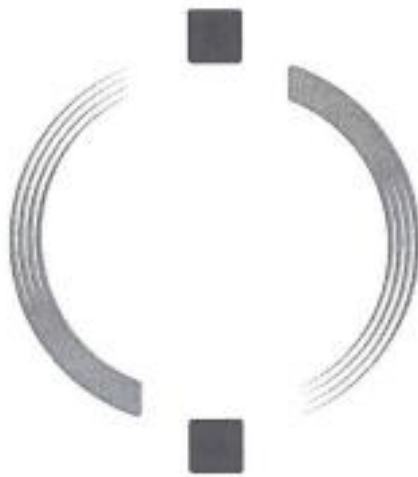


黔东南州机关事务管理局房屋资产拍卖

项目编号：ZCPM2024-23

拍卖资料



中宸拍卖

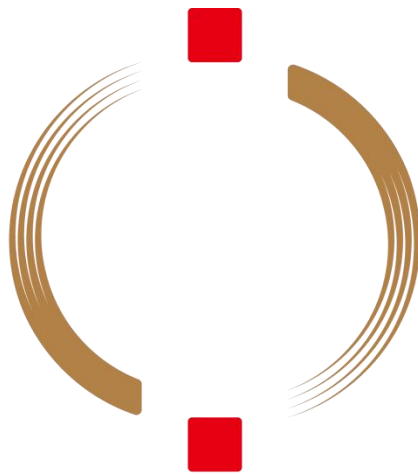
ZHONG CHEN AUCTION

委托单位：	黔东南州机关事务管理局		
详细地址：	凯里市		
联系人：	杨林	联系电话：	0855-8233270
代理机构：	中宸拍卖有限公司		
详细地址：	贵州省凯里市未来城城市之门C栋11层		
联系人：	吴昌杰	联系电话：	19380157615

黔东南州机关事务管理局房屋资产拍卖

项目编号：ZCPM2024-23

拍卖资料



中宸拍卖

ZHONG CHEN AUCTION

委托单位：黔东南州机关事务管理局

详细地址：凯里市

联系人：杨林 联系电话：0855-8233270

代理机构：中宸拍卖有限公司

详细地址：贵州省凯里市未来城城市之门C栋11层

联系人：吴昌杰 联系电话：19380157615

目 录

（一）拍卖公告	4
（二）标的详细情况.....	7
（三）拍卖会流程.....	11
（四）拍卖须知.....	12
（五）拍卖纪律	14
（六）拍卖规则及注意事项.....	15
（七）成交确认书	16
（八）其他	17

(一) 拍卖公告

黔东南州机关事务管理局房屋资产 拍卖公告

一、拍卖时间、地点。

受黔东南州机关事务管理局委托，本公司定于 2024 年 11 月 15 日（星期五）上午 09:10 时，在黔东南州公共资源交易中心多功能厅室，对黔东南州机关事务管理局房屋资产拍卖项目进行拍卖。

二、项目基本情况：

1、项目名称：黔东南州机关事务管理局房屋资产拍卖

2、项目编号：S52260020240003G1

标的序号	地址	用途	不动产权证号	建筑面积(m ²)	起拍价(万元)	竞买保证金(万元)	备注
1	凯里市永乐路2号嘉瑞广场2幢4层402号	成套住宅	黔(2020)凯里市不动产权第0020184号	135.68	58.4	6	
2	凯里市永乐路2号嘉瑞广场2幢5层502号	成套住宅	黔(2020)凯里市不动产权第0020185号	137.12	59.1	6	
3	凯里市宁波路33号鑫鼎国际名居三期B7幢1单元33层3301号	成套住宅	黔(2021)凯里市不动产权第0039695号	195.74	193	20	标的3的两套房屋在建设时已打通，目前为一套大平层房屋
	凯里市宁波路33号鑫鼎国际名居三期B7幢1单元33层3302号	成套住宅	黔(2021)凯里市不动产权第0039696号	218.82			

特别提示：

1. 成交后标的办理不动产权过户所产生的相关税费由买卖双方各自承担相应部分。成交标的移交前产生的水电及物业费等由卖方负责，移交之后产生的水电及物业费等由买方负责。标的按现状进行拍卖，要求竞买人到现场勘验，如未到现场实地看样的竞买人，视为对本标的实物现状的确认，责任自负。

2. 成交后买受人需在成交公示期满后3个工作日内支付成交款及佣金，付款后20个工作日内完成办理不动产权过户手续。逾期支付上述费用和未按规定时间办理过户手续的视为违

