

## 竞买须知

根据《中华人民共和国拍卖法》和有关法律法规规定并参照拍卖通行惯例，遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则制订本规则，以保护参加本次拍卖活动中各方当事人（拍卖人、委托人、竞买人、买受人）的合法权益。

### 一、拍卖标的基本情况

1、**拍卖标的：**武汉市江岸区黄孝河路 95 号德盛大厦地下一层人防工程 40 个车位 20 年租赁使用权，租赁期满后承租人可继续无偿使用 40 个车位至德盛大厦项目土地使用权到期。拍卖成交价仅为约定时间内的 20 年租赁使用权费，不包括车位管理费。管理费的收取标准以德盛大厦的物业公司收费标准为准（参照武汉市普通住宅小区内车辆停泊服务费指导价格表）。

### 2、参与本标的的竞买人应具备的竞买条件：

（一）凡单位参加竞买者应持其单位有效身份证明，法定代表人授权委托书及其身份证明和委托代理人身份证明；个人参加竞买者持本人身份证明在规定时间内按规定交纳竞买保证金，办理竞买登记手续。

（二）由于涉及优先购买权，德盛大厦业主报名时，需出具德盛大厦居住的产权证明文件等相关证明资料，业主联合体竞买还须提供联合体竞买协议。

### 3、其它说明：

（一）停车位面积不同，请竞买前自行确认车辆尺寸是否可予停放。

（二）车位的使用等相关要求以《人防工程地下停车场车位 20 年租赁使用权转让合同》（详见附件）约定为准。

### 二、拍卖方式

本次拍卖采用整体拍卖的方式。拍卖设有保留价，以增价拍卖方式，按照价高者得原则确定买受人。

### 三、拍卖时间及地点

拍卖时间：2020年1月18日下午15时

拍卖地点：武汉市江岸区台北一路26号中诚大厦拍卖厅

### 四、拍卖程序

拍卖程序依次为拍卖标的公告与展示、拍卖报名、拍卖会的举办、合同签订与结算、标的物移交五个阶段。

#### 1、拍卖标的公告与展示

（一）拍卖公告的发布媒体：2020年1月11日在《楚天都市报》上刊登了本次拍卖公告。竞买须知、标的情况可登陆本公司网站：<http://www.hbcxpm.com/>或关注“CX-PAIMAI”微信公众号获取。

（二）拍卖标的的展示：2020年1月10日-1月17日在武汉市江岸区黄孝河路95号德盛大厦地下一层进行公开展示。

#### 2、拍卖报名

（一）意向竞买人经过咨询和现场踏勘的过程后，可联系拍卖人办理竞买报名手续，需签署《竞买须知》、《竞买协议》后，并在拍卖当天领取号牌方成为竞买人，参加拍卖会竞拍。

竞买手续办理地址：武汉市江岸区台北一路26号中诚大厦6楼。

（二）竞买保证金为20万元，须在2020年1月17日17时前按期足额汇入拍卖人指定汇款账户（以实际到账为准）。

拍卖人指定汇款账户（仅接收现金和转账）：

名称：湖北诚信拍卖有限公司

开户行：招商银行武汉分行营业部

账号：127902728210703

行号：884248

#### 3、拍卖会的举办

（一）拍卖会的入场

竞买人在拍卖会开始前凭有效身份证明入场换取竞买号牌。

## （二）竞买号牌

竞买人应在拍卖竞价过程中谨慎使用竞买号牌，须对本人及其他持该竞买号牌的任何人的竞价行为承担全部责任。

竞买号牌如有遗失，竞买人将以 100 元/个的标准向拍卖人赔偿。

## （三）竞价程序

3.1 拍卖师宣布拍卖会开始。

3.2 拍卖师、记录员、公证人员就位。

3.3 拍卖师宣布竞买人到场情况。

3.4 拍卖师介绍拍卖标的的基本情况、宣读拍卖规则、竞价注意事项及有关拍卖标的的特别规定或说明。

3.5 委托人将密封的拍卖保留价交给公证人员，经公证人员核验其密封性后提交拍卖师，拍卖师现场开启密封件。

3.6、拍卖师公布拍卖标的的起拍价、增价幅度，宣布竞价开始。在拍卖过程中拍卖师可根据现场竞价情况调整增价幅度。

3.7 竞买人按照增价幅度举牌应价或直接口头举牌报价，竞买人直接口头举牌报价的增价幅度数额必须高于拍卖师宣布的增价幅度数额，且为整倍数报价。

3.8 优先购买权人的说明：优先购买权人在同等条件下享有优先购买的权利。当拍卖师就最高报价连报三声而无其他竞买人再举号牌加价时，拍卖师就该价位询问该标的的优先购买权人，优先购买权人表示接受该价位而最高应价者表示不再加价的，则拍归优先购买权人；优先购买权人表示接受该价位而最高应价者表示继续加价的，最高应价者可继续加价，优先购买权人就最高应价未作表示或表示放弃时，则拍归最高应价者。

