

中国农业银行股份有限公司岳阳分行委托拍卖合同书

(开发区康岳支行原营业用房项目)

合同编号：委拍合同 2024 (02) 号

甲方：中国农业银行股份有限公司岳阳分行

地址：湖南省岳阳市南湖大道 593 号

联系人：曹周舟

联系电话：18692129282

乙方：湖南岳洲拍卖有限公司

地址：岳阳市岳阳楼区金鹗中路 408 号圣金鑫城财智公馆 12 楼 1212 室

联系人：李凯

联系电话：13908406789

依照《拍卖法》、《民法典》及其他有关规定，双方按照协商确定的结果签订本合同。

一、拍卖标的物基本情况

开发区康岳支行原营业用房位于岳阳市东茅岭办事处站前路居委会福田大酒店 1 层临建湘路，建筑面积为 368.47 平方米，房屋占地面积 48.5 平方米，钢筋混凝土结构。该房产前后厅无间墙但层高不同，前厅层高约 5.5 米，后厅层高约 2.6 米，原为康岳支行营业用房，临建湘路对外玻璃隔墙且仅临建湘路大门进出，2021 年 11 月康岳支行迁址到枫桥湖路后关停，原设备已拆除，内有多处隔墙未拆除，并保留原装饰旧貌。该房地产目前已断水断电，水费、电费已结清。目前为空置状态。

康岳支行原营业用房房屋所有权、土地使用权权属人均为中国农业银行股份有限公司岳阳分行，两证齐全，产权清晰，房屋和土地具体情况为：

1. 房屋所有权证号为岳房权证岳阳楼区字第 249144 号，发证日期为 2009 年 10 月 21 日，证载建筑面积为 368.47 平方米，证载套内建筑面积 359.8 平方米，证载房屋所有权人为中国农业银行股份有限公司岳阳分行，证载层数 01 层。

2. 国有土地使用权证号为岳市国用（2009）第 S0870 号，发证日期为 2009 年 9 月 27

日，证载土地使用权人为中国农业银行股份有限公司岳阳分行，使用权面积为 48.5 平方米，地类用途为综合用地，使用权类型为出让，终止日期为 2044 年 10 月 5 日。

本合同委托拍卖标的物不以土地使用权和建筑物每平方米单价计价，而是以总价计价拍卖转让。甲方提供的资料及上述标的物界定中土地使用权和建筑物面积、层高等数据，仅供参考。建筑物的产权面积、土地使用权面积均以变更过户时登记确权面积为准。如果变更过户后的确权登记与标的资料所列参考面积有差异，甲方和买受人均不收缺补差。

二、公开拍卖起拍价及拍卖方式

(一) 公开拍卖的起拍价为人民币柒佰壹拾万零壹仟元整 (¥7101000.00元)；

(二) 拍卖以增价方式进行。

三、拟拍卖标的物存在的瑕疵及相关事项

本次标的拍卖为按现状带瑕疵拍卖。在拍卖成交后，买受人不得再以任何理由提出因拍卖标的瑕疵而要求变更成交价格。如出现因乙方和买受人原因导致的未明确拍卖标的物瑕疵，而买受人提出变更成交价格的情况，由乙方承担全部责任，甲方概不负责。