约，其竞买保证金不予退还。

3. 竞价幅度 500.00 元/次或 500 元的整数倍（拍卖师有权根据现场情况调整竞价幅度）。

4. 本次拍卖提供购房贷款服务，有需求且符合条件的买受人可以申请办理购房贷款，竞买人可在自愿的情况下到中国邮政储蓄银行股份有限公司凯里市迎宾支行提前进行购房贷款条件审核。

5. 若买受人选择贷款服务，在成交公示期内需到中国邮政储蓄银行股份有限公司凯里市迎宾支行进行购房贷款资格审查，公示期满后 3 个工作日内需先支付首付款到委托人指定账户（首付比例最低为成交价的 20%，二套房的首付比例最低为成交价的 30%，商业门面首付款根据银行相关贷款规定执行）。待银行资格审查通过后由委托人、买受人、银行指定工作人员共同办理产权过户、抵押等手续。若买受人贷款资格经银行审核不符合条件的或不配合银行进行资格审查的，买受人需按照一次性付清原则，把成交款尾款补齐，若买受人违反此约定，其缴纳的竞买保证金则不予退还。（贷款操作流程参考拍卖资料“（八）其他”）

6. 若符合使用公积金的买受人选择办理个人住房公积金贷款或者提取的，按《黔东南州住房公积金贷款管理办法》执行，贷款或者提取资格不符合条件的，买受人需按照一次性付清原则，把成交款尾款补齐，若买受人违反此约定，其缴纳的竞买保证金则不给予退还。

7. 竞买人需在报名时注明是个人购买还是合伙购买，如合伙人竞得相关标的，成交确认书由合伙人各方及其隐形共有人（“隐形共有人”是指与合伙人有共同财产法律关系的相关人员）共同签字确认。并提供合伙人各方签订的书面协议，该书面协议应明确各个合伙人的出资方式、出资金额、产权所占份额、贷款偿还方式及分担方式等相关细节。

三、标的展示时间、地点

1、展示时间：2024 年 11 月 13 日至 2024 年 11 月 14 日

2、展示地点：凯里市嘉瑞广场、鑫鼎国际名居

四、参与竞买应当办理的手续

1、本项目采用网上竞买申请及资料获取。尚未注册入库的交易主体请登录全国公共资源交易平台（贵州省·黔东南州）点击“用户注册”进行信息入库注册（操作流程详见全国公共资源交易平台（贵州省·黔东南州）门户网站（首页→下载中心→贵州省公共资源交易中心统一注册平台操作手册（注册用户））。也可就近选择到贵州省内任一公共资源交易中心现场办理信息入库。信息入库咨询电话 0855-8685619，信息入库核验通过后，办理 CA 数字证书（咨询电话：贵州 CA：0855-8685621、深圳 CA：0855-8685631、华测 CA：0855-8685613）即可登录全国公共资源交易平台（贵州省·黔东南州）开展竞买业务。本项目不接受线下竞买申请及资料获取，如因交易主体未注册信息而导致不能进行竞买申请及资料获取的，后果自行承担。

2、根据获取拍卖资料时收到的随机码缴纳保证金，**保证金缴纳详见拍卖资料。参与竞拍的潜在竞买人请完成：网络报名规则→选择竞买方式→申请人信息填写（联合申请声明）→填写竞买申请书→生成保证金随机码→打印资格确认书系列操作，方能正常参与后续竞**

买。特别提醒：在成功缴纳保证金后务必在交易系统点击竞买人资格确认书。拍卖项目在公告要求的时间前到达拍卖会现场。

3、本次拍卖不收取报名费及资料费。

五、竞买人资格要求

1、除法律另有规定外，在中国境内的法人、自然人或其他组织均可申请参与（黔东南州公共资源交易中心已启动与州发展改革委、州法院对全州公共资源交易平台信用联合惩戒功能，对失信被执行人实施信用联合惩戒）。

2、法律、行政法规对拍卖标的的买卖条件有规定的，竞买人应当具备规定的条件。竞买人的资格审查及相关资质由拍卖人或委托人进行审查。

3、本次竞买标的无优先购买权。

六、获取拍卖资料及保证金缴纳时间

时间：2024年11月7日0：00时至2024年11月15日09：10时止

七、拍卖时间及地点

1、时间：2024年11月15日09：10时

2、地点：黔东南州公共资源交易中心多功能厅室

八、需要公告的其他事项

1、此公告在全国公共资源交易平台（贵州省·黔东南州）发布。

2、参与本场拍卖会的竞买人允许携带1人随行。

九、标的佣金比例

本项目的佣金依据《中华人民共和国拍卖法》收取，此次收取佣金比例按拍卖成交价款的0.7%向买受人一次性收取，成交后三日内支付。

十、联系信息

类别	委托人	拍卖人
名称	黔东南州机关事务管理局	中宸拍卖有限公司
地址	凯里市北京东路15号	凯里市未来城城市之门C座11层
联系人	杨林	吴昌杰
联系电话	0855-8233270	19380157615

