

# 20231215 金融机构闲置房产专场拍卖会

## 竞买意向协议书

**拍卖机构：**辽宁天启拍卖有限公司（以下简称甲方）

**经营地址：**辽宁省沈阳市沈河区惠工街 149 号      **联系电话：**024—31976799

**竞买人（拍卖成交后的买受人）：**\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

**证件种类：**\_\_\_\_\_      **证件号码：**\_\_\_\_\_

**联系电话：**\_\_\_\_\_      **联系地址：**\_\_\_\_\_

**电子邮件：**\_\_\_\_\_      **竞买号码：**\_\_\_\_\_（由竞拍平台随机分配）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国拍卖法》、《拍卖管理办法》及相关法律、法规之规定，并依照甲方《拍卖规则》、《竞买须知》等拍卖文件的约定，经甲、乙双方协商，就乙方参加甲方于 2023 年 12 月 15 日 9 时在中拍平台举办的网络拍卖会（网址链接：<https://paimai.caa123.org.cn/pages/meeting/conference.html?id=250373>），参与竞买金融机构闲置房产事宜自愿达成如下协议，以兹共同遵守：

**第一条：**依据《中华人民共和国拍卖法》、《拍卖管理办法》等法律、法规的规定，甲方及拍卖委托方将拍卖标的已知的相关情况予以告知（但并不表明能够对标的有可能存在的瑕疵，特别是隐蔽的瑕疵进行全部揭示），不承担瑕疵担保责任、损失赔偿责任等在内的任何责任和义务。乙方应根据自身实际承担风险的能力及调查核实能力，对拍卖标的的瑕疵及竞买风险进行查证确认。

1、拍卖标的为拍卖委托方自有资产，现登记在委托方或委托方下辖分支机构名下，委托方对标的来源的真实性负责。

2、拍卖标的按实物使用现状、权益现状拍卖，甲方及拍卖委托方公示的标的的相关坐落地址、建筑面积、用途等是以委托方目前持有的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》等权属证明材料确定的，仅供乙方参考。

3、乙方需自行勘察核实欲竞拍标的室内上/下水、电、供暖等附属配套设施情况。

4、各项拍卖标的内如有拍卖委托方存放的办公设备、物资等不在拍卖范围内，

拍卖成交后待委托方将存放的办公设备、物资搬离后方可进行标的移交事宜。

5、甲方现掌握的各项拍卖标的权属证件中，均未见各项标的《契证》、《契税完税证明》或自建房产免征契税证明材料。

**6、拍卖序号 1 标的【辽宁省鞍山市铁西区人民路（幢号 267，房号 3）营业用房】特别提示：**

6.1 标的分摊的国有土地使用权类型为“划拨”，拍卖成交后乙方须按国家相关法律、法规的规定自行办理土地使用权变更事宜，补交土地出让金、滞纳金、罚金等相关费用，风险责任自负。

6.2 标的权属证件中《房屋所有权证》与《国有土地使用证》中证载标的坐落地址不相一致。

6.3 标的权属证件中《房屋所有权证》与《国有土地使用证》中证载房屋所有权人名称和土地使用权人名称不相一致。

6.4 标的因历史原因无独立供电设备设施，现暂停供电，拍卖成交后，需由乙方自行解决该房产供电问题。（拍卖标的所在建筑整体进户电未从电业局所属变压器入户，需经位于拍卖标的东侧（服装城）个人产权所属的房产内设立变压器进行二次变电后，引入拍卖标的（周边农行、舞厅等商网房产供电均是如此），如从其引入需与服装城签署供电协议，电费高出电业局收费标准，并无法出具正式发票）。

**7、拍卖序号 2 标的（辽宁省本溪市明山区紫南街 7 栋 9-13 轴号商业服务用房）特别提示**

7.1 标的权属证件中《房屋所有权证》与《国有土地使用证》中证载标的坐落地址不相一致。

7.2 标的分摊的国有土地使用权类型为“作价出资”，终止日期 2045 年 10 月 21 日，拍卖成交后乙方须按国家相关法律、法规的规定自行办理土地使用权变更事宜，费用自理，风险责任自负。

