**《不动产拍卖规程（征求意见稿）》征求意见**

为加强行业规范，促进拍卖业发展，全国拍卖标准化技术委员会组织起草了《不动产拍卖规程（征求意见稿）》行业标准。现公开向社会公众征求意见，请您提出意见或建议。

意见、建议可通过网上留言、电子邮件、传真等形式反馈。

电子信箱：lthangye@mofcom.gov.cn

传　真：010-8391857（全国拍卖标准化技术委员会）

征求意见截止日期：2011年11月17日

附件：《不动产拍卖规程（征求意见稿）》

　　　　　　　　　　　　　　商务部流通业发展司

二〇一一年十一月二日

不动产拍卖规程

（征求意见稿）

**1 范围**

本规程规定了不动产拍卖的基本原则，确定了不动产拍卖的主要程序与要求，适用于在中华人民共和国境内举办的不动产拍卖经营活动。

**2 术语**

本规程采用下列专业术语：

2.1不动产拍卖企业

指依法设立、以不动产拍卖作为其部分或者全部经营业务的拍卖企业。

2.2不动产

指设定于土地、建筑物及其他地上附着物的所有权、其他物权。

2.3优先购买权

指特定人依照法律规定或合同约定，在出卖人出卖标的物于第三人时，享有的在同等条件优先于第三人购买的权利。不动产优先购买权主要包括承租人、共有人的优先购买权。

**3 基本原则**

拍卖活动应当遵循有关法律、行政法规，遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则。

**4 不动产拍卖从业人员的特殊条件**

4.1 不动产拍卖从业人员应当符合下列条件：

——熟知不动产交易相关的法律、法规和规章；

——具备相应的不动产交易知识和能力；

——具备相应的不动产拍卖运作知识和能力。

**5 拍卖委托**

5.1委托人应提供的资料

5.1.1委托人与拍卖人签订委托拍卖合同，应当提供身份证明和拍卖人要求提供的拍卖标的的产权证明或者其可以依法处分拍卖标的的证明及其他资料。

——委托人为自然人的，提供有效身份证或护照或中华人民共和国政府认可的其他有效身份证件；

——委托人为法人或者其他组织的，提供有效注册登记文件、法定代表人身份证明；

——代理委托人委托拍卖拍卖标的的，应当向拍卖人出具授权委托书和委托人、代理人的有效身份证明。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、身份证明种类及号码、代理事项、代理权限和有效期。

5.1.2委托人须提供拍卖标的的无瑕疵声明或瑕疵情况说明，并签字、盖章确认。

5.2委托拍卖合同的签订

5.2.1拍卖人接受委托人的拍卖委托的，应当与委托人签订委托拍卖合同（参见附录A）。

5.2.2委托拍卖合同应当载明以下事项：

——委托人、拍卖人的姓名或者名称、住所；

——拍卖标的的名称、所在位置、数量、面积、使用年限、用途及瑕疵表述；

——委托人提出的保留价；

——拍卖的时间、地点；

——拍卖标的交付和产权过户的时间、方式；

——佣金及其支付的方式、期限；

——价款的支付方式、期限；

——违约责任；

——双方约定的其他事项。

5.2.3委托拍卖合同的管理

5.2.3.1签订委托拍卖合同时，拍卖人与委托人应当准确、清晰、完整填写合同的各项内容，有附件的合同应当在附件中准确填写主合同号。

5.2.3.2签订委托拍卖合同时，应当准确填写合同签订的日期，拍卖人代表与委托人应当在合同签章处亲笔签名。

5.2.3.3委托拍卖合同可以一式四份，委托人、拍卖人各执一份，交当地工商行政管理局备案一份，备用一份。

5.2.3.4委托拍卖合同一经签订不得随意更改。确需更改的，拍卖人与委托人应当重新签订新合同，或者签订补充协议。

5.2.3.5拍卖人应当建立委托拍卖合同的合同管理台账，指定专人负责对合同状态进行追踪，严格控制合同的领出、签订和收回，并按照拍卖会种类、场次和业务部门完整系统地保存已签订的委托拍卖合同。相关业务部门应当指定专人负责保管委托拍卖合同业务联，并采取必要的保密措施。