2024年11月6日

(二) 标的详细情况

标的序号	地址	用途	不动产权证号	建筑面积(m ²)	起拍价(万元)	竞买保证金(万元)	备注
1	凯里市永乐路2号嘉瑞广场2幢4层402号	成套住宅	黔(2020)凯里市不动产权第0020184号	135.68	58.4	6	



现状照片一：估价对象单元门



现状照片二：估价对象外观



现状照片五：估价对象现状



现状照片六：估价对象现状



现状照片三：估价对象现状



估价对象现状

建筑物基本状况明细表

房屋坐落	凯里市永乐路2号嘉瑞广场2幢4层402号
建筑结构	钢筋混凝土结构
楼层	共25层，估价对象位于第4层
层高	约3米
建筑面积(m ²)	135.68
专有建筑面积(m ²)	110.87
分摊建筑面积(m ²)	24.81
房屋证载用途	成套住宅
实际用途	住宅
使用情况	正常使用
新旧程度	建成约2013年，八五成新
空间布局	布局合理
建筑功能	防水、隔声、通风、采光、日照情况一般
外观	外观一般，建筑风格一般
工程质量	合格
装修情况	毛坯，防盗门，塑钢窗

标的序号	地址	用途	不动产权证号	建筑面积(m ²)	起拍价(万元)	竞买保证金(万元)	备注
2	凯里市永乐路2号嘉瑞广场2幢5层502号	成套住宅	黔(2020)凯里市不动产权第0020185号	137.12	59.1	6	



现状照片一：估价对象单元门



现状照片二：估价对象外观



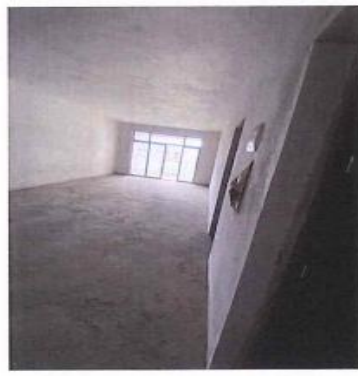
现状照片五：估价对象现状



现状照片六：估价对象现状



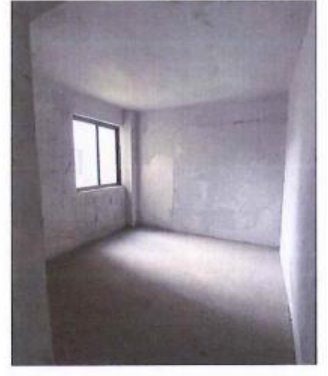
现状照片三：估价对象入户门



现状照片四：估价对象现状



现状照片七：估价对象现状



现状照片八：估价对象现状

建筑物基本状况明细表

房屋坐落	凯里市永乐路2号嘉瑞广场2幢5层502号
建筑结构	钢筋混凝土结构
楼层	共25层，估价对象位于第5层
层高	约3米
建筑面积(m ²)	137.12
专有建筑面积(m ²)	112.05
分摊建筑面积(m ²)	25.07
房屋证载用途	成套住宅
实际用途	住宅
使用情况	正常使用
新旧程度	建成约2013年，八五成新
空间布局	布局合理
建筑功能	防水、隔声、通风、采光、日照情况一般
外观	外观一般，建筑风格一般
工程质量	合格
装修情况	毛坯，防盗门，塑钢窗

标的序号	地址	用途	不动产权证号	建筑面积(m ²)	起拍价(万元)	竞买保证金(万元)	备注
3	凯里市宁波路 33 号鑫鼎国际名居三期 B7 幢 1 单元 33 层 3301 号	成套住宅	黔(2021)凯里市不动产权第 0039695 号	195.74	193	20	标的 3 的两套房屋在建设时已打通,目前为一套大平层房屋
	凯里市宁波路 33 号鑫鼎国际名居三期 B7 幢 1 单元 33 层 3302 号	成套住宅	黔(2021)凯里市不动产权第 0039696 号	218.82			