**8、拍卖序号 3 标的（辽宁省丹东市元宝区宝山大街 18-1 号商业用房）特别提示**

8.1 标的权属证件中《房屋所有权证》与《国有土地使用证》中证载标的坐落地址不相一致。

8.2 标的的分摊的国有土地使用权类型为“作价出资”，拍卖成交后乙方须按国家相关法律、法规的规定自行办理土地使用权变更事宜，费用自理，风险责任自负。

#### **9、拍卖序号 4 标的（辽宁省营口市站前区银河小区 B1-3 号金融用房）特别提示**

9.1 标的的分摊的国有土地使用权类型为“出让”，但土地出让金及相关税费是否交纳不详。

9.2 标的的权属证件中《房屋所有权证》与《国有土地使用证》中证载坐落地址不相一致。

#### **10、拍卖序号 5 标的（辽宁省营口市站前区建设街 74-1-10 号商业服务用房）特别提示**

10.1 标的的分摊的国有土地使用权类型为“出让”，但土地出让金及相关税费是否交纳不详。

10.2 标的的权属证件中《房屋所有权证》与《国有土地使用证》中证载坐落地址不相一致。

#### **11、拍卖序号 6 标的（辽宁省阜新市海州区西山街道街心路储蓄所用房）特别提示**

11.1 标的的分摊的国有土地使用权类型为“作价出资”，终止日期均为 2045 年 9 月 22 日，拍卖成交后乙方须按国家相关法律、法规的规定自行办理土地使用权变更事宜，费用自理，风险责任自负。

11.2 标的的权属证件中《房屋所有权证》与《国有土地使用证》中证载坐落地址不相一致。

11.3 标的的权属证件中《房屋所有权证》与《国有土地使用证》中证载房屋所有权人名称和土地使用者名称不相一致。

#### **12、拍卖序号 7 标的（辽宁省阜新市新邱区北部街道海新路储蓄所用房）特别提示**

12.1 标的的分摊的国有土地使用权类型为“作价出资”，终止日期均为 2045 年 9 月 22 日，拍卖成交后乙方须按国家相关法律、法规的规定自行办理土地使用权变更事宜，费用自理，风险责任自负。

12.2 标的权属证件中《房屋所有权证》与《国有土地使用证》中证载坐落地址不相一致。

12.3 标的权属证件中《房屋所有权证》与《国有土地使用证》中证载房屋所有权人名称和土地使用者名称不相一致。

### **13、拍卖序号 8 标的（辽宁省盘锦市兴隆台区曙光采油厂工商银行办公楼及曙光采油厂车库）特别提示**

标的分摊的国有土地使用权类型为“国家作价出资(入股)”，拍卖成交后乙方须按国家相关法律、法规的规定办理土地使用权变更事宜，费用自理，风险责任自负。

### **14、拍卖序号 9 标的（辽宁省盘锦市兴隆台区曙光金融用房）特别提示**

14.1 标的分摊的国有土地使用权类型为“国家作价出资(入股)”，拍卖成交后乙方须按国家相关法律、法规的规定办理土地使用权变更事宜，费用自理，风险责任自负。

14.2 标的权属证件中《房屋所有权证》与《国有土地使用证》中证载坐落地址不相一致。

### **15、拍卖序号 10 标的（辽宁省盘锦市兴隆台区渤海供应住宅用房）特别提示**

15.1 标的分摊的国有土地使用权类型为“国家作价出资(入股)”，拍卖成交后乙方须按国家相关法律、法规的规定办理土地使用权变更事宜，费用自理，风险责任自负。

15.2 标的权属证件中《房屋所有权证》与《国有土地使用证》中证载坐落地址不相一致。

### **15、拍卖序号 11 标的（辽宁省葫芦岛市连山区站前街红星路 113 号楼 1-3 层整栋写字楼用房）特别提示**

16.1 标的分摊的土地使用权类型为“国家作价出资(入股)”，拍卖成交后乙方须按国家相关法律、法规的规定办理土地使用权变更事宜，费用自理，风险责任自负。

16.2 标的《房屋所有权证》与《国有土地使用证》中证载坐落地址不相一致。

乙方已收到甲方及拍卖委托方通过书面或口头方式对拍卖标的已知瑕疵及竞买

风险的告知，认可并接受拍卖标的现状及所有已知及潜在未知瑕疵；在此进一步确认，愿意为其按照拍卖标的的现状参与竞买的行为承担责任，承诺自愿承担无论是已披露或未披露的瑕疵而引发的风险、一切经济损失以及预期利益不获得的后果。

## **第二条：竞买注意事项**

1、乙方承诺在拍卖预展期间自行尽责实地勘察标的实物，并完成对欲竞买标的的全部尽职调查，包括但不限于标的坐落地址、建筑面积、结构、用途、层数、使用现状、配套设施是否齐全/可用、权属证件、权利限制、能否更名过户、交易税费、竞买风险等各项事宜。

