

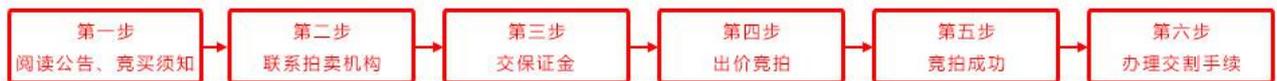
拍卖须知

受管理人委托，我司将于2019年3月28日10时整在中国司法拍卖网以网络电子竞价的方式，对位于庄子大道与政通路交口东北角“微博大厦”（在建工程：大酒店）进行网络拍卖，相关事项告知下：

一、须知准则：

本《须知》是依据《中华人民共和国拍卖法》、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》等国家相关法律法规并结合本次拍卖标的的实际情况制订，提请各位竞买人仔细阅读，全面了解，明晰责任、义务、权利以及本须知约定的所有条款。

二、竞买流程：



三、网络拍卖：

1. 竞买人应当熟知中国司法拍卖网有关竞价时间（24小时）、延时周期（5分钟）、加价幅度（1万元）等网拍相关事项。
2. 参加本次网络拍卖的竞买人，均视为完全认可本次网络拍卖的方式，熟知网拍相关事项，确认本《须知》约定的所有条款并自愿承担可能产生的所有责任和后果。

四、报名手续：

1. 网上报名：竞买人应先在中国司法拍卖网注册，注册成功后在所选择的竞买标的的界面点击报名/缴纳保证金按钮，进入到如下报名流程：
 - （1）选择竞买人类型；
 - （2）选择整体竞买方式；
 - （3）提交竞买承诺书；
 - （4）支付保证金；

(5) 报名成功，具备竞买资格(竞买人在支付保证金后，即刻获得中国司法拍卖网随机发送的竞买代码、竞买密码，以此代码、密码参与竞买)。

2. 缴纳保证金：

(1) 线上支付：竞买人在“网上报名”支付保证金环节中，任一选择（点击）工行或中金或银联支付系统，便出现订单确认以及付款方式：“网银支付、快捷支付”，竞买人根据自己银行卡进行操作即可。

(2) 线下支付：由于网上支付有限额，竞买人可通过网银、柜台将相应的竞买保证金转入中国司法拍卖网平台指定账户：安徽天风信息科技有限公司（开户行：工商银行合肥滨湖支行，账号：1302045809100034873）。

3. 报名时间：竞买人须在 2019 年 3 月 27 日 17：00 前进行网上报名、支付保证金，逾期无效；保证金不得代为缴纳或从他人账户转入；

五、竞买人条件：

1. 具备民事行为能力的自然人、法人和其他组织均可；
2. 竞买人为外资企业的还需满足国家有关外企管理办法规定；
3. 无司法、金融等不良记录；
4. 认可网络拍卖方式，办理网上注册、熟悉网络竞价流程等；
5. 具有一定资本实力，能够支付相应的竞买保证金，并能在本须知约定的期限内（拍卖成交后 30 日内）付清全部拍卖成交价款。

以上所有条件均由竞买人自行确认，若因条件不符产生的所有责任和后果，完全由竞买人自行承担、负责。

六、优先购买权：

1. 优先购买权人确认：优先购买权人在同等条件下享有优先购买权，但其优先购买权必须获得委托人（安徽微博照明科技有限公司管理人）书

面确认。确认后，委托人将优先购买权人的信息告知拍卖人，拍卖人协助优先购买权人办理报名手续；

2. 优先购买权人报名：经管理人书面确认的优先购买权人还必须具备上述第四条“竞买人条件”1-5项的条件方可参与竞买，优先购买权人应需在中国司法拍卖网注册，网上办理报名手续，缴纳竞买保证金，在同等条件下，享有优先购买权；

3. 优先购买权的行使：优先购买权人的数量和竞买代码在中国司法拍卖网“优先购买权人”栏目自动显示；优先购买权人行使优先购买权应按照中国司法拍卖网关于竞价时间（24小时）、延期周期（5分钟）、加价幅度（1万元）等规则参与竞买，否则视为放弃优先购买权。

七、标的概况：

位于庄子大道与政通路交口东北角“微博大厦”（在建工程：大酒店），占地 12310 m²（商服出让），规划总建面 48391 m²，现已建 40325 m²；地下已建 6956 平方米，地面建到第 15 层，尚有 5 层没有建设。