现状照片一: 估价对象入户门



现状照片二: 估价对象 1 现状



现状照片五: 估价对象 1 现状



现状照片六: 估价对象 1 现状



现状照片三: 估价对象 1 现状



现状照片四: 估价对象 1 现状



现状照片七: 估价对 1 象现状



现状照片八: 估价对 1 象现状



现状照片十一：估价对象 2 现状



现状照片十二：估价对象 2 现状



现状照片十三：估价对象 2 现状



现状照片十四：估价对象 2 现状

建筑物基本状况明细表

房屋坐落	凯里市宁波路 33 号鑫鼎国际名居三期 B7 幢 1 单元 33 层 3301 号	凯里市宁波路 33 号鑫鼎国际名居三期 B7 幢 1 单元 33 层 3302 号
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
楼层	共 34 层，估价对象位于第 33 层	共 34 层，估价对象位于第 33 层
层高	约 3 米	约 3 米
建筑面积 (m ²)	195.74	218.82
专有建筑面积 (m ²)	163.27	182.52
分摊建筑面积 (m ²)	32.47	36.3
房屋证载用途	成套住宅	成套住宅
实际用途	住宅	住宅
使用情况	正常使用	正常使用
新旧程度	建成约 2011 年，八二成新	建成约 2011 年，八二成新
空间布局	布局合理	布局合理
建筑功能	防水、隔声、通风、采光、日照情况一般	防水、隔声、通风、采光、日照情况一般
外观	外观一般，建筑风格一般	外观一般，建筑风格一般
工程质量	合格	合格
装修情况	豪华装修，防盗门，塑钢窗	豪华装修，防盗门，塑钢窗

(三) 拍卖会流程

- 一、请参与本项目的交易主体在会前刷身份证签到；
- 二、宣布拍卖会正式开始；
- 三、宣读拍卖纪律；
- 四、现场进行资格审查（如有）；
- 五、宣读拍卖规则及注意事项；
- 六、按照规则开始拍卖；
- 七、签署成交确认书。

（四）拍卖须知

1、拍卖时间及地点

时间：2024年11月15日09:10时。

地点：黔东南州公共资源交易中心多功能厅

2、拍卖保证金

（1）本项目保证金金额：竞买人应对意向标的分别报名竞拍，并交纳该标的对应的竞买保证金，不接受现金支付。

（2）保证金缴纳时间：2024年11月07日00:00始至2024年11月15日09:10止。

（3）保证金的缴纳方式：银行转账

银行转账，银行转账的竞买人可以从银行柜面转账或网上银行转账，银行转账须从竞买人在贵州省公共资源交易统一注册平台中登记的账户转出。

（4）开户银行及帐号

A.收款人：黔东南苗族侗族自治州公共资源交易中心（不能写简称）

B.保证金账号：050090001991234567

C.开户银行全称：贵州银行股份有限公司黔东南分行

D.银行行号：313713005096

E.随机码：竞买人将报名时取得的保证金随机码填入转（汇）款附言(摘要、备注、用途等)中，进账单的附言(摘要、备注、用途等)只能填写9位字符随机码，如：CGXXXXXXX。不得填写或添加项目名称、项目编号等任何其他内容，若不填写或填写错误，保证金缴纳将不能入账，若缴纳失败后提交二次缴纳，则存在泄露竞买人信息的风险。竞买人的保证金从缴纳到退还各环节，保证金随机码系统均通过手机短信告知竞买人保证金交退情况。竞买人可在保证金系统中自行查看保证金所处的状态，或与黔东南州公共资源交易中心联系，联系方式：财务部：0855—8685610 或 8685623。

（5）退还拍卖保证金

A.退还时间、方式：**1.未中标的竞买人（含已交保证金但未参与竞价的竞买人）**的保证金退还。拍卖人应在成交公示发出之日起2个工作日内在交易系统中发起未中标竞买人投标保证金退还申请，交易结果公示发出之日起超过5个工作日未发起退还申请，且未提交未中标竞买人投标保证金暂缓退还书面说明的，系统将自动提交未中标竞买人的保证金退还申请，并在规定时限内原路退还至未中标竞买人账户。**2.买受人的保证金退还。**买受人应当按照交易双方签订的成交确认书或合同的约定，缴纳成交价款。委托人（拍卖人）及时向黔东南州公共资源交易平台上传成交确认书或合同并提交保证金退还申请，并在合同签订后5个工作

