

温岭市城西街道玖珑春晓10套商品房及配套地下  
停车位、城东街道三星大道东湖轩景园10间商铺

拍  
卖  
会  
资  
料

台州市浙东拍卖有限公司

二〇二二年十二月九日

# 目 录

一、拍卖公告；

二、拍卖须知；

三、拍卖成交确认书（样稿）；

四、房屋转让合同（样稿）。

# 拍卖公告

受委托，我公司定于 2023 年 2 月 4 日（正月十四）上午 9:00 在温岭市太平街道锦屏路 50 号（质监大楼）11 楼对温岭市九龙汇开发建设有限公司所拥有的温岭市城西街道九龙大道 199 号玖珑春晓小区 10 套商品房及配套地下停车位、温岭市城市新区东区开发建设有限公司所拥有的温岭市城东街道三星大道 495 弄东湖轩景园 10 间商铺进行公开拍卖，现将有关事项公告如下：

## 一、拍卖标的：

标的 1：温岭市城西街道九龙大道 199 号玖珑春晓小区 10 套商品房及配套地下停车位							
商品房				配套地下停车位			备注
序号	房号	建筑面积 (平方米)	起拍价 (万元)	车位号	面积 (平方米)	价格 (万元)	
1	4 幢 304 室	146.24	360.69	0016	25.32	19.8	二手房，权利 性质为出让/ 市场化商品房
2	4 幢 501 室	133.17	331.71	0013	26.38	19.8	
3	4 幢 504 室	146.24	363.99	0017	25.32	19.8	
4	4 幢 601 室	133.17	333.31	0014	26.38	19.8	
5	4 幢 604 室	146.24	365.88	0044	26.38	19.8	
6	4 幢 704 室	146.24	367.65	0048	26.38	19.8	
7	4 幢 804 室	146.24	369.43	0049	26.38	19.8	
8	4 幢 904 室	146.24	371.23	0050	26.38	19.8	
9	4 幢 1404 室	146.24	380.52	0051	26.38	19.8	
10	4 幢 1801 室	133.17	338.2	0015	26.38	19.8	
标的 2：温岭市城东街道三星大道 495 弄东湖轩景园 10 间商铺							
序号	门牌号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	起拍价 (万元)	备注			
1	三星大道 495 弄 4 号	92.63	111.156	二手房，权利 性质为划拨/ 动迁房			
2	三星大道 495 弄 6 号	88.05	110.0625				
3	三星大道 495 弄 10 号	241.93	241.93				
4	三星大道 495 弄 12 号	226.46	226.46				
5	三星大道 495 弄 14 号	232.17	232.17				
6	三星大道 495 弄 16 号	247.64	247.64				
7	三星大道 495 弄 18 号	74.50	89.4				
8	三星大道 495 弄 20 号	81.29	97.548				
9	三星大道 495 弄 22 号	45.87	50.457				
10	三星大道 495 弄 24 号	58.88	64.768				

注：1、本次拍卖房屋为现房，土地出让金由出让方交纳，房屋的实际面积以不动产管理部门登记为准。

2、本次拍卖部分房屋搭配地下停车位，配套地下停车位的价格为定值（拍卖成交后，按表内价格保持不变），配套地下停车位均无产权证。

**二、拍卖方式：**增价拍卖，价高者得（不设保留价）。

**三、展示时间、地点及联系人：**自公告发布之日起至 2023 年 2 月 2 日（正月十二）于标的所在地。（上午 9:00-11:30，下午 1:30-16:30）

1、温岭市城西街道九龙大道 199 号玖珑春晓小区 10 套商品房及配套地下停车位：

联系人：张女士      联系电话：86266685

2、温岭市城东街道三星大道 495 弄东湖轩景园 10 间商铺：

联系人：王女士      联系电话：18258673730

**四、报名手续、时间及地点：**具备完全民事行为能力的自然人、法人或其他组织均可报名参与竞价（法律法规及有关规定的除外）。报名者需交纳竞买保证金 10 万元/套（间）（户名：台州市浙东拍卖有限公司，账号：19927101040001139，开户行：农业银行温岭城东支行）。自然人带本人身份证原件、复印件及汇款凭证；单位带营业执照副本、公章、法定代表人身份证（非本人另需授权委托书、被授权人身份证）、汇款凭证等资料于公告发布之日起至 2023 年 2 月 2 日（正月十二）的工作时间（竞买保证金以到账为准）到温岭市太平街道锦屏路 50 号（质监大楼）6 楼办理报名手续；未成交的竞买人保证金在拍卖结束后三个工作日不计息退还。

