竞 买 须 知

受山东省聊城市高唐县房地产管理局的委托，山东信煜招标拍卖有限公司（以下简称“拍卖人”）定于2018年7月10日上午9:30时起在“中国拍卖行业协会网络拍卖平台(paimai.caa123.org.cn）”对高唐县拆迁片区第二批约227户拆迁房屋拆除权举行网络拍卖会（户数以拆迁补偿协议为准），为方便各位竞买人参加竞买，现就有关网上拍卖事宜告知如下：

一、网络拍卖遵循“公开、公平、公正、诚实信用”及“价高者得”的原则，拍卖活动具有法律效力。参加本次网络拍卖活动的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。

二、 本次拍卖标的委托人为 山东省聊城市高唐县房地产管理局。

三、拍卖标的起拍价及加价幅度：

1、A标的约102户，起拍价: 318240元 ，加价幅度：500元；

2、B标的约125户，起拍价: 383750元，加价幅度：500元；

以上各项标的增价幅度为每次最低金额及其整数倍。

四、瑕疵声明：

（1）拍卖人及委托人对拆迁户能否签订拆迁补偿协议不进行承诺，因拆迁户没有签订拆迁补偿协议造成标的无法拆除的情况，买受人视为自愿等待，自签订《拍卖成交确认书》满一年后，买受人可以申请退款，委托人按照标的的户均价格（总户数为签订的拆迁协议数与没有签订拆迁协议的剩余院落数的和），依据没有签订拆迁补偿协议的院落数予以退还价款，原《拍卖成交确认书》所涉及院落拆除行为即失去效力。拍卖人收取的拍卖佣金及代收评估费用不予退还。

（2）委托人根据拆迁户腾空房屋的情况向买受人交付标的，每次交付标的后，买受人要及时进行拆除，一处院落的拆除时间不得超过两天，遇特殊情况需要立即或者延期拆除的，买受人听从委托人安排。

（3）拍卖成交后，买受人须另行向指定账户内缴纳履约保证金50万元，否则不予施工作业。

（4）本次网络拍卖是经法定公告期和展示期后举行，拍卖人已就拍卖标的已知及可能存在的瑕疵作了详尽的说明。请竞买人在参拍前必须仔细审查拍卖标的，调查是否存在其它瑕疵，认真研究查看拍卖标的的实际情况，并请亲临展示现场，实地看样。请竞买人慎重决定参拍行为，竞买人一旦作出参拍决定，即表明已完全了解，并接受拍卖标的现状和一切已知及未知的瑕疵。

（5）委托人根据法律规定可以在拍卖程序中决定暂缓、中止或撤销拍卖。拍卖成交前（后）出现暂缓、中止或撤销拍卖情形的，拍卖人除承担全额无息退回竞买人已交保证金（拍卖佣金）外，不承担其他任何责任。

（6）本次拍卖是按拍卖标的的现状来进行处置。竞买登记前，竞买人应在规定的展示时间内详细了解拍卖标的物的现状，并实地查看了标的，查阅相关资料，自行评估市场价值和潜在的风险。拍卖人声明拍卖标的以公开展示时的现状为准，拍卖人提供的拍卖标的的户数等相关资料仅供参考。拍卖人不承担瑕疵担保责任。

（7）违约责任：拍卖成交后，如买受人未如期足额支付拍卖成交款和其他应交款项的，以及违反拍卖文件中相关其他约定的，均视其已构成实质性违约，拍卖人有权取消其买受人资格，其所缴纳的竞买保证金及其他款项不予退还，并根据《中华人民共和国拍卖法》第39条规定，保留通过法律途径向买受人进行追诉的权利。

五、特别提示

（1）买受人取得标的后须严格按照《中华人民共和国安全生产法》进行安全生产。如在拆除期间发生安全、人身伤亡等一切事故均由买受人承担并支付由此产生的一切费用，与委托人、拍卖人无关。

（2）买受人须严格按照政府扬尘污染治理相关要求进行施工，拆除前要设置围挡，拆除施工时，采取洒水等降尘措施。如因违规而被处罚，由买受人自行解决并承担其相关罚款等费用。

（3）买受人必须为进场人员办理意外伤害保险及安全保险，保证安全拆除，因买受人未按照合同约定施工或超越拆除范围，拍卖人将拍卖文件约定进行处理，相关费用优先从履约保证金中扣除。