**6 拍卖标的**

6.1土地所有权等法律、法规禁止拍卖的不动产，不得成为拍卖标的。

6.2拍卖国家所有的不动产，须经县（区）以上人民政府或其授权机关批准。

6.3共有不动产的拍卖，须经全体共有人书面同意。

**7 拍卖文件的制作**

7.1拍卖文件的制作、发放

7.1.1在拍卖标的展示前，拍卖人应当制作并发放拍卖文件，以方便相关各方了解拍卖活动以及拍卖标的的基本情况。

7.2拍卖文件的内容

7.2.1拍卖文件应当包括以下内容：

——拍卖标的清单；

——展示、拍卖的时间、地点；

——拍卖规则和注意事项；

——拍卖人联络方式等拍卖人信息。

**8 拍卖公告**

8.1拍卖人举办不动产拍卖活动，应当根据拍卖标的物的属性及拍卖的性质，按照《拍卖法》及相关法律、行政法规规定的期限进行公告。

8.2拍卖公告（参见附录B）应当载明下列事项：

——拍卖的时间、地点；

——拍卖标的名称；

——拍卖标的展示时间、地点；

——参与竞买应当办理的手续；

——需要公告的其他事项。

8.3拍卖公告应当通过报纸或者其他新闻媒介发布。

**9 拍卖会备案**

9.1拍卖会举办之前，拍卖人应在拍卖日前七日内到拍卖活动所在地的工商行政管理局备案，备案的内容包括：

——拍卖会名称、时间、地点；

——主持拍卖的拍卖师资格证复印件；

——拍卖公告发布的日期和媒体、拍卖标的的展示日期；

——拍卖标的的清单及有关审批文件复印件；

——其他需要的材料。

9.2拍卖会结束后七天内，拍卖人应当将买受人的姓名/名称、身份证复印件/营业执照复印件送拍卖活动所在地的工商行政管理局备案。

**10 拍卖会的准备**

10.1拍卖人应当提前确定拍卖会的日程安排、岗位设置、人员分工以及实施方案。

**11 竞买人登记**

11.1竞买人登记需要办理的登记手续

11.1.1竞买人提供有效身份证件复印件并加盖公章或签名。拍卖人核对后存档。

11.1.1.1竞买人为自然人的，应当提供有效身份证件或护照或中华人民共和国认可的其他有效身份证件；竞买人为法人或者其他组织的，应当提供有效的注册登记文件、法定代表人身份证明或者合法的授权委托证明文件。

11.1.1.2拍卖人和委托人在拍卖日5日前，以书面形式通知承租人或共有人。优先购买权人参与竞买的，须在办理竞买手续时向拍卖人提供经委托人或公证机关确认其享有优先购买权的有效证明，否则视为放弃优先购买权。

11.1.2竞买人签署竞买登记文件。竞买登记文件的内容应当包括：竞买牌号；竞买人姓名、联系方式等基本信息资料；竞买人认可拍卖人拍卖规则的承诺；竞买人亲笔签名。

11.1.3竞买人按规定交纳竞买保证金。竞买人全额缴纳竞买保证金后，拍卖人应当向竞买人出具竞买保证金收据。拍卖结束后，竞买人未竞得拍卖标的的，竞买保证金在拍卖结束后五个工作日内或按约定时间，由拍卖人全额退还竞买人；若竞买人竞得拍卖标的，竞买保证金冲抵佣金、部分或全部成交款项。

