**竞买须知**

依据《中国人民共和国拍卖法》、《中国人民共和国民法典》和国家有关法律、法规的规定，深圳市银通智汇信息服务有限公司将于2024年7月【30】日10时至2024年7月【31】日10时止（延时的除外）在淘宝网资产竞价网络平台（https://zc-paimai.taobao.com），对深圳市罗湖区嘉宾路深华商业大厦裙楼2055室房地产（165.29㎡）及2056室房地产15.58㎡的合同权利进行公开拍卖，现就有关竞买须知敬告竞买人：

一、本竞拍须知系依照《中华人民共和国拍卖法》等法律法规相关规定，并结合项目的具体情况制定。拍卖人（拍卖人：深圳市银通智汇信息服务有限公司）的一切拍卖活动是在“公开、公平、公正、诚实守信”的原则下进行，具有法律效力。

二、竞买人应认真仔细阅读本须知，了解本须知的全部内容，参加本次拍卖活动的当事人和竞买人必须遵守本须知的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

三、本次拍卖标的为招商银行股份有限公司深圳分行委托拍卖的深圳市罗湖区嘉宾路深华商业大厦裙楼2055室房地产（165.29㎡）及2056室房地产15.58㎡的合同权利，具体详见拍卖公告。

本次拍卖会通过淘宝网资产竞价网络平台（https://zc-paimai.taobao.com）进行，并按照淘宝网资产竞价网络平台流程、竞价须知等，采用设有保留价的网络竞价（增价拍卖）方式，竞买人出价不得低于起拍价，每次加价不得低于最低加价幅度。

本次拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖活动结束前，每最后5分钟如果有竞买人出价，就自动延迟5分钟。

四、竞价前，竞买人须在淘宝网注册账号并通过实名认证（竞买人在淘宝网上实名注册），并在线支付拍卖标的竞买保证金。竞价前系统将冻结竞买人缴纳的保证金，竞价结束后未能竞得者冻结的保证金自动解冻，冻结期间不计利息。

在竞价过程中，请竞买人按规定出价，请仔细核对好出价金额，若出现出价金额输入错误的情况，由买受人自行承担后果。拍卖过程中，请竞买人注意拍卖的时间限制，在系统规定时间内出价，系统规定时间结束后即视为该项标的拍卖结束。

请竞买人务必妥善保管好在淘宝网和支付宝上注册的用户名及密码，竞买人应对自身账号的应价行为负责。

拍卖成交的，买受人冻结的保证金将自动转入拍卖人指定账户（冲抵交易价款），其他竞买人的保证金在拍卖后即时解冻。拍卖未成交的（即流拍的），竞买人保证金在拍卖活动结束后即时解冻，保证金冻结期间不计利息。竞买人参与竞拍，支付保证金可能会碰到当天限额无法支付的情况，请竞买人根据自身情况选择网上银行充值。若缴纳保证金出现问题时，请咨询淘宝网客服热线：400-822-2870（09:00-21:00人工在线）。

五、竞买资格

竞买人需具备以下资格条件：

以公告内容为准。

特别提醒：竞买人应当充分尽调并确保自身的竞买人身份符合本项目受让资格条件，若因不符合受让资格条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任。

如参与竞买人未开设淘宝账户，可委托代理人进行，但须在竞买开始前向拍卖人办理委托手续；竞买成功后，竞买人（法定代表人、其他组织的负责人）须与委托代理人一同到拍卖人处办理交接手续。如委托手续不全，竞买活动认定为委托代理人的个人行为。委托手续应在拍卖开始前2个工作日向拍卖人提交合法有效的证明，资格经拍卖人确认后方能进行委托。

竞买人报名提交的有关证件、证明文件、材料须真实有效，不符合条件参加竞买的，竞买人自行承担相应的法律责任。

**竞买人报名参与竞买，视为知悉并了解标的资产现状及风险，自行承担参与竞买引发的风险。买受人须签署本项目拍卖公告附件《承诺函》，承诺已对受让资产充分尽调，已充分了解受让资产瑕疵，因受让资产瑕疵引发的风险由其自身负担。优先购买权人须在竞拍前三天向深圳市银通智汇信息服务有限公司提供合法有效的证明，以确认具备优先购买权。逾期不提交的，视为放弃优先购买权。**

六、本次拍卖会的拍卖标的以现状进行拍卖。拍卖人提供的拍卖标的资料仅供竞买人参考，并且拍卖人仅对现有的资料进行解释，资料不足部分，竞买人须自行到有关部门查询。竞买人应认真咨询、详细了解拍卖标的的现状及权利瑕疵，拍卖人不承担瑕疵担保责任。

竞买人阅读本竞拍须知的同时，即表明拍卖人已告知竞买人拍卖人知悉的该拍卖标的的全部瑕疵及可能存在的瑕疵，并且拍卖标的可能存在拍卖人尚未知悉或尚未被发现的瑕疵或缺陷。竞买人一经应价，即视为其认可标的的现状（包括瑕疵）,不得反悔。未经咨询或对标的不了解而参加竞拍的，责任自负，拍卖成交后，竞买人自行承担全部责任。

