税、费、金（包括但不限于土地增值税、契税、测绘费、评估费、土地出让金、拆迁补偿费等）均由买受人承担，拍卖标的欠缴税费及滞纳金（包括但不限于土地增值税、土地出让金、欠缴的土地使用税及滞纳金、土地闲置费及滞纳金等）也由买受人承担。



3、成交价款是委托人的净得收益。但是，委托人因为本次拍卖权益而获得营业收入，应向买受人出具增值税发票，因此而应当缴纳的增值税（即税改以前的营业税）、企业所得税由委托人自行承担。

十一、拍卖佣金及支付

1、乙方（买受人）同意在竞买成功后向甲方（拍卖人）支付相当于成交价款 5 %的拍卖佣金；

2、买受人应于拍卖成交后 5 日内支付上述拍卖佣金至拍卖人账户，账户信息如下：

账户名称：北京中招国际拍卖有限公司

开户行：浦发银行北京紫竹院支行

帐号：91260154800002363；

3、拍卖人于收到佣金 3 日内开具增值税发票。

十二、指定受益人

买受人在付清全部成交款和佣金之日起，30 日内有权指定拍卖标的的受益人。在此期间，买受人只能指定一次受益人。如逾期未指定，拍卖人有权拒绝。

十三、拍卖标的相关权益文件的移交

1、拍卖成交后，拍卖人协助委托人及买受人办理标的交接工作，根据有关法律法规提供拍卖成交的证明（成交确认书）。



2、买受人在交清全部成交款及拍卖佣金后 5 日内，凭拍卖人出具的拍卖成交确认书，与委托人进行标的交接工作，并办理相关资料的移交手续。拍卖人提供拍卖相关证明文件、协助标的移交工作。

3、拍卖标的的移交方式：拍卖成交且**委托人**收到全额拍卖成交款后，**拍卖人**协助**委托人**向买受人移交本合同附件三记载的拍卖标的的相关的权益文件。**委托人**在收到全部拍卖成交款之日起 5 个工作日内，将附件三所列文件全部准备好，交给买受人（或者由拍卖人转交给买受人），委托人或者拍卖人将附件三所列文件交付买受人之日即为拍卖标的的移交完成之日，委托人与买受人应于当日签署书面移交确认书。

3、权属转移及风险承担：以拍卖标的的移交完成之日为界限，拍卖标的的移交完成之日（不含）之前，拍卖标的仍属于**委托人**所有，其损毁灭失或者价值贬损风险由委托人承担；自拍卖标的的移交完成之日（含）起，拍卖标的的属于买受人所有，其损毁灭失或者价值贬损风险由买受人承担。但是，在买受人延迟付款或者延迟接受移交的情况，拍卖标的的损毁灭失或者价值贬损风险自买受人延迟行为发生之日起，由买受人承担。

4、拍卖标的的移交后安排：

（1）买受人应当在拍卖标的的移交完成之日后向拍卖标的的所在地政府有关部门自行办理权属确认手续，如发生权属变更、权益完善等事宜应由买受人自行解决，费用自行承担。

（2）自拍卖标的的移交完成之日起一年之内，如果买受人在后续的标的的权属确认或变更、权益完善过程当中，需要**委托人和拍卖人**提供必要的协助（如提供有关资料、出具证明等），**委托人和拍卖人**将在自主判断该等



要求的合理性的前提下决定是否予以配合，但是该等配合工作不构成委托人和拍卖人的主要义务。买受人不得以委托人和拍卖人配合不能为理由要求委托人和拍卖人承担任何责任或主张拍卖无效。委托人和拍卖人的配合工作所涉及的税费，由买受人承担。

十四、违约责任

1、拍卖成交后，乙方（买受人）不能按时支付全部拍卖成交款和拍卖佣金，无论因为任何原因均属于违约行为。每延迟一日，应当向甲方支付相当于延迟支付金额万分之五的滞纳金，滞纳金必须按日提前支付。在延迟支付期间，乙方（买受人）不得享有拍卖标的的任何收益，并且乙方（买受人）需承担拍卖标的可能遭受的任何损失（包括但不限于各种可能的损、毁、灭、失责任）。在延迟支付期间，甲方有权了解乙方违约的情况及其原因（乙方应当如实告知甲方），甲方根据了解的情况，有权催告乙方。经甲方书面催告后，乙方在《催告函》限定的合理期限内仍未按时履行付款义务，则构成乙方（买受人）根本违约，甲方有权随时解除合同，收回拍卖标的（经委托人同意后对拍卖标的进行再拍卖），并且不退还乙方（买受人）已经向委托人或者拍卖人支付的一切款项或者费用（包括但不限于竞买保证金、成交款、佣金、滞纳金等等）。拍卖标的再行拍卖的，成交价款低于原拍卖价款的，乙方（买受人）应另行补足差额。同时，甲方有权采取其他措施以确保委托人和甲方的利益不受损失，并且有权追究乙方（买受人）的其他违约责任或者追究乙方（买受人）对甲方及委托人的其他任何损害赔偿责任。

2、拍卖成交后，乙方应当于本合同约定的时间受领拍卖标的及相关文件。乙方逾期受领拍卖标的，导致甲方不能按照约定的时间交付拍卖标的的，应当向甲方支付保管费、保险费等相关费用，并承担拍卖标的可能遭受的任何损失（包括但不限于各种可能的毁损、灭失的风险及责任）。



十五、合同效力

1、本协议自双方签字盖章之日起生效，本协议一式两份，甲乙双方各执一份，《北京中招国际拍卖有限公司拍卖规则及注意事项》与本协议具有同等法律效力。

2、未尽事宜，双方可另行签署补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

3、合同附件是本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

附件一：《拍卖标的简介》

附件二：《拍卖标的来源、瑕疵声明及风险提示》

附件三：《拍卖标的权益相关文件》

北京中招国际拍卖有限公司

2019 年 月 日

本竞买人已认真阅读以上《北京中招国际拍卖有限公司拍卖规则和注意事项》和《天津仁发实业发展有限责任公司对座落于惠州市博罗县罗阳镇小金管理区田心村约 134 亩土地所享有的权益拍卖会竞买合同》，并愿意遵守约定。

竞 买 人：

委托代理人：

2019 年 月 日