扫一扫 关注
“华邦拍卖”
了解拍卖详情

【国资】常熟梅李镇将军路

19 套联排住宅

拍

卖

资

料

江苏华邦拍卖有限公司

2024 年 8 月

江苏华邦拍卖有限公司

【国资】常熟梅李镇将军路19套联排住宅拍卖公告

受委托，本公司将于2024年8月9日9:00-11:00（延时除外）分批次在苏州市公共资源交易中心常熟分中心交易平台进行公开拍卖，相关事项公告如下：

一、拍卖标的：

常熟梅李镇将军路20、22、24号19套联排住宅，

建筑面积：604.84-645.52㎡/套，参考单价：9321.1元/㎡；

报名截止时间：2024年8月8日16:00止。

序号	标的坐落		房屋建筑面积（㎡）			起拍价（万元）	拍卖时间（延时除外）
			1-3楼	阁楼	小计		
1	常熟市梅李镇将军路20号1幢	101	547.03	57.81	604.84	563.77	2024年8月9日 9:00-10:00
2		102	547.03	57.81	604.84	563.77	
3		103	547.03	57.81	604.84	563.77	
4		104	587.71	57.81	645.52	601.69	
5		105	587.71	57.81	645.52	601.69	
6		106	547.03	57.81	604.84	563.77	
7		107	547.03	57.81	604.84	563.77	
8	常熟市梅李镇将军路22号1幢	101	547.03	57.81	604.84	563.77	2024年8月9日 9:30-10:30
9		102	547.03	57.81	604.84	563.77	
10		103	587.71	57.81	645.52	601.69	
11		104	587.71	57.81	645.52	601.69	
12		105	547.03	57.81	604.84	563.77	
13		106	547.03	57.81	604.84	563.77	
14		107	547.03	57.81	604.84	563.77	
15	常熟市梅李镇将军路24号1幢	101	547.08	57.81	604.89	563.82	2024年8月9日 10:00-11:00
16		102	587.75	57.81	645.56	601.73	
17		103	587.75	57.81	645.56	601.73	
18		104	547.08	57.81	604.89	563.82	
19		105	547.08	57.81	604.89	563.82	

备注：1.本次拍卖房源为毛坯存量房；2.上述标的按照现状拍卖，具体以交付时房屋现状为准；3.拍卖成交价不包含拍卖佣金、过户履约保证金，拍卖佣金、过户履约保证金不可以贷款支付，买受人在支付拍卖成交款时须将拍卖佣金、过户履约保证金一并支付给拍卖人；4、参拍保证金30万元/标的，一份保证金仅能成交一个标的，加价幅度2000元/次或其整数倍。

二、注意事项：

1【**税费承担**】拍卖成交后，房产、土地交易过程中产生的税费由买卖双方按照不动产、税务等相关主管部门规定的比例各自承担。

2【**看房接待**】

接待地址：常熟市梅李镇将军路 22 号 1 幢 101

关注“华邦资产”“华邦拍卖”微信公众号了解更多详情！

预约看房：18962312955　0512-52728212

3【**报名须知**】：凡具备完全民事行为能力的自然人、法人和其他组织均可参加竞买。竞买人须认真阅读《常熟市公共资源交易中心国有产权交易电子竞价操作规程》及《国有产权交易电子竞价系统竞买人操作手册》，在常熟市公共资源交易平台完成网上注册报名手续，并在开始拍卖前一个工作日 16:00 前缴纳竞拍标的参拍保证金（30 万元/标的）。保证金交纳请按照《国有产权交易电子竞价系统竞买人操作手册》2.2 操作。竞买人参与竞价，支付保证金可能会碰到当天限额无法支付的情况，请竞买人根据自身情况选择转账方式。保证金缴纳可选择网银转账、银行汇款，暂不接受支付宝、微信、现金缴款或其他方式支付的保证金。保证金退还参照《常熟市公共资源交易投标保证金（现金类）收退管理制度》执行。

特别提示：竞买人的一份保证金仅能竞拍其报名缴纳保证金对应标的，无法竞拍其他标的；如竞买人有意参拍多个标的，须对多个标的办理相应登记报名手续并缴纳对应保证金。网上登记报名需要协助办理的，可以至常熟市枫林路 19-8 号华邦拍卖。