甲方目前已知的拍卖标物存在的瑕疵及相关事项包括：

1. 该处房产目前已断水断电，处置后需买受人自行申请开通水、电并单独立户，相关费用由买受人承担。

2. 该房产室内墙面多处保留干挂装饰旧貌，套内建筑面积以产权证载面积为准。

3. 房产证所附《房屋分层分户平面图》为整层红线图幅，未对内部结构如前后厅层高差异等进行详细标注画图，其内部结构以实物现存结构为准。

4. 物业管理费用由买受人与所辖物业管理公司自行协商收费标准并自负相关费用。

5. 门面内建有多处隔墙并保留原装饰旧貌，买受人自行拆除、清理并自负相关费用。

6. 买受人需自行处理好周边关系。

四、乙方须同意支付拍卖履约保证金

为保证按要求组织拍卖，乙方须在签订本委托拍卖合同前向甲方缴付拍卖履约保证金人民币 2 万元。

乙方完成本委托拍卖合同各项委托事项后，除本合同“十一、违约责任”规定的情形外，

履约保证金在本合同履行后30天内予以无息退还。履约保证金只能以转账方式退回到乙方的账户内。退回履约保证金时乙方提交履约保证金退还申请书（附件1）。

五、拍卖前的工作要求

（一）乙方应协助标的物所在单位（开发区支行）做好国土部门汇报沟通工作（应取得国土部门回函或出具沟通事项处理记录），确保拍卖成交后按期办理产权过户手续。

（二）乙方必须开展尽职调查，充分披露拟拍卖房产存在的全部瑕疵，提出瑕疵处理方案并协助妥善处理，于合同签订后10个工作日内向甲方提交书面尽职调查报告。

（三）乙方应组织竞买人查看拍卖标的物现场及拍卖标的物的有关证件材料，将拍卖标

六、委托拍卖事项完成的时间要求

（一）乙方必须自委托拍卖合同签订之日起30个工作日内完成第1次竞拍工作，2024年8月30日前完成第2次竞拍工作，2024年10月15日前完成第3次竞拍工作；

（二）乙方必须自竞拍完成之日起10个工作日内一次性将拍卖成交款全额转入甲方指定账户，账户信息如下：

名称：中国农业银行股份有限公司岳阳分行

开户行：中国农业银行股份有限公司岳阳分行

银行账号：18385901040009114

（备注：康岳支行拍卖项目成交款）

（三）乙方在将拍卖成交款全额转入甲方指定账户后，组织甲方、买受人签订三方资产拍卖转让协议，明确各方权利义务关系；

（四）乙方必须自竞拍完成之日起60个工作日内，协助买受人完成标的物过户手续（以换发不动产权证为依据）。

七、拍卖佣金

本委托项目不收取甲方佣金。

八、拍卖档案和标的物交接

（一）拍卖档案和资料交接。乙方按委托拍卖合同确定的各项内容组织招商和拍卖，招

商和拍卖组织过程中的所有资料必须留有文字和影像记录（如张贴的公告必须有照片、拍卖现场必须录音录像）存档，所有存档资料必须汇编成册（录音录像资料存为U盘），在竞拍完成后的20个工作日内交甲方二套。

（二）拍卖标的物产权证交接。竞拍完成，乙方将拍卖成交款全额转入甲方指定账户之后，由甲方或其指定机构将房地产权证书交付买受人，乙方监交。

（三）拍卖标的物为按现状带瑕疵交接。竞拍完成，乙方将拍卖成交款转入甲方指定账户之后，由甲方或其指定机构将标的物按现状带瑕疵交付买受人，乙方监交。已固定于标的上的各种附属安保、消防、装修装饰等设备设施均依标的现状交买受人。

（四）拍卖标的腾退清场。甲方不承担拍卖成交标的物的清场腾退义务。涉及到与标的物有关的现住户、租赁户清场腾退，租赁装修补偿，与周边各方纠纷协调、补偿等事项，均由买受人负责，与甲方无关。清场费用甲方一概不予承担。

（五）因买受人未按规定办理过户手续或在办理过户手续中少缴一切税费给甲方造成的损失，由买受人负责赔偿，乙方承担连带赔偿责任。

九、拍卖标的物过户手续办理

（一）竞拍完成后，由买受人自行办理标的物的过户手续，甲方和乙方提供过户的协助。

（二）标的过户前可能欠缴的一切费用及产权过户应缴纳的所有税费中，甲方承担的税费为土地增值税、增值税、增值税附加、出卖人应交的印花税；买受人承担的税费包括但不限于契税、土地出让金、买受人应交的印花税、过户办证费、土地使用权用途变更等一切费用（含可能存在的行政处罚）。

