**竞买须知**

某某法院将于2017年6月20日10时至6月23日10时止（延时除外）在“公拍网”（www.gpai.net）上进行公开网络司法拍卖活动，现就有关的网上拍卖事宜敬告各位竞买人：

一、本《拍卖须知》根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《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》等相关法律规定制订，竞买人应认真仔细阅读，充分了解本须知的全部内容。

二、本次拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”的原则，拍卖活动具有法律效力。参加本次拍卖活动的人员和竞买人必须遵守本须知及本次拍卖公告的各项条款，也须符合由国务院及相关标的所在政府有关房地产调控政策的相关规定，竞买人应自行比对自身是否符合政府规定。拍卖成交后，如果买受人不符合国家和当地政府的相应规定（无论是故意或过失或其他原因）而造成拍卖标的无法办理过户登记手续的，则须对自己的行为承担相应法律责任。

三、拍卖标的：上海市松江区文诚路888弄54号701室（权证号：松2011000872；建筑面积： 144.10平方米；公寓）。

四、拍卖标的目前有人占用，拍卖标的以现状进行拍卖。拍卖成交后，法院不负责清场工作，交付仅以法律文书作为交付标准。房地产的实际面积以交易过户时登记机关登记为准。法院对房屋外观、质量、结构、固定装修损坏、房地产面积差异等不作担保，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。

五、拍卖竞价前，竞买人须通过“公拍网”注册报名并支付相应的保证金；拍卖结束后，买受人所支付的保证金转入法院指定账户，未能竞得者的保证金按原付款方式原渠道如数退回原支付账户。保证金均不计利息。

如参与竞买人需委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行，须在2017年6月15日前向本院提交合法有效的证明，出示有效委托手续，资格经确认后再到公拍网参加竞拍；竞买成功后，竞买人（法定代表人、其他组织的负责人）须与委托代理人共同到本院办理相关手续。如委托手续不全，竞买活动认定为委托代理人的个人行为。

六、优先购买权人参加拍卖的，应于2017年6月15日前向本院提交合法有效的证明，资格经本院确认后才能参与拍卖，逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有的优先购买权。

七、与本标的物有利害关系的当事人可以参加竞拍(法律禁止参与竞买的除外)，不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。

八、本次拍卖活动设置延时出价功能，竞价程序结束前五分钟（以系统接受竞价的时间显示为准）内无人出价的，最后出价即为成交价； 在拍品竞拍结束的前5分钟（以系统接受竞价的时间显示为准），如果有竞买人出价竞拍，那么该次拍卖时间在此次出价时间的基础上自动延时5分钟，循环往复直到没有竞买人出价竞拍时，拍卖结束，最后出价即为成交价。

九、本次拍卖是经法定公告期和展示期后举行，就拍卖标的物已知及可能存在的瑕疵已在本次拍卖资料中作了详尽的说明。法院对拍卖标的物所作的说明和提供的视频资料、图片等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保。请竞买人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的物，调查是否存在瑕疵，认真研究查看拍卖标的物的实际情况，并请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，慎重决定拍卖行为，竞买人一旦作出拍卖决定，即表明已完全了解，并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。

十、拍卖成交后，买受人须于2017年7月10日16:00前将拍卖成交价款（拍卖成交价扣除保证金）缴入法院指定账户，并签署《拍卖成交确认书》。买受人逾期未支付的，预交的保证金不予退还，同时法院可以裁定重新拍卖。重新拍卖时，原买受人不得参加拍卖。拍卖公告费用、其他合理损失及重新拍卖的价款低于原拍卖价款造成的差价等，由原买受人承担，可以直接从其预交的保证金中扣除，不足的责令其补交。

十一、 买受人付清全额款项后，需等待银行撤销抵押手续和法院办理解封手续后，凭法院出具的法律文书自行及时办理拍卖标的从原产权人过户至买受人名下的手续，所涉及的应由原权利人、涉案当事人及买受人需承担的一切税收和费用（包括但不限于营业税及附加、土地增值税、契税、印花税、交易手续费、权证工本费、个人（企业）所得税、房产税和其它相关费用）全部由买受人承担。

标的可能存在的水、电、煤、物业管理费、车位管理费等所有欠费均由买受人承担。未明确缴费义务人的费用也由买受人承担。

拍卖标的能否办理过户手续及办理过户手续所需的时间请竞买人在拍卖前自行到相关职能部门咨询，因标的物现状存在瑕疵等原因不能或者延迟办理过户手续及办理二次过户造成的费用增加的后果由买受人自行负责，法院不作过户的任何承诺，不承担过户涉及的一切费用。涉及违法、违章部分，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。因买受人怠于处理造成无法过户的，责任自负。过户登记手续不及时自行办理的，自行承担本标的物可能发生的损毁、灭失等后果。

法院解除查封手续需要一定时间，拍卖标的物相关权证原件无法取得或存在担保物权的，办理标的物权属变更登记时需办理登报注销手续或注销他项权证，办理权属变更登记的时间相应延长。

十二、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、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和税费。

十三、参加拍卖的竞买人应当遵守竞买须知的规定，不得阻挠其他竞买人竞拍，不得操纵、垄断竞拍价格，严禁竞买人恶意串标，上述行为一经发现，将取消其拍卖资格，并追究相关的法律责任。

十四、本院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。

十五、为便于买受人及时收到本院拍卖相关的文书、通知等，本院以买受人于公拍网司法拍卖网络平台预留的联系地址、联系电话为相关文书邮寄送达地址、接受电话，如需更改，买受人须持本人身份证来本院填写《法律文书送达地址确认书》（若买受人非自然人，由委托代理人持有效委托手续前来办理）。

如因提供的送达地址、联系电话不确切，或不及时告知变更后的地址和联系电话，使法院的有关法律文书、通知等无法送达或未能及时送达，买受人自行承担由此可能产生的法律后果。

十六、凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。

举报监督电话：

本规则其他未尽事宜，请向本院（或司法拍卖辅助机构）咨询。

咨询电话： 王小姐   李先生

联系地址：

某某人民法院

2017年5月2日