2、乙方在预展期间须自行到不动产登记管理部门调档核实标的档案等其它相关信息，凡未查验标的实物及核实档案者，视为对拍卖标的实物现状的确认并接受拍卖标的一切已知和潜在未知瑕疵，同时自愿承担因参与竞买而引发的各种风险。

3、乙方知悉甲方及拍卖委托方对拍卖标的不承担瑕疵担保责任；甲方及工作人员提供的各类拍卖资料及标的情况介绍均为参考性意见，不构成对拍卖标的的任何担保及承诺，一切均以标的实物现状为准。

## **第三条：竞买登记规定**

1、竞买保证金数额：1号标的170,000元、2号标的320,000元、3号标的275,000元、4号标的600,000元、5号标的200,000元、6号标的440,000元、7号标的140,000元、8号标的840,000元、9号标的30,000元，10号标的20,000元，11号标的1,100,000元；乙方应于2023年12月14日16时前将竞买信用保证金交付至甲方指定账户。

2、**甲方接收竞买信用保证金账号信息如下：**收款人名称：辽宁天启拍卖有限公司，收款账号：305 156 333 438，收款账户开户银行：中国银行北站支行。请竞买人在汇款附言中标注“标的序号+汇款人姓名+联系方式”。

3、拍卖成交后乙方交纳的竞买信用保证金优先抵充拍卖佣金，余额部分抵充部分成交价款；拍卖未成交的乙方交纳的竞买信用保证金，甲方将在拍卖结束后7个工作日内全额无息按交纳的方式原路退回。

4、乙方向甲方指定的账户交纳竞买信用保证金后，自行在中拍协网络拍卖平台完成注册、认证及办理竞买报名手续。

5、乙方需在中拍平台本场拍卖会附件材料中下载《竞买意向协议书》、《竞买申请承诺书》，打印、签名按手印后连带乙方身份证明材料复印件邮寄至甲方办公场所（辽宁省沈阳市沈河区惠工街149号W-3门），接收人：解先生，联系电话，13309818877。

**第四条：**乙方是基于对其欲竞买标的和买方责任进行自行、独立、慎重地分析和判断后，自主决定参加本次网络竞价的，并未受到任何的误导、欺诈、胁迫等干扰。并承诺在竞拍过程中不与其他竞买人串通，如有违反，甲方有权取消其竞买资格，并保留通过法律途径追诉的权利。

**第五条：**乙方通过网络竞买成功后，需在2023年12月19日16时前携带相关证明材料到甲方办公地点签署《电子成交确认书》、《电子拍卖笔录》、《拍卖成交合同书》等拍卖文件；如不履行上述程序或者签订后不按相关约定履行的，视为放弃竞得的拍卖标的，甲方按照《中华人民共和国拍卖法》、《竞买意向协议书》及拍卖惯例履行违约处罚条款，全额扣收乙方交纳的竞买信用保证金。

**第六条：** 拍卖成交款项支付规定

1、乙方应于2023年12月22日前向甲方指定账户交纳全额成交价款及拍卖佣金。

2、拍卖佣金：依据《中华人民共和国拍卖法》第五十六条的规定，拍卖成交后乙方按标的成交总价的5%向甲方支付拍卖佣金。乙方交纳的竞买信用保证金优先抵充拍卖佣金，余额部分抵充部分成交价款。

3、中拍平台软件使用费：乙方通过中拍平台竞买成交，应按照中拍平台网络科技股份有限公司的《平台收费规则》向中拍平台支付软件使用费，包含系统成交后买受人悔拍的情形；**收费标准为中拍平台系统成交价金额的1.5%（千分之一点五）。**

**第七条：** 拍卖标的交付：乙方结清全额成交价款、拍卖佣金及中拍平台软件使用费后，甲方向其出具有关拍卖成交的证明材料，乙方持《电子成交确认书》、《拍卖成交合同书》与拍卖委托方办理标的移交手续，具体移交时间由委托方通知安排；标的移交按实物现状为准，交付的权属证件等资料以“拍卖明细表”中权属证件栏所列材料为准。

## 第八条：拍卖标的产权变更

1、拍卖委托方收到甲方划转的成交标的全额成交价款后，按标的成交金额为乙方开具增值税发票用以办理标的权属变更；并提供相关文件资料（加盖公章的营业执照复印件、授权委托书等）予以协助办理。