4【**参拍热线**】0512-52728212　18962312955（微信同号）公司地址：常熟市枫林路 19-8 号。

5【**关于贷款**】本次拍卖，由常熟农商银行为符合银行按揭贷款条件的买受人提供按揭贷款服务：常熟农商银行吕经理 18962333767。有意贷款支付房款的竞买人，拍卖前务必与贷款银行确认好放贷额度和放贷时间后再参与拍卖。如因贷款无法发放导致尾款不能按时缴纳至委托人账上的，逾期付款责任由买受人自行承担。

6【**诚意提醒**】

拍卖前竞买人务必现场看样认真审阅拍卖资料，未看样或未审阅拍卖资料的引起风险自负。

拍卖因故中止、撤拍的，竞买人缴纳的参拍保证金无息退还，其他不作任何补偿。

2024 年 7 月 25 日（见报）

重要提示

1、因标的物本身价值，其起拍价、保证金、竞拍成交价格相对较高的，竞买人参与竞拍，支付保证金及成交款可能会碰到当天网银限额无法支付的情况，请竞买人根据自身情况选择网上充值银行。

2、一份保证金仅对应单一标的物，保证金与标的物的对应关系一经竞买人确定后不得更改，标的设有保留价，未达保留价的不能成交。

3、有意参与此次竞拍者，请在缴纳保证金前与拍卖机构取得联系，了解此拍品的详细信息并前往标的现场进行实地查看。缴纳保证金参与竞价后，视为您认可拍品现状以及存在或潜在的瑕疵。

4、页面所显示的图片、文字仅做参考使用，交易中心竞价平台、拍卖行及委托人不对图片、文字的任何内容做任何形式的担保，标的以实物现状为准。

拍卖机构：江苏华邦拍卖有限公司，联系方式：0512-52728212、52728285 瞿先生。

竞拍须知

江苏华邦拍卖有限公司将于 2024 年 8 月 9 日 9:00-11:00（延时除外）分批次在苏州市公共资源交易中心常熟分中心交易平台上进行公开拍卖活动，现就有关拍卖的须知敬告各位竞买人：

一、本须知依照《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规制定，本公司一切拍卖活动是在“公开、公平、公正、诚实信用”的原则下进行，具有法律效力。

二、竞买人应认真仔细阅读本须知，了解本须知的全部内容。参加本次拍卖活动的当事人和竞买人必须遵守本须知的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

三、本次拍卖的标的物为：常熟梅李镇将军路 20、22、24 号 19 套联排住宅（详见拍卖公告）。本次拍卖会采用网络竞价（增价拍卖）方式，价高者得（标的设有保留价，未达保留价的不能成交）。

四、竞买人应于拍卖会前在交易中心竞价平台进行实名登记注册，注册成功后请按竞价平台的提示进行操作。竞拍前，按系统提示报名缴纳保证金，系统会自动冻结该笔款项。拍卖成交后，竞拍成功者为买受人，买受人的参拍保证金自动转为拍卖履约保证金，经委托人书面申请后，由交易中心转入指定账户；其余未成交竞买人的参拍保证金即由交易中心自动原路退回。

五、竞拍方式：

1、本次拍卖会采用网络竞价（增价拍卖）方式，价高者得（标的设有保留价，未达保留价的不能成交）。本次拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖活动结束前 4 分钟内如果有竞买人出价，就自动延迟至 5 分钟。

2、本次网络竞价分为自由竞价和延时竞价两个阶段，自由竞价阶段最后 4 分钟为延时竞价阶段，延时竞价阶段有人竞价自动延时 4 分钟，直至无人出价竞拍结束。

六、在竞价过程中，请竞买人按规定的加价幅度出价，若自行出价，请仔细核对好出价金额，若出现出价金额错误的情况，由买受人自行承担后果。拍卖过程中，请竞买人注意拍卖的时间限制，在系统规定时间内出价，系统规定时间结束后即视为该项标的拍卖结束。请竞买人务必妥善保管好在竞价系统上注册的用户名及密码，不管竞买人的网上应价行为由谁操作，竞买人均应对其自身账号的应价行为负责承担履约责任和违约责任。

