**宁波阳明拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖会名称**：余姚市城区安馨华苑、黄山公寓67套住宅及附属房拍卖会

**拍卖标的：**余姚市城区安馨华苑、黄山公寓67套住宅及附属房

**拍卖会时间：**2025年8月28日上午9:30

**拍卖会地点：**余姚市政务服务中心4楼开标室<1>

**拍卖方式：**现场拍卖

公司地址：余姚市谭家岭东路2号南雷大厦29楼

公司电话：0574-62650662、62724638 传真：0574-62651961

**拍 卖 须 知**

**总 则**

**第一条** 本《拍卖须知》根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规、规章，参照国际通行惯例制定。

**第二条** 宁波阳明拍卖有限公司（以下简称“拍卖人”）将依法组织和开展拍卖活动，参加拍卖活动的竞买人必须仔细阅读并遵守本《拍卖须知》及其他相关文件，并对自己执行本《拍卖须知》的行为负责。

**第三条** 拍卖人有权在本《拍卖须知》的基础上，根据公开、公平、公正、诚实信用的原则解释和处理本《拍卖须知》以外的特殊问题和未尽事宜。

**拍卖标的**

**第四条 拍卖标的**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **标的** | **坐 落** | | **建筑面积（m2）** | | **附房编号** | | **使用面积（m2）** | | **起拍价（元）** | | **标的** | **坐 落** | | **建筑面积（m2）** | | **附房编号** | | **使用面积（m2）** | | **起拍价**  **（元）** | |
| **1** | 安  馨  华  苑 | 1幢201室 | | 84.59 | | 1幢自行车库9 | | 6.60 | | 726456 | **35** | 安  馨  华  苑 | 13幢403室 | | 126.18 | | 13幢车库8 | | 21.78 | | 1152558 |
| **2** | 1幢206室 | | 84.59 | | 1幢自行车库17 | | 6.60 | | 712600 | **36** | 13幢501室 | | 125.76 | | 13幢车库2 | | 21.78 | | 1138682 |
| **3** | 1幢404室 | | 84.59 | | 1幢自行车库23 | | 9.00 | | 726660 | **37** | 13幢502室 | | 125.76 | | 13幢车库5 | | 21.78 | | 1118490 |
| **4** | 1幢405室 | | 84.59 | | 1幢自行车库18 | | 6.60 | | 719459 | **38** | 13幢503室 | | 125.76 | | 13幢车库9 | | 29.70 | | 1158090 |
| **5** | 1幢501室 | | 83.99 | | 1幢自行车库12 | | 7.98 | | 711690 | **39** | 13幢504室 | | 125.76 | | 13幢车库10 | | 29.70 | | 1158090 |
| **6** | 1幢502室 | | 83.99 | | 1幢自行车库15 | | 7.98 | | 698204 | **40** | 14幢103室 | | 126.18 | | 14幢车库7 | | 25.74 | | 1151894 |
| **7** | 1幢503室 | | 83.99 | | 1幢自行车库24 | | 8.10 | | 698565 | **41** | 14幢104室 | | 126.18 | | 14幢车库8 | | 21.78 | | 1132094 |
| **8** | 1幢504室 | | 83.99 | | 1幢自行车库20 | | 8.55 | | 699914 | **42** | 14幢201室 | | 126.18 | | 14幢车库12 | | 25.74 | | 1182794 |
| **9** | 1幢505室 | | 83.93 | | 1幢自行车库19 | | 5.70 | | 690883 | **43** | 14幢202室 | | 126.18 | | 14幢车库2 | | 21.78 | | 1142326 |
| **10** | 1幢506室 | | 83.99 | | 1幢自行车库21 | | 5.67 | | 691274 | **44** | 14幢303室 | | 126.18 | | 14幢车库9 | | 29.70 | | 1202389 |
| **11** | 2幢203室 | | 84.80 | | 2幢自行车库9 | | 5.67 | | 711530 | **45** | 14幢403室 | | 126.18 | | 14幢车库10 | | 29.70 | | 1192158 |
| **12** | 2幢204室 | | 84.80 | | 2幢自行车库12 | | 6.60 | | 714320 | **46** | 14幢501室 | | 125.76 | | 14幢车库5 | | 21.78 | | 1138682 |
| **13** | 2幢406室 | | 84.80 | | 2幢自行车库17 | | 5.67 | | 718407 | **47** | 14幢502室 | | 125.76 | | 14幢车库6 | | 25.74 | | 1138290 |