**五、拍卖的详细资料 and 具体要求，**竞买人可到温岭市公共资源交易中心（<http://www.wl.gov.cn/col/col1402172/index.html>）网站下载。

**六、报名咨询电话：**0576-86208413

转让方咨询电话：0576-86198082

**温馨提示：**竞价方参加拍卖会及进入踏勘地点必须遵守温岭市疫情防控的有关规定。

台州市浙东拍卖有限公司

2022 年 12 月 9 日

## 拍 卖 须 知 及 规 则

受委托，本公司对温岭市九龙汇开发建设有限公司所拥有的温岭市城西街道九龙大道 199 号玖珑春晓小区 10 套商品房及配套地下停车位、温岭市城市新区东区开发建设有限公司所拥有的温岭市城东街道三星大道 495 弄东湖轩景园 10 间商铺进行公开拍卖，为切实保障拍卖当事人的权利和义务，根据《中华人民共和国拍卖法》及拍卖的有关规定，特制定本次拍卖会拍卖规则。

一、本次拍卖会在公开、平等竞争的条件下进行，一切活动都具备法律效力。

二、**拍卖方式：**增价拍卖，价高者得（不设保留价）。

三、**拍卖时间：**2023 年 2 月 4 日（正月十四）上午 9:00。

四、**拍卖地点：**温岭市太平街道锦屏路 50 号（质监大楼）11 楼。

五、竞买人在本次标的公告期内，应认真阅读本拍卖会资料。竞买人有异议的，应在竞买报名前提出。竞买人完成报名手续后即表明已充分了解拍卖项目的一切现状（包括缺陷），接受本拍卖会资料的全部内容和要求，并不以任何形式对本拍卖会资料的内容提出异议。台州市浙东拍卖有限公司不承担和担保标的品质和 Related 瑕疵等任何责任。拍卖时，拍卖师也不再回答竞买人提出的有关标的的任何问题。竞买人报名竞买后，不得以事先未进行咨询等任何理由反悔，责任由竞买人自负。

六、竞买人必须按《拍卖公告》规定时间按时到场参加竞买，竞买人凭身份证及保证金收据领取应价牌（应价牌代表竞买人资格，必须妥善保管，若损坏或遗失则责任自负）；竞买人不按时到场参加竞买，即视作自动放弃；竞买人自己不能到场参加竞买而委托他人代为竞买的，在拍卖开始前必须向台州市浙东拍卖有限公司提交授权委托书，否则拍卖人有权拒绝未受委托的任何

人参与竞拍。

七、竞买人进入拍卖会场必须遵守场内公共秩序，不得阻挠其他竞买人叫价，不得阻碍拍卖师的竞拍工作，更不得有恶意操纵他人拍卖等违法行为。一经发现，台州市浙东拍卖有限公司将取消该竞买人竞买资格，该竞买人应承担全部法律责任，其所交竞买保证金不予退还，并由司法机关依法追究其法律责任。

八、竞买过程中，竞买人一定要认真严肃地进行竞买，一经应价，不得反悔，否则其所交竞买保证金不予退还并承担全部法律责任。

九、拍卖会由国家注册拍卖师主持，拍卖师有权根据出价情况调整加价幅度，并依法对竞买人的出价、应价以及成交进行有效确认。

十、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖的起拍价、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、税费和拍卖佣金。

十一、拍卖会开始后，如竞买人对本场拍卖会中的标的物的拍卖起拍价均不应价并导致不成交的，则视竞买人自动放弃受让，其已缴纳的竞买保证金在拍卖活动结束后3个工作日内，全额无息予以退还。