七、本次拍卖是经公告期和展示期后才举行的，就拍卖标的物已知及可能存在的瑕疵已在本次拍卖资料中作了说明。拍卖人对拍卖标的物所作的说明和提供的视频资料、图片等（如有），仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何瑕疵担保。请竞买人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的物，调查是否存在瑕疵，认真研究查看所竞买标的物的实际情况，并请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，慎重决定竞买行为，竞买人一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。委托人、拍卖人对买受人受让拍卖标的后的风险和障碍不承担任何责任。

**拍卖成交时，买受人须与深圳市银通智汇信息服务有限公司（拍卖人）签署《拍卖成交确认书》及《拍卖笔录》，并提供主体证明文件。其中，《拍卖笔录》以阿里资产网络竞价系统出价记录为准，深圳市银通智汇信息服务有限公司拍卖师（姓名：蔡肖虹 拍卖资格证号：31220230800003500171）对出价记录予以确认。买受人为自然人的，主体证明文件为身份证复印件（签字并加按手印）；买受人为法人/其他组织的，主体证明文件为营业执照复印件加盖公章。**

八、款项支付

1、拍卖成交款：竞买人被确定为买受人之日起20 个工作日内将按照委托人在拍卖人公告的《房地产转让协议》及《合同权利转让协议》进行签署，并于签署前述协议后5个工作日内一次性付清全部交易价款。转让合同最终以委托人审批为准。

2、拍卖佣金及平台费用：拍卖成交后买受人需另行支付拍卖佣金（拍卖佣金按1.52%收取）；拍卖成交之日起【3】日内，买受人须按约定将拍卖佣金支付至拍卖人指定账户。指定账户信息如下：

户名：深圳市银通智汇信息服务有限公司

开户行：招商银行深圳宝安支行

账号：755925103910391

备注：深华大厦房产及权益拍卖佣金

 买受人需在成交价款和拍卖佣金外还应另行向淘宝平台支付淘宝平台使用费，该费用按淘宝平台约定标准收取。

九、移交方式：

1、竞买人竞买成功之后，即为拍卖标的的买受人。买受人应于拍卖会结束后与拍卖人签署成交凭证《拍卖成交确认书》、《拍卖笔录》，并按期付清全部拍卖款项。买受人应当在拍卖笔录和成交确认书上签字或者盖章，拒绝签名或者盖章的，不影响拍卖成交。买受人不按期签署《拍卖成交确认书》、不按期支付成交价款和佣金均视为买受人违约，须承担违约责任且已交保证金和已付款项不予退还，拍卖人与委托方有权对拍卖标的进行再次拍卖或处置，且根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定，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。拍卖人将保留向该买受人提请赔偿及诉讼的权利。

2、非因拍卖人原因造成拍卖标的不能及时移交或办理权属过户登记的，拍卖人不承担任何责任。

十、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含买受人在拍卖标的物交割、过户时所发生的全部费用和税费。

十一、竞买人或买受人如有违反本须知条款的行为，将被取消竞买资格，同时拍卖人有权依法追究其违约责任。

十二、竞买人应当遵守竞拍须知的规定，不得阻挠其他人参与竞拍，不得操纵、垄断竞拍价格，严禁竞买人恶意串标，如有上述行为，将取消其竞买资格，并追究相关的法律责任。

十三、因本次拍卖所发生的纠纷通过协商无法解决的，同意向拍卖人所在地具有管辖权的人民法院起诉。

十四、本须知如有未尽事宜，按《中华人民共和国拍卖法》有关规定办理。

竞拍须知特别声明：

拍卖人对标的资产的来源和瑕疵在拍卖人知晓的范围内进行了充分的提示和披露，并尽可能为竞买人了解标的资产创造了条件。竞买人交纳保证金参与竞拍即说明竞买人已全面了解本次拍卖标的资产的所有现状，包括但不限于来源、瑕疵和风险，同意按现状竞买标的资产。

为便于买受人及时收到拍卖人拍卖相关的文书，竞买人在拍卖竞价前如实向淘宝网资产竞价网络平台提供确切的送达地址或者主动与拍卖人联系。如需更改地址，买受人应及时与拍卖人联系确认更改。因提供的送达地址不确切，或未及时告知变更地址，导致拍卖人有关法律文书无法送达的，由竞买人自行承担由此可能产生的法律后果。

竞买人在拍卖过程中提交的有关资料均真实有效，已详细阅读并认可本须知，也清楚了解委托方提供的《房地产转让协议》及《合同权利转让协议》文本内容，并愿意在成为买受人后在约定的时间内按照委托方最终审批确认的转让协议文本中所有条款签署。

本规则未尽事宜，请向拍卖人咨询。

咨询电话：张先生19924450492；李女士 15910323806。

 深圳市银通智汇信息服务有限公司

2024年7月12日