**2016年5月5日上午拍卖会特别约定**

一 、根据《企业国有产权转让管理暂行办法》、《关于企业国有产权转让有关问题的通知》、《企业国有产权交易操作规则》和《浙江省产权交易规则》及《中华人民共和国拍卖法》等有关法规和委托人所提供的相关资料，结合拍卖标的的实际情况，特制定本特别约定。委托人、拍卖人、竞买人、买受人均受本特别约定的制约。

二、敬请各位竞买人在标的展示期间认真咨询、实地勘察，并仔细阅读本次拍卖会所提供的相关资料及特别约定。竞买人报名参与竞买，即表明竞买人对拍卖标的情况和本特别约定的所有条款已完全了解。竞买成功后，不得以未咨询或对标的不了解而提出异议或反悔。

三、按规定交纳信用保证金办理竞买报名手续的竞买人，在保证金约束范围内对本次拍卖会的所有标的均可参加竞买；超出约束范围竞买的，竞买人须承担相应的法律责任。

四、本次拍卖采用有保留价的增价拍卖方式，拍卖师有权调整拍卖标的的拍卖顺序。拍卖未达到保留价时，拍卖师不公开保留价。

**五、本次拍卖的房地产，在房地产权属过户时，土地面积以国土资源局核实、确认为准，房产面积以房管部门核实、确认为准。若拍卖资料所载明的面积与以上两部门确认的面积有误差，不论增加或减少均不影响成交价格。**

六、需要规定的其他事项：

**（一）1-1号标的（市区龙池苑8幢一至三层房地产、9幢一至四层房地产）：**1、标的共有两套房地产权属证书，拍卖成交后，两套房地产权属分别办理过户。2、标的西侧与龙池苑7幢交界处以龙池苑7幢楼体做为围墙使用，拍卖成交后按现状交付。3、标的现停水停电，拍卖成交后由买受人自行开通，费用由买受人承担。4、标的现空置，买受人交清拍卖价款、佣金及过户税费、担保服务费后15日内，由委托人将标的按现状交付给买受人。

**（二）1-2号标的（市区裱背巷23、25号底层店面2间）：**1、标的现为临时租赁，买受人交清拍卖价款、佣金及过户税费、担保服务费后45日内，由委托人将标的腾空后交付给买受人。2、标的现临时使用人报名参加竞买的，在同等价格下享有优先购买权，不报名参加竞买的，视同放弃优先购买权。该优先购买权在本次拍卖会中采用“询价法”，具体由主拍的拍卖师详细说明。

**（三）**上述标的内的所有动产均不在拍卖范围内。

**（四）**标的拍卖成交后，一切均按现状交付。标的是否渗漏、附属线路管道是否安全可使用、门窗锁是否完好等，均由买受人自行检查维修，费用自理。

**（五）**上述标的由我公司与衢州市产权交易中心有限公司联合拍卖，买受人支付的拍卖费用由我公司和衢州市产权交易中心有限公司按各自收取金额分别开具佣金发票和手续费发票。

七、本次拍卖的标的，供水、供电按现状交付，买受人须在标的实物交付之日起30日内申请办理好单独供水、供电及过户手续，费用自理。逾期不保证水、电的正常供应。若有原欠水电费的，买受人凭付款凭证等有效凭据在上述规定期限内到本公司领取原欠水电费，逾期视为买受人自动放弃。

八、本次拍卖的房地产，委托人、拍卖人不提供建筑图纸等设计资料（含消防部门需要的资料）。标的内及标的间原有的墙体、砼柱、楼梯、楼板等不得擅自拆除，若需拆除改变结构或使用性质，买受人须按规定报经有关部门审批，所需费用由买受人承担。

九、根据《中华人民共和国拍卖法》的规定，本公司已将知道的拍卖标的瑕疵向竞买人说明，但委托人、拍卖人声明：**对本次拍卖的标的不承担瑕疵担保责任**。

十、本次拍卖的标的，拍卖成交后，买受人须与委托人和拍卖人同时签署成交确认书。

十一、未竞买成功的竞买人，拍卖会结束后三个工作日内凭收据退还信用保证金（不计利息）。

十二、**买受人承担拍卖佣金（手续费）比例：**为拍卖成交价的3%。

十三、本公司特邀金融部门为符合银行贷款条件的买受人（个人）提供部分信贷支持，具体的借款人条件及贷款金额、期限等要求，按金融部门现行的政策为准。买受人（个人）如需贷款的，须先行向本公司交纳：①、首付拍卖价款；②、拍卖佣金；③、担保服务费；④、买受人承担的过户税费；⑤、抵押登记手续费；⑥、委托中介机构代办手续费。再由买受人填写房产过户表格、土地使用权过户表格、房地产抵押登记表格、授权委托书、经公证的抵押签字委托书等房地产权属过户中所需的表格及资料。上述内容办理完毕后，方可与金融部门签订三方协议书及贷款合同。需本公司担保贷款的买受人，按担保贷款金额的1.5%向本公司另行支付担保服务费。

十四、本特别约定中的拍卖价款是指拍卖成交价（不含佣金和税费）。所有价款均以人民币结算。

**十五、拍卖价款及佣金交清时间：**1、不需本公司提供担保贷款的，买受人须在2016年5月13日前交清全部拍卖价款、全额佣金及各项税费。2、需本公司提供担保贷款的，买受人须在2016年5月10日前交清首付价款、全额佣金、担保服务费及各项税费，同时在本公司合作银行办理贷款，并按本约定办妥银行贷款的各项手续，贷款全额到账视为拍卖价款及佣金交清。**建议上述需贷款的买受人，在拍卖前到本公司合作银行咨询贷款的相关政策及个人条件是否符合银行贷款要求。经银行审查，因买受人自身原因或因银行政策变化不能办理银行贷款的，买受人必须在本公司通知之日起5日内交清全部拍卖价款及佣金。交款地点：本公司（市区西安路21号嘉泰大楼）。**

**十六、违约处理**：

（一）、不需贷款或约定不提供信贷支持的买受人不能按时交清拍卖价款及佣金的；

（二）、需贷款的买受人未按约定时间支付首付款或未按时办理贷款的相关手续的；

（三）、需贷款的买受人经银行审查，因买受人自身原因或因银行政策变化不能办理银行贷款的，在本公司通知之日起5日内仍未交清剩余拍卖价款的；

买受人有上述违约行为的，自违约之日起按逾期部分价款每日万分之五的标准向委托人支付违约金。超过上述规定期限5日仍未交清拍卖价款、佣金或未办理贷款的相关手续的，委托人可单方解除拍卖标的的成交合同，保证金不予返还，并按《中华人民共和国拍卖法》等法律法规追究买受人的违约责任。

**十七、拍卖标的交付：**买受人须在上述约定时间内与委托人共同办理实物交接手续，因买受人原因逾期未办理实物交接手续的，视同标的实物已交付。委托人未按规定时间交付拍卖标的的，按未交付部分成交价款每日万分之一的标准由委托人向买受人支付违约金，直至交付为止。

**十八、办理权属过户手续：**买受人所有款项交清（包括贷款到账）后45日内，由委托人负责指定机构开始为买受人统一办理房地产权属过户手续，费用由买受人承担。

十九、委托人、拍卖人、竞买人、买受人如违反上述规定，按《中华人民共和国拍卖法》等法律法规各自承担责任。

衢州市产权交易中心有限公司

浙江嘉泰拍卖有限公司

二〇一六年四月二十日