日内发起对买受人退还保证金的申请或根据约定转为产权交易价款的申请。合同签订后超过 5 个工作日未发起退还（或退转）申请，且未提交买受人投标保证金暂缓退还书面说明的，系统将自动提交买受人的保证金退还申请，并在规定时限内原路退还至买受人账户。未在法定时限内上传成交确认书或合同的，自交易结果公示发出之日起超过 37 日未提交依法应退未退买受人保证金申请，且未提交保证金暂缓退还书面说明的，系统将自动提交买受人的保证金退还申请，并在规定时限内原路退还至买受人账户。 **3.终止交易或流拍的竞买人保证金退还。** 拍卖人应在终止公告或流拍公告发出之日起 2 个工作日内在交易系统中发起竞买人保证金退还申请，终止公告或流拍公告发出之日起超过 5 个工作日拍卖人未在交易系统中发起退还申请，且未提交竞买人保证金暂缓退还书面说明的，系统将自动提交竞买人的保证金退还申请，并在规定时限内原路退还至投标人账户。

B.提交资料： 买受人退保证金时，须将已签订的成交合同或成交确认书逐页扫描制成一个 PDF 文件上传；未成交的竞买人无须提交上述资料。

C.发生下列情况之一的，竞价保证金将不予退还

- ①买受人成交后拒不支付成交价款、拍卖佣金的；
- ②竞买人恶意扰乱拍卖（竞价）秩序，造成拍卖（竞价）工作不能顺利完成的；
- ③法律法规规定的其他情形。

根据拍卖法规定，竞买人之间恶意串通，给他人造成损害的，拍卖无效，由行政主管部门对参与恶意串通的竞买人处最高应价百分之十以上百分之三十以下的罚款。

3、签订《成交确认书》、缴纳成交价款

拍卖成交后买受人须按要求与拍卖人签《成交确认书》，与委托人缴纳成交价款。

（缴费金额及方式请表述）

4、拍卖佣金

拍卖成交后，拍卖人向成交人收取成交价的 0.7%作为拍卖佣金。

5、对异议的处理方式

对本项目有异议，可以向中宸拍卖有限公司提起质疑。

（五）拍卖纪律

一、进入拍卖会会场，必须严格遵守会场纪律，共同维护会场秩序，服从现场工作人员管理，确保拍卖会顺利进行。

二、保持会场整洁卫生，不得随地吐痰，不得乱扔废弃物，会场内禁止吸烟。

三、拍卖会期间，竞价人不得随意走动或大声喧哗，离开拍卖会会场需征得拍卖公司同意，竞价人不得互相交谈、起哄捣乱。手机等通讯工具请调成振动，接听电话不得影响他人竞价。

四、竞买人必须按照拍卖规则举牌竞价，举牌须举过头顶，不得阻碍拍卖主持人的正常拍卖工作，不得威胁、恐吓其他竞买人，竞买人不得互相串通，不准以任何方式阻止或强迫他人举牌。竞买人有相关疑惑可以举手提问。

五、本拍卖会现场全程监控记录，若有违反拍卖纪律者，影像资料将作为依法处理的重要依据。

六、违反拍卖纪律，扰乱拍卖会秩序，不听劝阻的，由会场拍卖公司人员将其清退出会场，竞买保证金暂缓退还。竞买人之间恶意串通，给他人造成损害的，情节严重的，交由司法机关处理。

（六）拍卖规则及注意事项

- 1、本次举办的拍卖会在黔东南州公共资源交易中心多功能厅举行
- 2、本规则是拍卖人依照《中华人民共和国拍卖法》《拍卖管理办法》《民法典》等有关法律、法规的规定制定。
- 3、当主持人对标的宣布拍卖开始时，竞价人可在起拍价的基础上自由竞价，该标的竞价结束。最高应价的竞买人即为买受人。如标的竞价阶段无人出价，则该标的流拍。
- 4、参与拍卖会的竞买人须是具有完全民事行为能力的自然人、法人以及其他组织，自愿承担风险。
- 5、本次拍卖采取增价方式，拍卖师根据现场情况宣布加价幅度。
- 6、成交的买受人应在拍卖会结束后按规定时间与本公司签署拍卖成交确认书，逾期视为违约，拍卖保证金不予退还。
- 7、本规则由拍卖人制定并解释，有权根据法律、法规的变更和现实情况进行修订。

(七) 成交确认书

成交确认书

拍卖人：中宸拍卖有限公司

买受人：

买受人于2024年 月 日 时 分，在黔东南州公共资源交易中心拍卖会上通过公开竞价成交以下标的物，依照《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规的规定，双方签订成交确认书如下：