（三）乙方负责督促买受人将缴纳的所有税费票据、过户后的房地产权证复印一套，并签字盖章注明“与原件核对一致”后交甲方存档。

十、不动产销售发票事项

拍卖标的拍卖成交后，甲方按简易计税方式，开具增值税税率为5%的增值税发票给买受人。

十一、违约责任

（一）拍卖程序应遵守国家有关法律、行政法规，遵循公开、公平、公正、诚实信用原

则。如因乙方未按规定的拍卖程序进行拍卖，所造成的一切法律和经济责任由乙方承担。

(二) 如出现因乙方和买受人原因导致的未明确拍卖标的物瑕疵，而买受人提出变更成交价格的情况，由乙方承担完全责任，甲方概不负责。

(三) 乙方尽职调查中存在重大瑕疵未发现、未批露，给甲方造成的损失由乙方承担。

(四) 出现下列情况，履约保证金作如下处理：

1、有下列情况之一的，甲方终止委托拍卖合同，拍卖履约保证金不予退还，甲方不承担由此产生的任何费用：

(1) 未在委托拍卖合同规定的时间内组织拍卖完成竞拍的；

(2) 起拍价或成交价低于委托拍卖合同约定的拍卖底价的。

2、有下列情况之一的，乙方赔偿甲方或买受人的损失，并按以下标准扣除拍卖履约保证金，甲方且不承担由此产生的任何费用：

(1) 乙方未在委托拍卖合同规定的时间内将拍卖成交款（扣除拍卖佣金）转入甲方指定账户的，按以下标准扣除拍卖履约保证金：

延迟付款在 30 个（含）日历日内的，每延误一天，乙方按实际成交金额每日万分之五的标准计算向甲方支付延迟付款的违约金；

延迟付款在 30 个日历日以上的，拍卖履约保证金不予退还，乙方并按实际成交金额每日万分之五的标准计算向甲方支付延迟付款的违约金。

(2) 买受人未在委托拍卖合同规定的时间内完成标的物过户手续的，按以下标准扣除拍卖履约保证金：

每延误一天办妥房屋所有权和土地使用权过户（以换发不动产权证为依据）手续，乙方按实际成交金额每日万分之五的标准计算向甲方支付延迟办理过户手续的违约金。

(3) 如因甲方或国家法定登记机构原因致拍卖标的物不能在委托拍卖合同规定要求的时间内完成过户手续的，拍卖履约保证金在办妥过户手续后无息退还。

(五) 因买受人未按规定办理过户手续或在办理过户手续中少缴一切税费给甲方造成的损失，由买受人负责赔偿，乙方承担连带赔偿责任。

(六) 甲方保证对委托标的拥有无可争议的处分权，保证标的权利真实、充分，无抵押、

封查等。如因甲方所委托拍卖标的物存在产权争议，所造成的一切法律和经济责任由甲方承担。

(七) 因乙方保管不善，造成甲方相关权利证书或重要资料毁损、灭失的，由乙方依法予以补充完善并赔偿。

(八) 因一方过错造成对方损失及造成对方向他人承担责任的，违约方应对守约方承担实际损失。

(九) 因乙方未按合同约定提供增值税专用发票，而造成甲方无法抵扣增值税税额，甲方有权从拍卖履约保证金中扣除甲方可抵扣税额。

(十) 因乙方发票税率与合同约定税率不一致，而导致税额不一致，甲方有权将税额差额从拍卖履约保证金中扣除。

(十一) 如果乙方向甲方开具虚假发票，甲方有权在拍卖履约保证金中扣除全部已支付的佣金，并将乙方列入甲方采购禁入名单。

十二、其他

- 1、本合同经双方有权人签字盖章后生效，有效期为自合同签订日起至2024年10月31日。
- 2、本合同在执行过程中如发生分歧，双方协商解决。协商不成时向甲方所在地人民法院提起诉讼。
- 3、本合同未尽事宜，双方协商议定。
- 4、本合同一式四份，甲、乙双方各执二份。

甲方：

(盖章)

授权代表 (签字)：

签署日期：2024年5月11日



乙方：

(盖章)

授权代表 (签字)：

签署日期：2024年5月11日



附件1:

履约保证金退还申请书

致中国农业银行股份有限公司岳阳分行:

我公司已完成贵行委托的开发区康岳支行原营业用房处置项目拍卖全部工作,提交了贰万元履约保证金,根据双方签订的委拍合同2024(02)号合同,符合履约保证金退还条件,请将履约保证金退至以下账户:

户名:

银行账号:

开户行:

联系人:

电话:

申请单位(公章):

申请时间: 年 月 日

