

竞 买 须 知

(拍 卖 规 则)

铜阳拍【25154】号

一、参加本次拍卖会的竞买人须遵守本次《拍卖规则》、《竞买须知》，并向拍卖人交纳相应竞买保证金。以自然人身份参加竞买，须提供身份证复印件；以单位参加竞买，须提供营业执照(三证合一)及法定代表人身份证明等复印件。

二、标的基本情况

1、标的一：嘉华广场二期4栋205号、206号、207号、208号，嘉华广场二期4#商业201号、202号、203号、204号、205号、206号、207号，嘉华广场二期6栋203号共12处房产。本次拍卖以标的现状为准，整体拍卖。总建筑面积约929.72 m²。参考价4388372.8元，竞买保证金5万元。

2、标的二：嘉华广场二期1#商业201号房产。本次拍卖以标的现状为准。建筑面积约1915.08 m²。参考价8000055.19元，竞买保证金10万元。

三、价款的支付期限

拍卖成交后，买受人须在1个月内一次性付清总房款及拍卖佣金，买受人前期缴纳的竞买保证金可直接冲抵成交价款，剩余款项买受人须转至委托人指定账户或由委托人出具已收款收据，买受人交清全部房款后方可在委托人的协助下办理标的的权证转移等手续。如买受人未能按规定日期支付价款的，视为买受人违约，按以下方式追究违约责任：

- 1、竞买保证金不予返还,用于交纳全部价款。
- 2、双方所涉及的诉讼费、律师费等均由违约买受人承担。
- 3、按《拍卖法》第39条等相关规定追究违约人责任。
- 4、原违约买受人不得参与再次拍卖。

《中华人民共和国拍卖法》第三十九条：买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的的再行拍卖。

拍卖标的的再行拍卖的，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。

四、办理标的的权证

标的1已取得不动产首次登记证明，买受人购得，并按规定日期交清价款后，产权证可按买受人的要求办理给若干个产权人；标的2已取得不动产权证，拍卖成交，买受人按规定日期交清价款后，产权证只能过户给买受人一人。委托人协助买受人办理标的的权证过户手续。

办理过程中所发生的相关费用按照法律、法规规定执行。

办理权证转移期限为买受人交清价款后 30 日内, 如因买受人原因逾期未办理产权转移手续的, 所有责任由买受人自行承担。

五、关于租赁关系的特别说明:

1、本次拍卖标的部分尚存在租赁关系, 详见《租赁情况清单》, 租赁关系可能存在变动, 具体以实际租赁情况为准。本次拍卖前, 委托人已告知承租人, 承租人如有竞买意向须在规定的时间内办理竞买手续, 逾期不予办理的, 视为自动放弃原承租人在同等条件下享有优先购买权。

2、如为非原承租人竞得标的, 依据《民法典》等相关法律规定, 买受人须继续维持原租赁关系, 且不得改变租金、支付时间及租赁合同上规定的其他事项。

六、标的的移交:

1、拍卖成交且买受人交清全款后, 即可在委托人的协助下办理标的的移交手续。若为非原承租人成交, 有关标的的移交等一切事宜由买受人与原承租人协商解决, 拍卖人及委托人不承担移交责任。标的由委托人按现状交付, 标的移交前所发生的水、电、气、物业等费用由委托人承担, 标的移交后有关水、电、气的过户、开户(如已销户)手续、物业等由买受人自行办理且费用自理。

2、标的 2 拍卖成交后, 委托人可提供一层楼梯通道供买受人使用。

七、本次拍卖的房地产均以现状进行拍卖: 房、地产面积以办理权证转移时不动产登记部门的测绘面积为准, 委托人及拍卖人不承担因权证转移时出现面积差异等相关责任。拍卖人对房地产建筑质量、品质(包括但不限于房屋及其建筑材料标准、房屋的沉降、渗漏、公摊以及房屋配套设备的完好程度等)不承担任何保证责任和瑕疵担保责任; 如与标的物相关联、共用通道等处出现搭建物、构筑物的由买受人自行负责解决问题。竞买人一旦作出竞买决定, 即表明接受标的的一切现状, 并对其竞买行为自行承担全部责任。

八、标的的移交后至产权证办理至买受人名下期间, 买受人须自行管理拍卖标的, 期间发生的一切安全等责任由买受人自负, 委托人与拍卖人不承担任何责任。

九、本次拍卖, 委托人可向买受人提供标的的销售发票, 过户时由买受人与政府相关部门办理发票开票手续。

十、竞买人领取的号牌系竞买人身份象征, 需妥善保管, 如出现遗失或他人代为举牌竞价等情况, 所造成后果由竞买号牌登记人承担。

十一、竞买人在拍卖会前获取的任何文件资料与拍卖会现场公布的文件资料内容有不相符的地方, 以拍卖会现场公布的为准。

十二、如遇国家法律、法规及税收政策调整, 按照调整后的法律、法规及税收政策执行。

铜陵市阳光拍卖有限责任公司
2025 年 8 月 23 日

租赁情况一览表

序号	房号	面积 (m ²)	目前状态	租赁期限
1	嘉华广场二期 4 栋 205 号	53.71	空置	——
	嘉华广场二期 4 栋 206 号	95.28	已出租	至 2026 年 5 月 4 日
	嘉华广场二期 4 栋 207 号	96.86		
	嘉华广场二期 4 栋 208 号	54.57		
	嘉华广场二期 4#商业 201 号	153.81	已出租	至 2029 年 2 月 28 日
	嘉华广场二期 4#商业 202 号	118.9	空置	——
	嘉华广场二期 4#商业 203 号	59.99	已出租	至 2027 年 6 月 14 日
	嘉华广场二期 4#商业 204 号	57.18		
	嘉华广场二期 4#商业 205 号	57.18		
	嘉华广场二期 4#商业 206 号	67.01		
	嘉华广场二期 4#商业 207 号	67.01		
	嘉华广场二期 6 栋 203 号	48.22	已出租	至 2026 年 11 月 30 日
2	嘉华广场二期 1#商业 201 号	1915.08	已出租	至 2033 年 7 月 31 日

租赁关系可能存在变动, 具体以实际租赁情况为准。