由于互联网可能出现不稳定情况，不排除网络拍卖发生故障（包括但不限于网络故障、电路故障、系统故障等）以及被网络黑客恶意攻击，竞买人必须充分估计上述原因导致网上竞价不同于现场竞价所带来的风险，如果发生上述情况所造成的损失由竞买人自行承担，委托人及拍卖人不承担任何赔偿责任。

七、竞买人应具备条件：凡具备完全民事行为能力的自然人、法人和其他组织均可参加竞买。

八、与本标的物有利害关系的当事人可参加竞拍，不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。

九、本次拍卖是经法定公告期和展示期后才举行的，拍卖人提供的拍卖资料及明细，不作为任何保证及承诺，拍卖人依照国际惯例，按照标的现状进行拍卖，竞买人请于拍卖前认真查看拍卖标的原样及现状，并自行至有关部门了解该标的物凭委托人及拍卖人出具的拍卖手续能否顺利过户等相关事宜，拍卖人与委托人不承担标的瑕疵担保及其他相关责任。竞买人缴纳保证金的，即表明对标的所有现状及瑕疵的全面认可，并对自己的竞买行为承担全部法律责任。一经拍卖成交，与本次标的有关的所有后续事宜及风险，均由买受人自行承担，与拍卖人及委托人无关。

请各位竞买人务必在参加拍卖会前仔细确认您在交易平台上注册的姓名和身份证件等资料，并请您自行保证准确和一致，如买受人登记的资料不准确或不一致，会造成标的物无法过户等后果，该后果全部由买受人承担。

十、拍卖特别约定：

1【标的概况】本次拍卖标的物性质为成套住宅，委托人承诺拍卖标的不存在任何权属争议，符合房地产销售相关法律法规管理规定。拍卖标的房屋、土地实际面积以最终申领不动产证书所载面积为准。本次房屋按照现状拍卖，存量毛坯现房。“状元府”为小区暂定名，该小区公安编号在调整中，具体标的名称及坐落以实际申领不动产证书所载为准。

1.1 本次拍卖房屋均已过质量保修期，成交后房屋如出现质量等问题，需要维修维护的，买受人可向业主委员会或物业管理单位反映，由其根据已过保修期的房地产维修规定进行处理，拍卖成交后房屋可能出现的一切问题（包括但不限于玻璃开裂、墙体裂缝、地面渗水、电线缺失等），由买受人自行负责解决，与委托人、拍卖人无涉。

1.2 本次房屋均为二手存量住宅；上述标的均按照现状拍卖，具体以交付时房屋现状为准。

1.3 本次拍卖房屋还未进行分割，其中序号 1-7 号标的合为一本不动产登记权证，8-14 号标的合为一本不动产登记权证，15-19 号标的合为一本不动产登记权证，拍卖成交后，委托人初定在 2024 年 8 月 31 日前先进行权证分割登记手续，再与买受人进行权证变更手续；如委托人不动产权证分割手续延期的，后续买受人权证办理手续相应顺延；如因权证分割手续延期导致委托人与买受人权证登记手续延期办理的，委托人、买受人、拍卖人互不追究违约责任，买受人也不得以此为由主张拍卖人违约或主张拍卖结果无效，买受人并就此放弃抗辩权。

2【拍卖成交手续签订】买受人须在拍卖成交当日 16：00 前到拍卖公司签订《拍卖成交确认书》，买受人未及时签订《拍卖成交确认书》的，按买受人违约处理，买受人自动放弃登记报名时所缴纳的参拍保证金，拍卖人、委托人不出具或不提供任何凭证和资料，并按《中华人民共和国拍卖法》规定追究买受人的违约责任。

3【拍卖佣金】拍卖成交后，买受人按下表约定的差额费率的 6 折支付佣金。具体差额费率详见下表：

档次	拍卖成交价（万元）	差额计费率（收取服务费用比例）	优惠折扣率
1	200 以下（含 200）部分	3%	60%
2	200 以上～1000（含 1000）部分	2%	60%

举例说明：例 1：假定拍卖成交价 210 万元，应当支付佣金为：200*3%*0.6+10*2%*0.6==3.72 万元。

4【拍卖款项支付】拍卖成交后，拍卖成交结果须在常熟市公共资源交易中心网站公示三个工作日，公示无异议的拍卖成交结果自动生效。**买受人须在约定期限内付清所有拍卖款项。**