一、成交标的物：

序号	标的名称	成交价（元）
1		
合计：¥		
合计：人民币大写：XX元整		
备注：		

二、竞价成交后，买受人应在竞价会结束后按竞价资料的相关要求，在成交公示期满后3日内支付委托人成交价款、3日内支付拍卖人拍卖佣金，若买受人毁约，应承担违约的相关责任，竞买保证金不予退还，并赔偿由此给委托人和拍卖人造成的一切经济损失。

三、拍卖人不承担本标的瑕疵担保。

四、本成交确认书签字后生效。

委托人（盖章）：

拍卖人（盖章）：

买受人（签字或盖章）：

签订时间：2024年 月 日

（八）其他

房产拍卖商业贷款操作流程

为进一步规范买受人竞拍州级公产（住房、商业门面等）申请办理商业贷款及款项支付流程，经黔东南州机关事务管理局、邮储银行凯里市迎宾支行和中宸拍卖有限公司商议，制定本操作流程。

1、房产拍卖。

（1）每期拍卖时，黔东南州机关事务局向中宸拍卖有限公司提供拍卖资产的相关会议纪要或批复、委托合同、评估报告等完整的资料，中宸拍卖有限公司负责编制拍卖公告、资料，公告内容注明：为有需求且符合条件的买受人提供购房贷款服务，明确贷款服务的审批流程、首付比例、放款流程等相关细节条件，并明确买受人的义务，如买受人贷款审批条件不符合，须在规定的时日内一次性付清成交款等。

（2）拍卖成交后，黔东南州机关事务局与买受人签订《房屋买卖合同》，合同须载明首付款、尾款金额及付款时间和付款方式、房屋过户条件、各方的违约责任等等要素。

2、贷款申请。

（1）拍卖成交后，中宸拍卖有限公司把拍卖资产会议纪要或批复、委托合同、评估报告、成交确认书、首付款凭证等拍卖资料复印两份备用（一作为贷款申请的资料、一份作办理房产过户），《房屋买卖合同》（原件）。

（2）买受人按房屋套数支付成交房屋的首付款（首付比例最低

为 20%，二套房的首付比例最低为 30%); 同时，买受人根据实际情况选择至少一项提供，银行审核原件留存复印件（或影像）：

①首付款存入我行或他行交易资金监管账户的银行凭单；

②首付款存入黔东南州机关事务局指定账户的银行凭单；

③售房人向借款人出具的首付款发票；

(3) 买受人持 (1)、(2) 资料到银行申请贷款，并提供下列资料：

①借款人（买受人）：

应提供有效身份证件、居民户口簿、婚姻状况证明、职业及还款能力证明、征信查询授权书、教育程度证明（若有）、首付款凭证、购房合同或房产认购书等房产交易证明、主借款人在我行开立的还款账户。

②借款人配偶。

应提供有效身份证件。（借款人配偶不提供收入证明的，其收入将不计入借款人家庭收入，但其负债应计入借款人家庭负债中。借款人配偶不能到场签字的，可不审核其有效身份证件原件，但对内地居民身份证应进行联网核查，同时应提供经公证的《借款人配偶声明》，或提供的公证书内容能够涵盖《借款人配偶声明》内容。）

③共同购房人。

未成年人应提供居民户口簿或出生证明等监护关系证明。成年人应提供有效身份证件、居民户口簿、婚姻状况证明和征信查询授权书。

3. 贷款调查。

邮储银行客户经理审核贷款资料的完整性，对借款申请资料不完

整的进行补充收集，根据调查资料及调查核实的实际情况，结合有关政策制度规定及相关法律法规进行综合分析，并出具全面、明确的调查意见，并上报审批。

4. 贷款审批。

5. 签署合同。邮储银行与借款人（买受人）签订借款合同、抵押合同。

6. 房屋过户、办理抵押登记。

由黔东南州机关事务管理局、买受人持相关手续到不动产登记中心办理房产过户手续，并与邮储银行指定人员一道办理抵押登记。

7. 贷款发放

邮储银行在取得抵押预告登记证明后放款。贷款直接受托支付至黔东南州机关事务管理局指定专户。

8. 委托人指定收款账户

收款人户名：黔东南苗族侗族自治州财政局

收款人帐号：0503001400000418

收款人开户银行：贵州银行凯里大十字支行

交款人：XXX(姓名)

款项来源：黔东南州机关事务管理局房屋拍卖款(首付款)