十二、本次拍卖采用无保留价的增价拍卖方式对标的物拍卖。拍卖师报出起拍价后，竞买人可采用“无声应价”和“有声应价”的方式。即在拍卖师报出价格后举牌表示应价（无声应价），也可直接举牌并同时应价（有声应价），报价不得低于拍卖师的最新叫价及加价幅度。

十三、当全场出现最高价时，拍卖师以“第一次”“第二次”“最后一次”的方式提醒其他竞买人三次加价的机会，若无人再加价的，且该最高价格已经达到或超过起拍价，拍卖师以落槌表示成交，成交后任何其他竞买人的应价、出价对该标的均无效。

十四、拍卖成交后，买受人（以最高应价购得拍卖标的的竞买人）必须当场与台州市浙东拍卖有限公司签订《拍卖成交确认书》，并在被确定为买受人后当日与出让方签订《房地产转让合同》，同时将叫价号牌还给现场工作人员。买受人若不签订上述文件和相关协议的，所交竞买保证金不予退还。

#### 十五、特别约定：

1、竞买人需准确无误填写信息，拍卖会开始前需更改信息的，应当提交相关书面申请资料，经拍卖人确认后方为有效；拍卖会一旦开始，竞买人所有报名信息一律不能更改，凡竞买人填报竞买信息错误的责任由竞买人自行承担。

2、拍卖人对房屋外观、质量问题、结构调整、固定装修损坏、房地产面积差异等瑕疵不作担保，由买受人自行承担相关责任，由此产生的问题也不影响拍卖成交结果及成交价格。如有房屋结构与办证时发生改变的，由竞买人自行到相关职能部门了解能否办理过户手续。

3、标的物现状及存在瑕疵等原因不能或者延迟办理过户手续造成的费用由买受人承担，拍卖人不作过户登记的任何承诺。涉及超出规划许可部分的建筑物，由买受人自行接受行政主管部门依照有关行政法规的处理。过户登记手续未及时办理的，买受人承担本标的物可能发生的损毁、灭失等风险。

4、拍卖标的建筑面积、土地使用权面积来自于权证证载面积或出让方提供的资料，拍卖标的的确权面积应以产权登记、过户时以不动产相关部门登记为准，如有差异，不影响本次拍卖的成交价和成交关系，不多退少补。

5、买受人应确保自身主体资格能符合审批机关等管理部门的主体资格的要求，否则买受人应承担全部法律责任。若遇国家或地方政府房屋调控政策影响，所发生的一切责任均由买受人承担。

6、涉及落户、学区分配等问题以温岭市相关职能部门规定为准，与出让方

和拍卖人无涉。

7、出让方有权在拍卖开始前依法撤回拍卖标的。若因出让方撤回标的或不可抗力或客观必要的原因，台州市浙东拍卖有限公司有权取消或推迟本次拍卖会，由此对竞买人造成的损失由竞买人自负，竞买人不得向出让方、台州市浙东拍卖有限公司追索竞买保证金利息及其他任何费用与责任。

8、如遇特殊情况，台州市浙东拍卖有限公司有权对拍卖会资料进行修正，如有修正或有其他未尽事宜，将在拍卖会开始前以书面形式或在拍卖会上口头公开告知全体参会竞买人。竞买人一经参拍，均视为已接受此修正或补充。

台州市浙东拍卖有限公司

2022年12月9日



## 拍卖标的物说明及特别约定

根据本次拍卖各标的的具体情况，提请各位竞买人认真阅读以下拍卖标的的情况说明，如竞买人一经做出竞买决定即视为完全了解本拍卖标的所有情况和注意事项，并承担一切相关的风险和责任。