3.9 竞买人一经举牌应价或口头举牌报价不可撤回，当其他竞买人有更高应价或报价时，其应价或报价即丧失约束力。

3.10 拍卖师以落槌方式表示拍卖成交，并宣布最高应价或报价者为买受人；成交结果对拍卖人、委托人和买受人均具有法律效力。

最高应价或报价低于保留价的，拍卖师宣布拍卖标的流拍，拍卖中止。

3.11 竞买人竞价成功后即为买受人，须当场与拍卖人签订《拍卖笔录》、《拍卖成交确认书》。

#### **4、合同签订与结算**

拍卖的结算阶段包括：拍卖人与买受人的结算，拍卖人与竞买人的结算，拍卖人与委托人的结算，委托人与买受人的结算。结算完毕后，拍卖人、委托人提供相关文件手续等，供买受人行使权益。

（一）拍卖成交后，竞买人缴纳的保证金直接转为拍卖成交价款的一部分，不足部分由竞得者在拍卖成交之日起的 2 日内向拍卖人指定账户支付（拍卖价款将分为二笔入账，拍卖佣金及预留税金汇入拍卖人账户，其他部分价款由买受人直接汇入莆田市城厢区法院指定账户）。

（二）竞买人如未能成功竞得拍卖标的，其所缴纳的竞买保证金由拍卖人于拍卖会结束之日起 2 日内，按照竞买登记时的账户信息退还（不计利息）。

（三）买受人于付清拍卖成交价款的 3 个工作日内，由买受人与委托人签订《人防工程地下停车场车位 20 年租赁使用权转让合同》

（合同见附件），并由委托人出具停车 20 年租赁使用权费发票。由于拍卖成交款中已包含 4% 的拍卖佣金，该部分金额的发票由拍卖人提供。

#### **5、车位的移交**

本次拍卖成交后，在买受人与委托人签订《人防工程地下停车场车位 20 年租赁使用权转让合同》后 3 个工作日内，由委托人与买受人办理车位的移交。移交相关事宜参照《人防工程地下停车场车位 20 年租赁使用权转让合同》约定。

拍卖标的移交日当月及之后的物业等相关费用由买受人承担。买受人需与德盛大厦物业公司另行签订物业管理合同，按照约定金额缴纳车位管理费。

## 五、违约责任

若买受人拒绝、拖延当场签订《拍卖成交确认书》等相关具有法律效力的文书或文件；或未在约定时间内与委托人签订《人防工程地下停车场车位 20 年租赁使用权转让合同》；或未按期足额支付拍卖价款和佣金，视同买受人违约，自愿放弃拍卖标的买受人资格，所缴纳的竞买保证金不予退还，由此产生的一切法律后果及经济责任由买受人全部承担。

因买受人违约行为对委托人及拍卖人造成经济损失的，委托人、拍卖人亦可保留通过法律手段向买受人提出要求赔偿的法律权利，委托人、拍卖人有权根据《中华人民共和国拍卖法》的规定，将拍卖标的再行拍卖，原买受人仍须支付第一次拍卖中应当支付的拍卖佣金，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。

因委托人逾期无法交接停车场地的，由委托人按照 20 元/天●个的标准向买受人支付停车费以及期间的车位管理费。如因相关原因，超过 30 天仍无法交接停车场地的，由委托人与买受人协商，由委托人退还 20 年租赁使用权费及拍卖佣金等相关款项，双方责任互免。

## 六、其他注意事项

1、本公司有权根据相关法规在征得委托人同意后于拍卖前中止拍卖或撤回拍卖标的，有权在拍卖出现争议或纠纷时撤回拍卖标的，待争议或纠纷情形消失后对拍卖标的实施继续拍卖。

2、本公司有权根据相关法规解释和处理涉及本次拍卖活动未尽事宜，如遇外界不可抗力或其他非本公司原因造成拍卖会暂停、中止、延期、终止等任一情形的，本公司不承担任何责任。

3、参加本次拍卖会的竞买人及其他成员应遵守拍卖会现场纪律秩序，拍卖会现场禁止吸烟，不得在拍卖会现场随意走动，不得阻碍其他竞买人的正常竞拍，不得有操纵、控制、恐吓、垄断、串通等违法违规行为。一经发现，本公司有权将取消其竞买资格，将其请出拍

拍卖会现场，其缴纳的竞买保证金不予返还，情节严重的还将依法追究其法律责任。

4、其它未尽事宜，依据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规规定执行。

5、拍卖日之前本公司发布的相关资料与拍卖会现场拍品目录不一致时，以拍卖会现场拍品目录为准。

6、本次拍卖会的结算货币为人民币。

### 七、相关释义：

1、“委托人”是指委托拍卖人拍卖物品或者财产权利的公民、法人或者其他组织。本文中指武汉海发实业有限责任公司。

2、“拍卖人”是指依照本法和《中华人民共和国公司法》设立的从事拍卖活动的企业法人。本文中指湖北诚信拍卖有限公司。

3、“竞买人”是指参加竞购拍卖标的的公民、法人或者其他组织。本文中为办理了竞买登记、足额缴纳了竞买保证金的为竞买人。

4、“买受人”是指以最高应价购得拍卖标的的竞买人。

### 八、拍卖人对本竞买须知保留最终解释权。

竞买人交纳保证金参加拍卖会即表明对标的的瑕疵均已了解并接受，行为受本次拍卖的《竞买须知》的约束。

竞买人若同意本《竞买须知》内容，请在下面签名处签名盖章以表示知悉及接受。

竞买人（盖字）： \_\_\_\_\_

日期：2020年 月 日

## 拍卖标的清单

单位：万元

拍卖标的：德盛大厦地下一层人防工程 40 个车位 20 年租赁使用权

整体拍卖			
起拍价 (含佣金)	445	保证金	20