| **14** | 2幢501室 | | 84.19 | | 2幢自行车库7 | | 7.98 | | 713327 | **48** | 14幢503室 | | 125.76 | | 14幢车库11 | | 21.78 | | 1118490 |
| **15** | 2幢502室 | | 84.19 | | 2幢自行车库8 | | 5.67 | | 692880 | **49** | 14幢504室 | | 125.76 | | 14幢车库1 | | 25.74 | | 1138290 |
| **16** | 2幢503室 | | 84.19 | | 2幢自行车库13 | | 6.60 | | 695670 | **50** | 15幢501室 | | 108.21 | | 15幢车库3 | | 22.8 | | 1000074 |
| **17** | 2幢504室 | | 84.19 | | 2幢自行车库16 | | 5.67 | | 692880 | **51** | 15幢502室 | | 108.21 | | 15幢车库4 | | 22.8 | | 982701 |
| **18** | 2幢505室 | | 84.19 | | 2幢自行车库23 | | 14.10 | | 718170 | **52** | 15幢503室 | | 108.21 | | 15幢车库9 | | 22.8 | | 982700 |
| **19** | 2幢506室 | | 84.19 | | 2幢自行车库24 | | 5.67 | | 692880 | **53** | 15幢504室 | | 108.21 | | 15幢车库10 | | 22.8 | | 982701 |
| **20** | 3幢202室 | | 84.82 | | 3幢自行车库2 | | 14.10 | | 736983 | **54** | 17幢404室 | | 83.77 | | 17幢车库7 | | 21 | | 797877 |
| **21** | 3幢203室 | | 84.82 | | 3幢自行车库9 | | 5.67 | | 711694 | **55** | 17幢406室 | | 83.77 | | 17幢车库12 | | 22.8 | | 806877 |
| **22** | 3幢405室 | | 84.82 | | 3幢自行车库17 | | 5.67 | | 718571 | **56** | 17幢501室 | | 83.18 | | 17幢车库2 | | 21 | | 786117 |
| **23** | 3幢501室 | | 84.22 | | 3幢自行车库5 | | 6.60 | | 709433 | **57** | 17幢502室 | | 83.18 | | 17幢车库3 | | 21 | | 772762 |
| **24** | 3幢502室 | | 84.22 | | 3幢自行车库7 | | 7.98 | | 700051 | **58** | 17幢503室 | | 83.18 | | 17幢车库5 | | 22.8 | | 781762 |
| **25** | 3幢503室 | | 84.22 | | 3幢自行车库13 | | 6.60 | | 695911 | **59** | 17幢504室 | | 83.18 | | 17幢车库8 | | 22.8 | | 781762 |
| **26** | 3幢504室 | | 84.22 | | 3幢自行车库16 | | 5.67 | | 693121 | **60** | 17幢505室 | | 83.18 | | 17幢车库10 | | 21 | | 772762 |
| **27** | 3幢505室 | | 84.22 | | 3幢自行车库20 | | 6.60 | | 695911 | **61** | 17幢506室 | | 83.18 | | 17幢车库11 | | 21 | | 772762 |
| **28** | 3幢506室 | | 84.22 | | 3幢自行车库23 | | 7.98 | | 700051 | / | | | | | | | | |  | |
| **29** | 11幢503室 | | 108.23 | | 11幢车库9 | | 22.80 | | 982861 | **62** | 黄  山  公  寓 | 10幢201室 | | 144.77 | | / | | / | | 1162786 |
| **30** | 11幢504室 | | 108.23 | | 11幢车库10 | | 22.80 | | 982861 | **63** | 10幢202室 | | 143.41 | | / | | / | | 1129277 |
| **31** | 13幢103室 | | 126.18 | | 13幢自行车库7 | | 5.59 | | 1039964 | **64** | 11幢101室 | | 150.85 | | / | | / | | 1186638 |
| **32** | 13幢203室 | | 126.18 | | 13幢自行车库10 | | 5.76 | | 1050706 | **65** | 11幢102室 | | 149.49 | | / | | / | | 1152882 |
| **33** | 13幢204室 | | 126.18 | | 13幢自行车库11 | | 16.92 | | 1084186 | **66** | 11幢201室 | | 144.99 | | / | | / | | 1164553 |
| **34** | 13幢304室 | | 126.18 | | 13幢车库11 | | 21.78 | | 1162789 | **67** | 11幢202室 | | 143.63 | | / | | / | | 1131009 |