2、拍卖标的移交后，乙方应在 45 个工作日内自行办结标的权属变更、转移登记手续，拍卖标的能否办理更名、过户、产权证书的风险由其自行承担；如因乙方自身原因影响，不能按期完成标的房产权属过户变更登记的，一切后果由乙方自行承担并解决。

3、拍卖标的权属变更过程中税、费约定：

3.1 **拍卖序号 1 标的**【辽宁省鞍山市铁西区人民路（幢号 267，房号 3）营业用房】、**序号 3 标的**（辽宁省丹东市元宝区宝山大街 18-1 号商业用房）、**序号 4 标的**（辽宁省营口市站前区银河小区 B1-3 号金融用房）、**序号 5 标的**（辽宁省营口市站前区建设街 74-1-10 号商业服务用房）、**序号 6 标的**（辽宁省阜新市海州区西山街道街心路储蓄所用房）、**序号 7 标的**（辽宁省阜新市新邱区北部街道海新路储蓄所用房）、**序号 8 标的**（辽宁省盘锦市兴隆台区曙光采油厂工商银行办公楼/曙光采油厂车库/仓储用房）、**序号 9 标的**（辽宁省盘锦市兴隆台区曙光金融用房）、**序号 10 标的**（辽宁省盘锦市兴隆台区渤海供应住宅用房）、**序号 11 标的**（辽宁省葫芦岛市连山区站前街红星路 113 号楼 1-3 层整栋写字楼用房）等 10 项标的拍卖成交后，在办理标的权属变更中涉及的拍卖委托方、乙方双方所需承担的税、费和所需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加税、地方教育附加等、契税、过户手续费、印花税、权证费、土地出让金及房产和土地交易中规定缴纳的各种费用）按照法律规定及房产所在地相关规定由拍卖委托方和乙方各自依法承担；未有明确规定或约定而可能产生的费用均由乙方承担。具体税额以税务部门确定的实际税（费）为准。

3.2 **拍卖序号 2 标的**（辽宁省本溪市明山区紫南街 7 栋 9-13 轴号商业服务用房）拍卖成交后，在办理标的权属变更中拍卖委托方仅承担售出房产销售发票所涉应税税种；其它因交易而产生的税、费（包括但不限于所得税、契税、土地出让金、土地增值税、印花税等）均由乙方承担。

4、成交标的涉及的物业、水、电、煤气、取暖等相关费用如有欠缴，标的移交日前产生的费用由拍卖委托方承担，拍卖标的移交日后产生的费用由乙方承担。

5、因办理标的产权登记、权属变更等手续环节比较繁杂，且在办理过程中有些材料可能须经审核、报批等程序，因此标的权属转移、产权变更完成时间不受甲方及委托方的实际控制，无法确定，乙方在参与竞拍前应给予充分的预估，拍卖成交后应予以理解并接受。

6、拍卖标的在权属变更、转移登记过程中如缺少相关审批手续、合法要件等情形时，需要为此额外支出的费用及由此产生的不能更名、过户的法律风险由乙方自行承担，甲方及委托方不承担由于拍卖标的无法过户而给乙方造成的任何经济损失（包括但不限于资金占用损失、应得或支出的利息等等）。

**第九条：**乙方承诺拍卖成交后不因任何风险和损失及/或以拍卖标的任何瑕疵为由要求解除拍卖成交合同、主张相应的赔偿责任或追究甲方及拍卖委托方的任何责任。

**第十条：**因出现不可预见的特殊原因，导致拍卖行为无效时，甲方或拍卖委托方只退还拍卖成交价款本金，拍卖佣金不予退还，乙方不再提出任何异议。

**第十一条：**拍卖工作中如发生法律、法规中规定的拍卖工作中止或终止等情况时，导致拍卖标的撤拍或延期，可能给乙方造成相应损失，对此甲方及委托方不承担任何赔偿责任。

**第十二条：**本协议未尽事宜，依据有关法律、法规，参照甲方的《拍卖规则》、《竞买须知》执行，并可另行签订补充协议。

**第十三条：**乙方一经参拍竞价，即表明其认可与拍卖委托方约定了凡是本协议中涉及委托方利益的有关条款，该条款一经委托方追认，即产生相应的法律效力。

**第十四条：**本协议一式三份，拍卖行为各当事方各执一份，自签订之日起生效。

甲方：拍卖人（盖章）

乙方：竞买人（签字）

2023年12月 日

2023年12月 日