4.1 买受人如全款支付拍卖款项的，须在 2024 年 8 月 20 日（含 8 月 20 日）前付清 20%拍卖成交款、拍卖佣金、过户履约保证金（10000 元），并须于 2024 年 9 月 10 日前（含 9 月 10 日）付清剩余拍卖款项。

4.2 买受人如通过银行贷款支付拍卖款项的，参拍前自行向银行咨询能否贷款，并承担贷款不成的风险。拍卖成交后，买受人须在 2024 年 8 月 20 日（含 8 月 20 日）前付清除贷款以外的所有拍卖款项（首付款不得少于成交价的 20%（不得低于银行住房按揭贷款首付最低标准），委托人指定资金托管账户）、拍卖佣金、过户履约保证金（10000 元），同时与委托人签订《存量房买卖合同》。买受人最迟在 2024 年 8 月 31 日前向拍卖人提交银行同意贷款审批证明材料（具体以银行贷款审批证明材料为准）。贷款中产生的所有费用包括但不限于评估费等费用，均由贷款的买受人承担支付。

4.3 买受人逾期未支付拍卖标的价款的，将视为违约，买受人自动放弃参拍保证金不予退回，拍卖标的将收回。重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。再行拍卖的有关事宜按《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定执行。《拍卖法》第三十九条：买受人按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付首次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。拒不补交的，将按相关法律法规处理。

5【不动产登记手续】

5.1 买受人的不动产权证书登记权利人名称必须与办理竞买登记时的竞买人名称、《拍卖成交确认书》上买受人的名称全部保持一致，不得变更。

5.2 全款客户：买受人须在付清拍卖款项之日起三个工作日内（以委托人通知为准，最迟 2024 年 9 月 10 日前）与委托人持拍卖人出具的拍卖成交证明和有关材料，向有关行政管理机关办理不动产权证书及其他手续。

5.3 贷款客户：买受人必须在取得银行同意放贷通知书当日（最迟 2024 年 9 月 9 日前）与委托人持拍卖人出具的拍卖成交证明和有关材料自行到常熟行政服务中心不动产登记窗口办理不动产权证，办完手续后买受人及时将不动产权证书和他项权证证书提交银行，以便银行最快时间取得他项权证并及时放贷。买受人（贷款客户），必须保证贷款资金最迟在 2024 年 9 月 10 日前汇到委托人账户。待贷款汇到委托人账户后，拍卖人移交房屋不动产权证书给买受人。如买受人原因导致贷款逾期到账的，拍卖人有权按照下列约定处理：买受人贷款到账逾期不超过 30 天的，逾期一天按照贷款金额的 0.1%支付滞纳金；逾期超过 30 天的，按买受人违约处理，委托人有权收回相应房地产产权，已经发生的税费和因收回产权发生的税费均由买受人承担外，拍卖人、委托人仍有权按《中华人民共和国拍卖法》第三十九条之规定追究买受人的违约责任。

5.4 权属的过户、办证过程中所涉缴的税费等根据国家税费政策规定由委托人、买受人各自承担。竞买人必须在拍卖会前自行到税务部门深入了解根据国家税费政策规定应当由买受人缴纳的所有税

费的标准。由于买受人逾期办理权证而产生的一切风险均由买受人自行承担。

5.5 房屋拍卖成交后，买受人须在权证办理完成之日起 3 日内（贷款客户在贷款资金到账之日起 3 日内）办理完房屋移交及水电等相关登记手续（并承担相应费用）。买受人待贷款到委托人账户后，凭新的《不动产权证书》、变更后的水电手续、房屋钥匙前来办理退还过户履约保证金手续，约定期限内完成的过户履约保证金无息退还。如 2024 年 9 月 10 日前，买受人原因仍未办理完权证变更等相关手续的，逾期办理产生风险由买受人自负，委托人、拍卖人概不承担。

5.6 如买受人按拍卖约定已经正常办理贷款手续的（包括但不限于：①按照拍卖约定支付足额首付款并签订《存量房买卖合同》或《存量房买卖合同》，②已和银行签订房屋按揭贷款合同，③买受人的征信记录良好，可贷款额度满足房产付款要求，④按银行要求办理完贷款所有手续的），因为银行原因导致贷款不能及时放款到委托人账户的，不作买受人逾期付款违约处理；但买受人应尽到催促银行及时放款义务。