**注：（一）竞买保证金：人民币100000元/标的；权利性质：出让；证载用途：1-61城镇住宅用地/住宅，62-67住宅。**

（二）拍卖标的均为一手房。标的成交后，在办理权属登记时所涉及的税费由买卖双方按税务部门的规定各自承担。

（三）标的物以实物现状为准，委托双方不承担拍卖标的的瑕疵担保责任。竞买人在拍卖前需自行现场踏勘、测算和核实拍卖标的，自行评估并承担相应的风险。因标的现状引发的纠纷均由买受人自行承担，委托人有权从竞买保证金中直接扣除维权费用。一旦报名参与竞买，即视为对标的一切现状及价格的认可，愿意承担法律责任，并且不得以任何理由提出退还标的或拒付拍卖成交款及其他费用。

**第五条 标的特别说明**

（一）拍卖标的的权证登记手续由买受人为主办理，委托人予以协助，在办理权属登记时所涉及的税费由买卖双方按税务部门规定各自承担。延期不办理过户手续（除委托人原因外）所造成的一切后果均由买受人自负，与委托双方无涉。

（二）本次拍卖标的的建筑面积、使用面积均出自不动产登记部门核准的证载面积，拍卖成交后在办理不动产权属登记、过户时，若出现面积或其他证载事项上的差异，不影响本次拍卖成交和成交价格，成交款项也不作退补。

（三）本次拍卖标的因长时间空置，如房屋内有杂物、渗水或墙面剥落、开裂、上下水管道渗漏损毁以及门窗、锁损毁等情形的，所涉相关费用由买受人自行承担，与委托双方无涉。

（四）标的包含的储藏室、车库无水电，标的按现状进行拍卖、交付。

**拍卖前期活动**

**第六条**  拍卖人根据委托人提供的资料和要求确定竞买人。竞买人必须符合相关法律法规及竞买人资格条件的规定，方可参加本次拍卖。拍卖人有权拒绝不符合本次拍卖资格条件的竞买人参加本次拍卖活动。

若拍卖文件需要修正或补充的，拍卖人可以在举行拍卖会之前告知竞买人。如修正或补充内容涉及实质性变化的，须重新计算公告期。竞买人一经参拍或应价的，均视为已接受此修正或补充。

在拍卖会举行前，如委托人决定中止、暂缓或终止委托拍卖的，则竞买人应当无条件地予以接受，交纳的竞买保证金予以退还（按银行同期活期存款利率计息），委托人和拍卖人不承担竞买人的一切损失。

**第七条** 竞买人应在报名登记前按时、足额交纳竞买保证金（按银行同期活期存款利率计息）。

竞买人所领取的竞买保证金收据是参加拍卖活动的重要依据，应自行慎重处置，若因转交他人或遗失等产生的结果及可能导致的纠纷和经济损失，均由收据中注明的竞买人自行负全责，与拍卖人无涉。

**拍卖会**

**第八条** 本次拍卖标的经过规定的报刊、网络发布公告，并经实地展示，由拍卖人主持，并在相关当事人和监管部门的监督下进行。**竞买人凭身份证明及竞买保证金收据登记入场，每一个号牌限进2人。**在拍卖会现场，任何举牌应价的行为均视为竞买人本人的意思，其后果均由号牌对应的竞买人承担。如参加现场拍卖的为非报名者本人，则须提交报名者亲笔签名的授权委托书（本授权书应标明授权范围，包括现场举牌应价、拍卖成交确认书和拍卖笔录的签署等）同时被授权人须出示身份证原件，提交身份证复印件。