特别提示：标的物以实物现状为准，有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负。

八、价款支付和付款期限：

1. 应当支付的价款：买受人已缴纳的竞买保证金等额抵充拍卖成交价款，余款须自成交之日起 30 个工作日内全部付清至竞买保证金账户；

2. 应当支付的佣金：买受人按照“拍卖成交价在 200 万元以下的，收取 5%的佣金，200 万至 1000 万的部分，收取 3%的佣金，1000 万至 5000 万的部分，收取 2%的佣金，5000 万至 1 亿元的部分收取 1%佣金，超过 1 亿元以上的部分，收取 0.5%的佣金”标准的 50%支付给安徽省中泰房地产拍卖有限责任公司，另按其标准的 20%支付给平台账户（保证金账户），税票由平台和中泰拍卖公司各自出具，佣金于拍卖成交之日起 10 日内付清。

九、标的物交付：

1. 买受人支付拍卖成交价款、佣金后，委托人协助买受人办理标的物移交手续。
2. 由于该次拍卖的房地产项目尚未办理土地使用权证、房地产权证，竞买人应在报名竞买前仔细了解所有相关事项，并实地查勘标的现状，充分考虑到办理房地产权证所需要的时间，自行承担相应的后果。

十、产权办理及税费承担：

本次委托拍卖的房地产项目尚未办理房地产权证，买受人在付清款项后，办理土地证和房地产权证产生的税费按照国家有关规定，由买受人和原产权方依法各自承担相应部分的税金。

十一、违约行为及违约责任

1. 违约行为

- (1) 竞买人之间被委托人或其他拍卖当事人确认有恶意串通行为的；
- (2) 买受人反悔或以其他理由提出异议，拒签《拍卖成交确认书》的；
- (3) 买受人未在付款期限内足额付清拍卖成交价款和佣金的；
- (4) 其他违约行为。

2. 违约责任

买受人有上述“违约行为”之一的为违约并承担如下责任：

- (1) 保证金在扣除应当支付的佣金后，余款完全作为违约金不予退还；
- (2) 该标的再次拍卖，不需征得违约责任人（本次买受人）的同意，再次拍卖时原买受人不得参加；
- (3) 如再次拍卖的成交价低于原成交价，其差额款项和再次拍卖新发生的拍卖费用等从其余款中扣除，不足部分由违约责任人（本次买受人）承担。

十二、特别提示

1. 拍卖人和网络拍卖平台对拍卖标的所作的信息披露（包括但不限于：任何介绍、文字图片、拍卖公告、拍卖须知）均不构成对标的的状态和品质等的担保，也不构成对标的的已知或未知瑕疵负责，其瑕疵和风险均由竞买人自行承担，且买受人无瑕疵担保请求权，不得在竞买成功后另行主张标的物的瑕疵权利。所以，请竞买人在竞买前必须仔细审查拍卖标的，认真研究查看所竞买标的物的实际状况，调查是否存在瑕疵，慎重决定竞买行为并自愿承担后果和责任。

2. 竞买人在充分查勘、全面了解、完全确认标的物现状以及约定的相关事项条件下，进行报名、缴纳保证金参与竞买。竞买人一旦竞买，即视为无异议并愿意履行相关义务。若因此产生的任何责任和后果以及经济损失完全由买受人自行承担。

3. 本次拍卖的起拍价为标的的保留价，一人报名参与竞拍，出价不低于起拍价的拍卖成交；二人以上的进行网上竞价，价高者得；拍卖成交后5个工作日，买受人须与拍卖人签订《拍卖成交确认书》（在网络自动生成的拍卖成交确认书中签字盖章）。

4. 本次拍卖计价货币为人民币，起拍价、成交价均不含买受人在拍卖标的物交割时所发生的全部费用和税费，也不包括买受人向拍卖人支付的佣金，拍卖不提供标的的销售发票，仅提供拍卖专用发票。

5. 买受人应及时付清拍卖成交款受领标的物，否则，买受人应支付由此产生的保管费，并承担标的物可能发生的损毁、灭失的后果。因自然灾害等不可抗力的原因所引起的一切损失，委托人及拍卖人不承担任何责任。

6. 拍卖成交后，买受人办理房地产权证，其面积以政府主管部门核发的产权证面积为准，成交价不作调整，买受人不得因其差异而主张任何权利。

十三、看样咨询和报名时间：

1. 自拍卖公告之日起至 2019 年 3 月 27 日 17: 00 止为咨询看样、网上报名及缴纳保证金的有效时间，逾期无效；

2. 拍卖咨询电话：0551-62613337/13721090788（拍卖人）

3. 管理人咨询电话：18056008329

十四、本规则最终解释权归安徽省中泰房地产拍卖有限责任公司。

安徽省中泰房地产拍卖有限责任公司

2019 年 2 月 14 日