本次拍卖房屋均为现房，按现状进行拍卖，拍卖标的概况和竞买保证金等请详见《拍卖公告》，标的其他需说明情况如下：

### 一、拍卖标的：

序号	拍卖标的	权利类型	权利性质	用途	备注
1	温岭市城西街道九龙大道 199 号 玖珑春晓小区 10 套商品房	国有建设用地使用权/ 房屋（构筑物）所有权	出让/市场 化商品房	城镇住宅 用地/住宅	配套地下停 车位均无产 权证
2	温岭市城东街道三星大道 495 弄 东湖轩景园 10 间商铺	国有建设用地使用权/ 房屋（构筑物）所有权	划拨/动迁 房	商业用地/ 商业	

二、文件签订：拍卖成交后的买受人应当场与台州市浙东拍卖有限公司签订《拍卖成交确认书》，当日与出让方签订《房地产转让合同》。逾期未签的，所交竞买保证金不予退还。

### 三、款项支付：

1、本次玖珑春晓小区的买受人还需交纳商品房物业维修基金 84 元/平方米，车位物业维修基金 60 元/平方米；东湖轩景园商铺的买受人还需交纳物业维修基金 84 元/平方米；物业管理费在房屋交付后次月开始由买受人负责支付；其他水、电、燃气、数字电视、宽带、电话、管道初装费等相关生活搭配设施费用由买受人自行到相关部门申请办理开户并承担相关费用，以上费用以相关部门收费标准为准。

2、买受人须在 2023 年 2 月 12 日前付清拍卖成交款和相关搭配设施费用，

若买受人逾期未交，按照与出让方签订的《房地产转让合同》约定承担违约责任。（付款账户：台州市浙东拍卖有限公司，账号：19927101040001139，开户行：农业银行温岭城东支行）

3、买受人签订《拍卖成交确认书》后，其所交竞买保证金先扣除佣金服务费，剩余部分转为转让价款。其中温岭市城西街道九龙大道 199 号玖珑春晓小区 10 套商品房及配套停车位的佣金按商品房拍卖成交价的 1.12%收取，温岭市城东街道三星大道 495 弄东湖轩景园 10 套商铺的佣金按拍卖成交价的 1.44%收取。

4、买受人付清全部款项后，由转让方开具发票等给买受人（其中商品房成交价和配套地下停车位价格分开开具）。

5、交易双方按照税法规定各自缴纳相应的税（费）。

6、其他未明确缴费义务人的费用均由买受人交纳。

#### **四、房屋交付及办证：**

1、买受人在付清所有款项及相关配套设施费用后 5 日内，凭付款证明、《拍卖成交确认书》和《房地产转让合同》等文件资料，与出让方办理拍卖标的交接手续。

2、买受人取得相关资料后在签订合同后一个月内由出让方分批通知买受人带《房地产转让合同》、相关证件等到温岭市行政服务中心办理产权证，若因买受人原因逾期不办理产权的，相关责任由买受人自行承担。

3、本次拍卖房屋拍卖成交后的产权登记手续，均按二手房过户手续办理。

#### **五、其他特别事项说明：**

1、本次拍卖标的物的任何口头介绍、评价以及其他文字、图片、数据等仅供参考，不构成对拍卖标的物的任何承诺与保证。竞买人应以现场勘察并亲自

调查为准。标的位置、面积、内部结构、实际品质等应以实地展示为准，如遇公告面积、用途和性质等与实际办理有差异时，应以登记机关发证为准，不影响本次拍卖的成交价和成交关系，不多退少补。竞买人进入拍卖现场即表明已认可该标的物的现状，台州市浙东拍卖有限公司不作任何担保。

2、竞买人应对拍卖标的情况（权属、占有使用、租赁、欠费等）进行详细的了解核实，对标的过户、办证所涉的税、费及瑕疵等情况进行了充分了解，并对国家税收政策及房屋限购政策等情况进行充分了解，愿意接受标的现状及一切已知和未知的瑕疵。拍卖成交后，买受人不享有瑕疵请求权，对自己竞买行为承担法律责任。