**注：一个委托代理人只能接受一个竞买人的委托，且竞买人之间不得相互委托。**

**第九条**  竞买人一旦进入了拍卖会场，即表明已完全了解拍卖标的的一切现状，接受拍卖标的已知和未知的瑕疵、缺陷，对自己参加竞买的行为及其后对拍卖标的的权利行使期间之各种风险、状态，自行承担法律责任。

**第十条** **本次拍卖采用“现场拍卖”的方式，价高者得的原则，产生最终买受人。**

竞买过程中，竞买人及与会人员应严格遵守拍卖会的会场秩序。若发现竞买人恶意串通、操纵竞价或弄虚作假的行为，将取消其竞买资格并按《拍卖法》规定由竞买人承担相应的赔偿责任。竞买人一经应价，不得反悔，否则竞买人的竞买保证金不予返还，并且将承担由此引起的其他法律责任。竞买人如中途退场，将视为放弃竞买，不影响拍卖会的继续进行。

**第十一条**  **本次拍卖会举牌须知如下：**

本次拍卖标的设有保留价，不达到保留价不成交。保留价即为起拍价，对外公开。

拍卖时，先由拍卖师宣布起拍价，然后报出加价幅度。竞买人可举牌应价或按规定的加价幅度竞价，也可自行报价。应价、报价须等于或者高于规定的加价幅度（且必须为加价幅度的整数倍），低于加价幅度的应价、报价无效；若场上出现二人以上同时举牌应价，拍卖师可指定其中一人并确认其应价有效。同时，拍卖师有权根据现场情况随时调整加价幅度。当会场上出现唯一的最高价格，且无人继续加价后，经拍卖师确认达到或超过保留价，落槌表示拍卖成交。

若本次拍卖有优先权人参加，当会场上出现唯一的最高价格，拍卖师应征得优先权人的意见后落槌，优先权人可以表示以该最高价买受，如无更高应价，则买受人为优先权人；如有更高应价，而优先权人不作表示的，则买受人为该应价最高的竞买人。

**第十二条** 买受人是指以最高有效应价竞得拍卖标的竞买人。拍卖成交后，买受人须与拍卖人当场签署《拍卖成交确认书》并在《拍卖笔录》上签名或盖章。上述文件不论买受人是否签署，其全部条款即对买受人产生约束力并生效。

**拍卖后期工作**

**第十三条** 拍卖会结束后，由拍卖人当场向买受人发放《拍卖成交确认书》。

未竞得拍卖标的的竞买人，在拍卖会结束后的3个工作日内，由拍卖人凭竞买人报名时登记的户名及账号退还竞买保证金（按银行同期活期存款利率计息）；买受人的竞买保证金冲抵拍卖成交款及买受佣金。

**如未收到竞买保证金的，请及时与拍卖人联系（0574-62727901）。**

**第十四条 付款办法及签约时间：** 买受人须在2025年9月2日下午4:00前（**以实际到账为准）**向拍卖人一次性付清拍卖成交款和拍卖成交价1%的买受佣金，并于2025年9月4日-5日（上午9:00—11:00，下午2:30—4:30，节假日除外）到拍卖人处领取票据并办理《房屋买卖合同》网签手续。买受人凭拍卖人出具的相关证明材料与身份证明原件于2025年9月8日-9（上午9:00—11:00，下午2:30—4:30，节假日除外）到委托人处办理相关手续。

**上述款项请汇入拍卖人账户**（户名：宁波阳明拍卖有限公司，开户行：中信银行余姚支行，账号：8114701084445008888）。

拍卖人出具买受佣金发票和拍卖成交款收据，其他相关票据由委托人提供。

**第十五条 违约责任：因买受人存在未按约定签订《拍卖成交确认书》等拍卖文件或《房屋买卖合同》或未能按期足额支付本须知约定的所有款项等行为的，均视为买受人自动放弃成交标的，属违约：拍卖人有权取消其买受人资格，撤销《拍卖成交确认书》，竞买保证金自动转为违约金，将不予退还，并取消该标的再次拍卖时的该买受人的竞买资格，且委托人有权按《拍卖法》第三十九条规定，追究违约责任。**