（5）拆除过程中，买受人应保护拆除区域及其周围地上地下的电力、通讯（网络）、煤气管道、给排水、文物、国防设施，及时通知相关部门，严禁擅自处理；若造成损坏，自行承担法律、经济等所有责任。

六、竞买资格

竞买人应具备独立的法人资格（须提供原件验证）；同时法律、行政法规和司法解释对拍卖标的买受人资格或者条件有特殊规定的，竞买人应当具备规定的资格或者条件；不符合条件参加竞买的，竞买人自行承担相应的法律责任。

七、竞买登记及注意事项：

（1）网络注册账号

竞买人须于2018年7月9日下午5：00前在中国拍卖行业协会网络拍卖平台(paimai.caa123.org.cn）进行账户注册，上传相关有效证明资料，进行实名验证，成功注册后方能参与网络拍卖活动。

（2）缴纳竞买保证金

竞买人须于2018年7月9日下午5：00前将竞买保证金3万元交付给拍卖人指定账户内（开户名称：高唐县政府采购中心 开户银行：齐鲁银行聊城高唐支行 账号：86612005101421000841，汇款时备注：拆迁房屋拆除权拍卖，保证金以到达指定账户为准，保证金缴纳方式：银行转款、网银电汇、拒绝接受银行现金存款方式缴纳）。

竞买保证金应当从竞买人本人账户中转出，竞买保证金转出账户开户人名称与竞买人名称不一致的，竞买人应告知拍卖人代缴人的具体信息（法人单位的应提供法人单位名称及营业执照材料、自然人应提供代缴人的姓名及身份证材料）。

（3）网络竞买申请

缴纳竞买保证金后，竞买人应当登录中国拍卖行业协会网络拍卖平台(paimai.caa123.org.cn）搜索本场拍卖活动，进行竞买报名申请。

（4）签署竞买文件

竞买人须于2018年7月9日下午5:30前到拍卖人指定地点办理竞买登记手续，签署竞买文件，竞买人必须在此时间前办理登记手续，否则拍卖人无法激活其网络竞买账号，将无法参与网络拍卖活动。

（5）网络竞买资格取得

拍卖人确认竞买保证金到账后，并经审核确认其资格后，将激活其网络竞买账号，取得网络竞买资格。

网络拍卖会的竞买人只对应一个竞买账号，此账号仅供竞买人本人使用，竞买人应妥善保管自己的竞买账号和密码，不得将账号、密码转让或出借予他人使用。凡以竞买人的账号和密码登陆后进行的操作，均视为该竞买人的行为，竞买人应当对以其账号进行的所有竞价行为承担完全的法律责任。

（6）为方便竞买人参加竞买，拍卖人2018年7 月9 日以前接受竞买人以网络方式报名登记并取得竞买资格，具体操作流程为：竞买人将缴款凭证、签字后《竞买协议》和《竞买须知》扫描件、竞买人有效身份证明资料和联系电话等发送至拍卖人指定邮箱内（xypm123@163.com），拍卖人确定竞买保证金到账并核对竞买人身份后将激活竞买人账号，竞买人凭登录账号和密码登录网络拍卖平台参加竞买。

 以网络自行申请注册方式，竞买人未到拍卖人指定地点进行签署《竞买协议》、《竞买须知》而获得网络竞买资格的竞买人，拍卖人即视为其已经知晓《竞买协议》、《竞买协议》的全部内容，无论其是否签署，均表示其同意按照《竞买协议》、《竞买须知》履行拍卖成交后的义务。

（7）竞买人委托他人代为竞买的，应当在参加竞买前至拍卖人指定地点办理委托竞买授权证明登记手续。参拍前无委托手续或委托手续不全的，竞买活动认定为参拍人的本人行为，成交后裁定参拍人为买受人。

（8）竞买人以网络方式获得竞买资格后即视为：已经完全了解和认可本竞买须知；全面接受有关竞买人（买受人）的约定；全面接受拍卖标的一切已知和未知瑕疵；对网络竞价操作系统完全熟悉承担完全责任。