台州市浙东拍卖有限公司

2022年12月9日

## 拍卖成交确认书（样稿）

拍卖人：台州市浙东拍卖有限公司

买受人： 身份证号码：

住 所： 电 话：

买受人于 2023 年 2 月 4 日在温岭市太平街道锦屏路 50 号（质监大楼）11 楼举办的“温岭市城西街道玖珑春晓 10 套商品房及配套地下停车位、城东街道三星大道东湖轩景园 10 间商铺拍卖会”上，通过公开竞买，竞得下列标的，现根据《中华人民共和国拍卖法》等相关法律法规，双方签订本拍卖成交确认书予以确认，并就有关事项达成如下协议：

一、拍卖成交标的：温岭市\_\_\_\_\_。

标的 序号	商品房（商铺）			配套地下停车位			总价 （万元）
	房号	建筑面积 （平方米）	成交价 （万元）	车位号	面积 （平方米）	价格 （万元）	

二、拍卖成交总价大写人民币：\_\_\_\_\_。

三、拍卖佣金大写人民币：\_\_\_\_\_¥\_\_\_\_\_（其中温岭市城西街道九龙大道 199 号玖珑春晓小区 10 套商品房及配套地下停车位的佣金按商品房拍卖成交价的 1.12%收取，温岭市城东街道三星大道 495 弄东湖轩景园 10 间商铺的佣金按拍卖成交价的 1.44%收取）。

四、付款方式：买受人必须在 2023 年 2 月 12 日前付清拍卖成交款及相关配套设施费用（具体费用见双方签订的房地产转让合同）。拍卖成交后，买受人竞买保证金优先充抵拍卖佣金，充抵拍卖佣金之后的剩余款可以直接转为转让价款或违约金。

（户名：台州市浙东拍卖有限公司，账号：19927101040001139，开户行：农业银行温岭城东支行）

五、买受人未按约定期限付清款项的，竞买保证金抵作违约金不予退还，拍卖人还有权单方面解除《拍卖成交确认书》，同时转让方和拍卖人保留向人民法院提起诉讼的权利。

六、买受人在付清所有款项后 5 日内，凭付款证明、《拍卖成交确认书》和《房屋转让合同》等文件资料，与转让方办理交接手续。

七、买受人取得相关资料后在签订合同后一个月内由出让方分批通知买受人带《房地产转让合同》、相关证件等到温岭市行政服务中心办理产权证，若因买受人原因逾期不办理产权的，相关责任由买受人自行承担。

八、本确认书在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，通过温岭市人民法院诉讼解决。

九、本次拍卖的《拍卖须知及规则》、《拍卖标的物说明及特别约定》以及买受人在参加拍卖活动期间签订的协议均为本《拍卖成交确认书》的有效组成部分，受其约束。

十、本《拍卖成交确认书》一式六份，买受人执二份，拍卖人、转让方各执二份，双方签字或盖章即生效。

拍卖人（盖章）：台州市浙东拍卖有限公司

买受人（签字或盖章）：

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

签署时间：2023 年 月 日

## 房屋转让合同（样稿）

项目名称：

坐落在温岭市\_\_\_\_\_

签署日期：2023 年 月 日

## 本合同当事人

转让方：\_\_\_\_\_（以下简称“甲方”）

法定代表人：

电话：

地址：

邮编：317500

受让方：\_\_\_\_\_（以下简称“乙方”）

法定代表人：

电话：

地址：

邮编：

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规、规章的规定，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经友好协商，就甲方向乙方转让其所有的坐落在\_\_\_\_\_的相关事宜达成一致，签订本房屋转让合同（以下简称“本合同”）如下：

### 第一条 转让标的

本合同转让标的为：位于\_\_\_\_\_壹套（间），已取得浙（\_\_\_）温岭市不动产权第\_\_\_\_\_号《不动产权证》，权利性质为\_\_\_\_\_，用途为\_\_\_\_\_，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，证载建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，土地使用权面积为\_\_\_\_\_平方米，及编号为\_\_\_号的地下车位一个，面积为\_\_\_\_\_平方米。

### 第二条 甲方的声明、保证和承诺

- 1、对转让标的拥有合法、有效的处分权；
- 2、向乙方提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；
- 3、签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，本合同成立的前提及先决条件均已满足；
- 4、给予一切合理及必要的协助，以完成本合同项下转让标的所需的有关政府主管部门的批准和变更。