11.1.4竞买人领取竞买牌号。

11.2资信核查

11.2.1签署竞买登记文件时，竞买人应当如实申明资信状况。

11.2.2拍卖人有权视具体情况拒绝资信情况不良者报名参加拍卖会。

11.3竞买代理

11.3.1竞买人可以自行参加竞买，也可以委托其代理人参加竞买。

11.3.2竞买人委托他人代理竞买的，应当出具授权委托书和竞买人、代理人的有效身份证明。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、身份证明种类及号码、代理事项、代理权限和有效期。**12 拍卖会**

12.1拍卖会现场布置

12.1.1相关人员应当预先对拍卖会现场进行妥善布置。

12.2拍卖的实施

12.2.1拍卖会开始前，涉及以下情形的，拍卖人应当提前告知竞买人：

——拍卖标的依法中止、终止拍卖的；

——竞价阶梯；

——拍卖文件的说明文字有重大调整的。

12.2.2拍卖师、记录员、电脑、投影人员就位。

12.2.3拍卖师宣布拍卖规则和注意事项，宣布拍卖会开始。

12.2.4拍卖师原则上应当按照拍卖文件载明的顺序依次主持拍卖标的的拍卖。

12.2.5拍卖标的无保留价的，拍卖师应当在拍卖前予以说明。

12.2.6拍卖标的有保留价的，竞买人的最高应价未达到保留价时，该应价不发生效力，拍卖师应当停止拍卖标的的拍卖。

12.2.7优先购买权人参与竞买的，拍卖师应在拍卖会前向各竞买人声明。

12.2.8竞买人的最高应价经拍卖师落槌或者以其他公开表示买定的方式确认后，拍卖成交。有优先购买权人参与竞买时，拍卖师应在作出成交表示前询问优先购买权人的意愿，优先购买权人表示愿意以该价格买受且无人再行加价时，拍卖师应将该标的拍归优先购买权人；优先购买权人表示放弃时，拍卖师应将该标的拍归原出价最高的竞买人。

12.2.9拍卖成交后，买受人和拍卖人应当签署成交确认书（参加附录D）。拍卖师应在成交确认书上签字确认。成交确认书至少一式两联，买受人、拍卖人各执一联。

12.2.10拍卖人进行拍卖时，应当依法制作拍卖笔录（参加附录E）。拍卖笔录记载事项应包括拍卖时间、地点，拍卖标的的名称、目录号、数量，拍卖标的起拍价、加价简要过程和成交价，买受人的竞买号牌号码等。拍卖笔录应当由拍卖师、记录人签名；拍卖成交的，还应当由买受人签名。

12.2.11拍卖成交，拍卖人向竞买人提供成交确认书、退还未成交竞买人的竞买保证金、向买受人收取完毕佣金且将买受人拍卖会前缴纳的竞买保证金冲抵佣金后的款项退还给委托人后，拍卖人的义务立即告终止。

12.3拍卖中止与恢复

12.3.1有下列情形之一的，拍卖人应当中止拍卖：

——没有竞买人参加拍卖的；

——第三人对拍卖标的的产权或者处分权有争议并当场提供有效证明的；

——委托人在拍卖会前以正当理由书面通知拍卖人中止拍卖的；

——出现其他依法应当中止的情形的。

12.3.2中止拍卖由拍卖人宣布。中止拍卖的事由消失后，应当恢复拍卖。

12.3.3恢复拍卖的时间可以在中止拍卖时一并通知，也可以另行通知。

12.3.4拍卖人依据拍卖中止时的进度恢复拍卖。

12.3.5拍卖人在拍卖中止前已采取的拍卖公告等措施，继续有效。

12.4拍卖终止

12.4.1有下列情形之一的，拍卖人应当终止拍卖：

——人民法院、仲裁机构或者有关行政机关认定委托人对拍卖标的无处分权并书面通知拍卖人的；

——发生不可抗力或意外事件致使拍卖活动无法进行的；

——拍卖标的在拍卖前毁损、灭失的；

——委托人在拍卖会前书面通知拍卖人终止拍卖的；

——拍卖成交的；

——出现其他依法应当终止的情形的。

12.5买受人结算

12.5.1买受人办理相关结算事宜时需携带成交确认书、竞买保证金收据或信用卡单客户联，拍卖人核对其身份后打印账单。

12.5.2买受人委托他人代为付款的，代理人应当出具买受人的授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、身份证明种类及号码、代理事项、代理权限和有效期限。拍卖人还应当核对代理人的有效身份证件，并复印留存。