6【交房手续】：

买受人按约定付清全额拍卖款项，并办理好不动产权证书及水、电等相关变更手续后三个工作日内，委托人负责将房屋移交给买受人。委托人将拍卖标的物钥匙交付买受人，视同标的交接完毕。如遇国家法定节假日移交时间相应顺延。

7【风险告知】

7.1 目前的银行房产信贷政策仍在调整中，买受人如需办理贷款的，必须在参加拍卖会前自行向银行详细咨询贷款的相关事宜并落实好贷款的发放时间。对于能否贷到款，拍卖人、委托人不作任何承诺。买受人必须根据自身资金情况理性参与竞拍。拍卖成交后，买受人无论是否能贷到款，都必须按照本拍卖特别规定中付款相关规定及时付款，否则承担违约责任。

7.2 关于房地产施教区相关政策以教育局相关部门公布政策为准。委托人、拍卖人对房地产涉及中小学及幼儿园施教区不作任何承诺。

7.3 拍卖人对本次拍卖标的的相关已知事项及瑕疵已作告知和声明，但不排除该标的有拍卖人未知事项及瑕疵的存在，竞买人应充分考虑瑕疵风险因素及其他综合因素。

7.4 买受人付清全部款项后，拍卖人随即将拍卖成交款付至委托人指定账户，至此，拍卖人与委托人、买受人之间的权利义务关系宣告终结。

十一、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含拍卖佣金。

十二、委托人和拍卖人在拍卖会前均已履行标的展示及告知的义务，委托人和拍卖人向竞买人提供的标的清单、说明、图片等拍卖资料及明细，仅供参考，不作成交依据，委托人和拍卖人对其不作任何承诺和担保，竞买人务必在拍卖前到标的所在地进行详细查对，接受标的现状方可参与竞买。竞买人一旦参与竞买，则视为认可本次拍卖会的竞买规则及拍卖标的现状和有关标的的特别说明。竞买人缴纳保证金参与竞买，即视为对本竞买须知的认可并遵循本规定，不再提出异议，竞买人须依此对自己在拍卖过程中的行为负责。

十三、参加拍卖会的竞买人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，将取消其竞买资格，并追究相关的法律责任。

十四、为便于买受人及时收到江苏华邦拍卖有限公司线上竞价相关的文书，竞买人在线上竞价前应如实向网络平台提供确切的送达地址或者主动与江苏华邦拍卖有限公司联系。如需更改地址，买受人应及时与江苏华邦拍卖有限公司联系确认更改。因提供的送达地址不确切，或未及时告知变更地址，导致江苏华邦拍卖有限公司有关法律文书无法送达的，由竞买人自行承担由此可能产生的法律后果。

十五、根据法律规定，标的委托人、拍卖人有权在拍卖开始前、拍卖过程中，中止拍卖或撤回拍卖。如中止本次拍卖或撤回拍卖的，竞买人缴纳的保证金无息退还，委托人、拍卖人不作任何赔偿。

十六、拍卖活动受常熟市市场监督管理局市场信用监管科监督。监督电话：0512-12315；本规则及其他未尽事宜，请向拍卖人咨询，由拍卖人负责解释。

对本次拍卖所有资料中涉及委托人的条款，委托人均已确认。

委托人：（盖章）　　**拍卖人：（盖章）**

日　期：2024 年 7 月 23 日　　**日　期：2024 年 7 月 23 日**

竞买人一旦缴纳保证金并参与竞价，即视同其知悉并完全接受本次竞价拍卖的《【国资】常熟梅李镇将军路 19 套联排住宅拍卖公告》《重要提示》《竞拍须知》全部内容约定，并自愿按照约定内容履约，未按照约定履约的视同竞买人违约，由竞买人承担相应违约责任及后果。

附件：标的位置示意图

常熟市梅李镇将军路20、22、24号19套联排住宅平面位置示意图

大润发

备注：1.位置示意图仅供参考，具体以现场现状及权证登记为准；2.当前该路段公安编号正在细化调整中，具体每套住宅的公安编号等以权证登记为准。