八、网络拍卖规则：

（1）本次网络拍卖活动由国家注册拍卖师董翔主持（执业证号1800420），拍卖方式为增价式拍卖。网络拍卖过程中拍卖师视实际情况有权暂停拍卖活动，调整加价幅度、限时竞价时间等。

（2）本次网络拍卖从起拍价开始以递增出价方式竞价，增价幅度为网络公布的幅度及其整倍数。低于起拍价的出价或是未按照增加幅度加价的出价无效。

（3）本次网络竞价开始时间为2018年7月10 日上午9：30时，取得竞买资格的竞买人应当在网络拍卖会开始前30分钟登录网络拍卖平台，确保能够正常登录，以免延误参与竞价。

（4）竞买人报价以网络竞价系统记录的时间和数据为准。网络竞价系统按照“价格优先、时间优先”的原则记录每一次有效报价。同一价位有竞买人出价的，其他竞买人便无法报出相同价格（经认定的优先购买权人除外）。

（5）自由竞价周期为5分钟，每一个标的均有5分钟自由竞价时间，在此期间竞买人可以自由出价，系统不延时。

（6）自由竞价5分钟结束后进入限时竞价阶段，系统自该出价时点顺延3分钟，以此类推。（延时竞价周期可能是一个3分钟也可能是N个3分钟，具体以竞买人出价次数为限，每最后3分钟内如果有竞买人出价，系统就自动延时32分钟）。

（7）3分钟延时竞价结束后，出价最高的竞买人即成为买受人，网页显示最高应价作为拍卖成交的依据。

（8）竞买人可通过中国拍卖行业协会网络拍卖平台或至拍卖人处详细了解网上竞价的具体操作办法。拍卖人提供网络竞价培训服务，网络竞价服务人员电话为18864916061（丁先生）。

九、网络竞价安全告知及声明

（1）在网络竞价过程中：若网络竞价系统本身原因造成的系统故障；因受到黑客攻击等原因造成承载网络竞价系统的服务器故障；因网络及系统原因导致数据传输有误等不可抗力或非人为因素造成竞价中止的，则当场网络竞价结果无效，由网络服务者当即通知竞买人另择日期重新进行网络竞价。

（2）竞买人的互联网环境可能存在延时等不可抗因素，建议竞买人尽量在自由竞价期内充分出价。发生下列情形的，由竞买人自行承担相应责任：

①竞买人登录网络拍卖平台时填写的信息不真实、不准确或不完整而造成注册账户无法登录的；

②竞买人不熟悉网络竞价系统从而导致竞价过程中报价错误、报价不能发送及系统无响应等误操作的；

③竞买人未在规定时间内登录网络竞价系统从而导致未能参与竞价的；

④因竞买人自身终端设备、网络异常及开启无关应用软件等原因导致无法正常竞价的；

⑤竞价活动的时间以网络拍卖平台系统时间为准。由于竞买人自身终端设备时间与网络拍卖平台系统时间不符而导致未按时参与网络拍卖竞买的。

⑥其他非因拍卖人及网络服务提供者原因造成的情形。

十、拍卖成交后特别约定;

（1）网络竞价周期结束后，买受人应到拍卖人指定地点 签署纸质版的《拍卖成交确认书》等成交文件， 并应在2018年7月11 日17时前向拍卖人指定账户交清拍卖成交价款及拍卖成交价5%的拍卖佣金、评估费用2000元、履约保证金50万元；买受人缴清全部价款后拍卖人出具《拍卖成交确认书》原件一份，并通知委托人向买受人对拍卖标的进行交接。

（2）拍卖标的交接后，买受人自行与委托人进行协商对接，对今后拆除过程中所需解决的相关问题，拍卖人不予负责。

（3）如其他公民、法人或组织侵害其利益或与其产生纠纷，应自行协商解决或另行诉讼解决，拍卖人、委托人不承担任何责任。

十一、附则

（1）拍卖人对拍卖标的所作的说明和提供的资料、图片等，仅供竞买人参考，不构成对拍卖标的物的瑕疵担保责任。

（2）本须知其他未尽事宜，竞买人可向拍卖人咨询（联系方式：董先生 0635-8278123）

（3）拍卖人享有对包括本竞买须知在内的本次网络拍卖活动有关公告和文件的最终解释权。

山东信煜招标拍卖有限公司

 2018年7月3 日