12.6委托人结算

12.6.1拍卖人向买受人收取完毕佣金且将买受人拍卖会前缴纳的竞买保证金冲抵佣金后的款项支付给委托人，其余款项由买受人直接向委托人缴纳。因支付成交价款发生纠纷，由委托人与买受人依法处理。

12.6.2委托人委托他人办理结算事宜时，代理人应当出具委托人的授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、身份证明种类及号码、代理事项、代理权限和有效期。拍卖人应当核对代理人的有效身份证件，并复印留存。

**13 拍卖标的的交付**

13.1转移占有

13.1.1委托人在接到拍卖人发出的交付通知后，应当在委托拍卖合同规定的交付期限内转移拍卖标的，委托人与买受人应当签署交接书。

13.1.2委托人应当付清不动产转移之日前的所有水、电、燃气、通信、物业管理等相关费用；如另有约定的，按照其约定。

13.2权属变更

13.2.1委托人应当提供不动产过户时所需的相关文件，并与买受人共同办理不动产过户登记。不动产过户中的各种税费，由委托人和买受人依照相关法律的规定承担；如另有约定的，按照其约定。

13.3交付纠纷的处理

13.3.1因拍卖标的交付发生纠纷，由委托人与买受人依法处理。

**14 档案管理**

14.1档案资料

14.1.1拍卖人应当妥善保管档案资料，保管期限自委托拍卖合同终止之日起计算，不得少于五年。

14.1.2档案资料包括：

——委托拍卖合同、委托人的有关资料、证照复印件等，以及拍卖标的的保管、保险、移交等事项的有关资料；

——拍卖公告，包括刊登公告的剪报、视频录像、电台广播录音；

——拍卖标的资料，包括拍卖文件、与拍卖标的相关的胶片、电子图片、文字资料、鉴定记录，以及有关部门的批复文件；

——委托人提供的对拍卖标的享有所有权或处分权的证明；

——竞买登记文件，包括竞买登记单、竞买人的身份证明复印件、委托代理竞买授权书，以及代理人的身份证明复印件；

——拍卖规则、竞买须知、重要声明等；

——拍卖笔录，包括场次、顺序号、落槌价、买受人牌号等内容；

——成交确认书；

——拍卖未成交、中止和终止拍卖的有关资料。

14.2档案资料的管理

14.2.1拍卖人可以自行选择以下档案管理方式，但不应混用：

——以拍卖会为单元将上述档案内容资料整理存档。

——以档案的各项内容为单元，按照年度或月度分类存档。

14.2.2管理要求

14.2.2.1拍卖人应当指定专人专职或兼职担任档案资料的管理人。

14.2.2.2拍卖资料应当真实、准确、完整，查阅方便。

14.2.2.3每个拍卖档案均应建立档案目录和编号。

14.2.3检索

14.2.3.1拍卖人应当建立档案检索系统，以便查寻。

**附 录 A**

**（资料性附录）**

**委托拍卖合同**

编号：委字( )年第 号

委托方（简称甲方）：

住所地

法定代表人 电话 传真

委托代理人 邮政编码

开户银行 账号

拍卖方（简称乙方）： 拍卖有限公司

住所地

法定代表人 电话 传真

委托代理人 邮政编码

开户银行 账号