### 第三条 乙方的声明、保证和承诺

- 1、具有签订和履行本合同的能力；
- 2、签订本合同所需的各项授权、审批，以及内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得；
- 3、乙方受让标的没有违反对受让方具有约束力的合同、协议等所有法律文件。

### 第四条 转让价款、相关配套设施费用、价款支付方式及时间

- 1、转让价款：  
商品房（商铺）价格：人民币（大写）\_\_\_\_\_¥\_\_\_\_\_。  
停车位价格：人民币（大写）\_\_\_\_\_¥\_\_\_\_\_。
- 2、相关配套设施费用：
  - （1）商品房（商铺）物业维修基金：人民币（大写）\_\_\_\_\_¥\_\_\_\_\_。
  - （2）停车位物业维修基金：人民币（大写）\_\_\_\_\_¥\_\_\_\_\_。
  - （3）物业管理费在房屋交付后次月开始由买受人负责支付；其他水、电、燃气、数字电视、宽带、电话、管道初装费等相关生活配套设施费用由买受人

自行到相关部门申请办理开户并承担相关费用。

以上费用以相关部门收费标准为准。

3、支付方式及时间：乙方在 2023 年 2 月 12 日前付清全部成交款项和相关搭配设施费用。（户名：台州市浙东拍卖有限公司，账号：19927101040001139，开户行：农业银行温岭城东支行）

### **第五条 转让标的的交割事项**

1、乙方在付清所有款项及相关搭配设施费用后 5 日内，凭付款证明、《拍卖成交确认书》和《房地产转让合同》等文件资料，与甲方办理房屋交接手续。

2、乙方取得相关资料后在签订合同后一个月内由甲方分批通知乙方带《房地产转让合同》、相关证件等到温岭市行政服务中心办理产权证，若因乙方原因逾期不办理产权的，相关责任由乙方自行承担。

3、本次拍卖商品房成交后的产权登记手续，按二手房手续办理。

4、甲方对其提供的上述表册的完整性、真实性以及所提供表册与对应的转让标的一致性负责，并承担因隐瞒、虚报所引起的一切法律责任。

5、甲方应协助乙方办理相关手续。

### **第六条 转让涉及的有关费用负担**

在本合同项下转让标的的产权交易过程中，涉及到产权变更、过户等相关税费及其他费用等，甲、乙双方按照税法规定各自缴纳相应的税（费）。

### **第七条 争议的解决方式**

当事人之间发生争议的，应由双方协商解决，协商不成的，可依法向转让标的的所在地人民法院提起诉讼。

### **第八条 合同各方的违约责任**

1、本合同生效后，甲、乙任何一方无故提出终止合同，应向对方支付转让价款 10%的违约金，给对方造成损失的，还应承担相应的赔偿责任。

2、乙方未按合同约定支付转让价款的，竞买保证金抵作违约金不予退还，甲方有权解除本合同，还可要求乙方赔偿损失。

3、甲方未按本合同约定交割转让标的的，乙方除有权解除本合同，还可要求甲方赔偿损失。

4、由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定为无效时，由过错的一方承担违约责任，双方均有过错的，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。



## 第九条 法律适用

本合同的适用和解释均为中华人民共和国的法律。

## 第十条 合同的变更和解除

当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。发生下列情况之一时，一方可以解除本合同。

- 1、由于不可抗力或不可归责于双方的原因致使本合同的目的无法实现的；
- 2、另一方丧失实际履约能力的；
- 3、另一方在合同约定期限内没有履行合同或有其它违约行为致使不能实现合同目的。

## 第十一条 合同的生效

本合同自甲乙双方的授权代表签字并加盖公章之日起生效。（法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的除外）。本合同生效后，双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

本合同一式七份，甲方执三份、乙方执二份，台州市浙东拍卖有限公司执二份。

转让方（甲方）：

法定代表人（签字/盖章）：

联系电话：

受让方（乙方）：

法定代表人（签字/盖章）：

联系电话：

签署日期：2023 年 月 日

签署地点：