《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的同意，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。

**第十六条 标的交付：**由标的所在地的物业公司凭委托人出具的相关证明将现状标的交付于买受人。

**第十七条 拍卖结果公告：**《房屋买卖合同》生效后的2个工作日内，由拍卖人将交易结果在宁波市公共资源交易电子服务系统（甬易阳光）公告5个工作日。

**附 则**

**第十八条** 对竞买人或买受人的通知或催告事宜，以其报名时所登记的联系电话为通讯方式，若该项不作记载，则以其身份证所载的住所为通讯地址。因无法联系或无法送达而产生的后果，由当事人自行承担，与委托人、拍卖人无涉。

**第十九条** 本须知解释权归本次拍卖活动的委托人、拍卖人所有。

**会场纪律**

一、竞买人有序进入拍卖会场，拍卖会现场必须服从工作人员的安排。

二、现场拍卖期间，要求竞买人之间间隔1个座位就座参拍；严禁聚众扎堆。

三、进入拍卖会场后，请保持安静，不得大声喧哗。

四、自觉爱护场内公共设施、设备，对故意毁坏造成的损失，由当事人负责赔偿。

五、对故意扰乱现场秩序、干扰拍卖会正常进行的竞买人，工作人员有权劝其退场。

六、拍卖会结束后，要求竞买人有序退场，同时将号牌归还工作人员。

七、在会场内禁止吸烟。

八、妥善保管好个人物品，损坏、丢失等后果自负。

九、理性应价，谨慎举牌。

宁波阳明拍卖有限公司

2025年8月13日

附件：《房屋买卖合同（样本）》

**房屋买卖合同(样本）**

出让人：余姚市城市建设投资发展有限公司 （以下简称甲方）

受让人: （以下简称乙方）

身份证号码:

电话号码：

乙方于 年 月 日在余姚市政务服务中心（谭家岭东路2号）4楼开标室<1>举行的余姚市城区安馨华苑、黄山公寓67套住宅及附属房拍卖会上，通过公开竞价，竞得余姚市城区 ，经甲乙双方协商，达成以下协议：

1. 转让标的：余姚市城区 。权证编号： ，证载建筑面积： 平方米；用途 ；土地使用权证编号： ，证载土地面积： 平方米；/余姚市城区 ， 幢 室附房。房产备案卡号： ，证载使用面积： 平方米；阁楼建筑面积 平方米；土地编号： ，证载土地面积： 平方米；架空层 号，面积 平方米。

二、转让标的价款及支付期限：转让标的价款为人民币 元 大写 。乙方已在 年 月 日下午 时前向甲方一次性付清全部成交款。

三、标的及权证交付： 年 月 日前。

四、权证过户手续由乙方为主办理，甲方予以协助。权证过户过程中按规定由双方各自支付的税、费等均由双方自行承担、支付。

五、违约责任：

1.甲方如未能按期移交转让标的，每逾期一天，应按逾期未移交标的价款万分之五的比例向乙方支付违约金。

2.乙方如未能按期接收转让标的，每逾期一天，应按逾期未接收标的价款万分之五的比例向甲方支付违约金。

六、交付保修期:是指安置小区交付备案后，我公司承诺业主的工程质量缺陷保修期限；其保修期限自小区交付备案之日起计算，按现行国家《房屋建筑工程质量保修办法》条款规定执行，其中屋面防水、卫生间防水及外墙面的防渗漏保修期限为8年。

七、解决纠纷的方式：甲乙双方发生履约争议时，应先进行协商解决。协商不成，可依法向余姚市人民法院起诉。

八、本次房产的《拍卖公告》和《拍卖须知》是合同的组成部分。本合同经双方签字或盖章后生效。

本合同正本四份，甲方执二份，乙方执二份。

出让人（盖章） 受让人：

法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

地 址：余姚市谭家岭东路 地 址：

2号-16楼

电 话：62755061 电 话：

年 月 日