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规之规定，合同双方经友好协商，自愿达成如下协议：

第一条 甲方愿就下列不动产依法委托乙方公开拍卖：

（一）不动产坐落于 ；

（二）不动产物权人为 ；

（三）共有权人 。

（四）甲方应向乙方提交如下不动产资料，并保证其真实、准确性：

1．土地使用权证书、房屋所有权证书、物权人身份证明等有效证件的原件；

2．原购房协议书（另：如房屋是集体土地，应提交乡、村办及所属村委会证明）；

3．该房地产平面结构图及附属设施说明清单、钥匙等；

4．该不动产目前使用情况书面说明；

5．该不动产上是否设定担保等物权、债权等的书面说明；

6．甲方应将其知道或应当知道的拍卖物的瑕疵情况于拍卖前以书面形式如实告知乙方；

7．有委托人代办的，应出具物权人授权委托书原件及受托人身份证明。

第二条 拍卖时间为 年 月 日之前；拍卖地点为 。

第三条 拍卖标的保留价为 ，或以书面形式另行告知。

第四条 甲方应对拍卖物拥有合法、无争议的处分权，没有任何第三人有权对该不动产的权利及该不动产的拍卖、转让主张权利或提出异议。

第五条 甲方应协助乙方完成拍卖物公告和看样工作。必要时，乙方可随时向甲方要求提供咨询，甲方不得拒绝。

第六条 委托拍卖期内，甲方不得单方将委托拍卖物再与第三人进行交易。

第七条 拍卖成交后，甲方有义务在三个工作日内协同买受人办理相关物权变更登记手续。

第八条 乙方应严格依法拍卖，保证整个拍卖过程在“公开、公平、公正”的原则下进行。

第九条 乙方对于拍卖物的保留价负有保密义务；乙方及其工作人员不得参与也不得委托他人代为参与竞拍；未经甲方许可，乙方不得转委托其他拍卖人进行拍卖。

第十条 乙方负责制定拍卖活动的策划实施方案和编制委托标的宣传资料、发布拍卖公告、竞买人的咨询以及拍卖会的实施工作。

第十一条 乙方应在收到成交价款后 日内将成交价款（扣除佣金和其他因拍卖所发生的费用）交付给甲方。

第十二条 乙方有足够理由证明拍卖不动产存在下列情况之一的，可以中止拍卖活动，委托人应支付拍卖费用，赔偿因拍卖活动中止而造成拍卖人、竞买人的损失，同时承担其他相关法律责任：

（一）拍卖不动产的权属状况与委托人声明的不一致；

（二）拍卖不动产存在委托人未声明的重大瑕疵；

（三）拍卖不动产的权利、占有、使用及相邻关系等相关当事人之间存在未解决的重大矛盾。

第十三条 佣金和费用按以下约定承担：

（一）拍卖成交后，甲方应按照成交价款的 ％向乙方支付佣金，由乙方从成交价款中一次性扣除或由甲方另行支付；

（二）拍卖未成交的，甲方应向乙方支付因拍卖所发生的全部费用；

（三）本次拍卖活动中所发生的公告费、资料费等等全部费用由 方承担；

（四）办理不动产过户登记过程发生的各类税费， 。

第十四条 违约责任。合同双方任何一方违约，都应按拍卖物保留价的2%（若拍卖成交，按成交价款的2%）向守约方支付违约金；造成第三人损失的，由违约方承担责任。

甲方在拍卖公告刊登后、成交前撤回拍卖物的，除应当向乙方偿付因拍卖而发生的全部费用外，还应向乙方支付委托佣金（按保留价的 %计算），并赔偿因其撤回拍卖物而给买受人、乙方所造成的损失。

第十五条 争议解决。合同双方对于合同的履行存在争议的，应通过友好协商的方式解决，协商不成的，可以通过以下途径解决：

（一）向 仲裁委员会申请仲裁；

（二）向乙方所在地人民法院提起诉讼。

第十六条 其他需要约定的事项：

 。

第十七条 附件

附件一： 。

附件二： 。

附件三： 。

第十八条 本合同自双方签字盖章之日起生效，一式四份，甲乙双方各执一份，交 工商行政管理局备案一份，备用一份。

甲 方（签章）： 乙 方（签章）：

负责人： 负责人：

委托代理人： 委托代理人：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

**附 录 B**

**（资料性附录）**

**拍卖公告**

受委托，本公司将于 年 月 日 时在 市（县、区）

 举行拍卖会，现公告如下：

**一、拍卖标的：**位于 市（县、区） 路 号；土地使用权证号： ，房屋所有权证号： ；土地面积： 平方米；房屋（建筑、产权登记）面积： 平方米。

参拍保证金： 万元。

**二、咨询及报名日期：**即日起至 年 月 日 时。有意者凭有效证件（单位凭营业执照、法人证明或委托书、公章，个人凭身份证）办理报名相关竞买手续。

**三、参拍保证金：**须在 年 月 日 时之前交至保证金账户，到账为准。

保证金帐户： 拍卖有限公司

开户行： 银行 支行

账号： 。

**四、看样时间及地点：**

 年 月 日—— 年 月 日，在 看样。

**五、联系方式：**

联系地点： 市（县、区） 路 号 大厦 室。

联系电话： - 。

联系人： 小姐/ 先生。

 拍卖有限公司

 年 月 日

**附 录 C**

**（资料性附录）**

**竞买人登记表**

 **拍卖有限公司**

编号：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  竞买人姓名或名称 | 中文： | 竞拍号牌 |
| 英文： |  |
| 营业执照或身份证号 |  | 住所地 |  |
| 法定代表人 |  | 身份证号码 |  |
| 代理人 |  | 身份证号码 |  |
| 联系电话 |  | 传 真 |  |
| 保证金 | □支票 □汇票 □现金 | 大 写 |  元整 |
| 竞买标的 |  |
| 备 注 |  |

 竞买人（签字、盖章）：

 年 月 日

**附 录 D**

**（资料性附录）**

**拍卖成交确认书**

买受人 于 年 月 日 时在 拍卖有限公司举办的拍卖会上，经公开竞价成交下列拍卖标的，该标的由 委托拍卖。依照《中华人民共和国拍卖法》及有关法律法规，签订成交确认书如下：

一、成交拍卖标的及价款

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 拍品号 | 标的 | 数 量 | 所在地 | 成交额 | 备 注 |
|  |  |  |  |  |  |
| 总计金额（大写）： 元整 （小写）：￥： 元  |

二、买受人按规定须于 年 月 日 时前交清拍卖价款、佣金。

三、拍卖标的的交付。自拍卖价款及佣金交清之日起30日内由委托人将拍卖标的按现状交付给买受人。

四、拍卖标的交付由委托人负责，若产生纠纷或异议，由委托人与买受人协商解决，协商不成，双方均可向人民法院提起诉讼或向 仲裁委员会申请仲裁。

五、拍卖标的办理过户手续税费承担：

委托人承担： 。

买受人承担： 。

六、其他事项：按《 拍卖会特别约定》履行。

七、在本确认书履行过程中发生争议时，拍卖当事人各方先行协商，协商不成，任何一方均可向人民法院提起诉讼或向 仲裁委员会申请仲裁。

八、本确认书经买受人、拍卖人签字盖章后即为生效，一式两份，买受人、拍卖人各执一份。

买受人： 拍卖人： 拍卖有限公司

住所地： 住所地：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 拍卖师：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

**附 录 E**

**（资料性附录）**

**拍卖笔录**

 **拍卖有限公司**

拍卖时间： ；

拍卖地点： ；

拍卖标的： ；

拍品编号： ； 起拍价： 元。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 竞买号牌 | 竞拍价 | 竞买号牌 | 竞拍价 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 成交价（大写）： 元整 | 成交价（小写）： 元 |
| 记录人（签字）： | 拍卖师（签字）： | 买受人（签章）： |