

温岭市太平街道桃源山庄 12 套商品房
公开拍卖

拍
卖
会
资
料

温岭市国有资产经营有限公司

台州市浙东拍卖有限公司

二〇二五年十一月二十四日

目 录

一、拍卖公告

二、拍卖须知及规则

三、拍卖标的物说明及特别约定

四、拍卖成交确认书（样稿）

五、房屋转让合同（样稿）

拍卖公告

受委托，我公司定于 2025 年 12 月 21 日下午 1:30 在温岭市太平街道锦屏路 50 号（质监大楼）十一楼公开拍卖温岭市太平街道桃源山庄 12 套商品房，现将有关事项公告如下：

一、拍卖标的概况：

“桃源山庄”位于温岭市太平街道北山路 39 号，小区依山而建，附近有北山菜场、方城小学、温岭三中、虎山公园等配套设施。

本次拍卖的标的为桃源山庄 4 幢 12 套商品房，均为现房，均已取得《房屋所有权证》和《土地使用权证》。商品房房屋性质为国有自管产，规划用途为住宅，《房屋所有权证》登记时间为 2010 年 11 月 25 日；拍卖标的土地使用权类型为出让，用途为住宅用地，土地使用权终止日期为 2077 年 2 月 12 日止；拍卖成交后的产权登记手续，均按二手房过户手续办理。

具体房号、建筑面积、起拍价等详见下表：

序号	商品房					
	幢号	单元号	房号	房屋建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	起拍价 (万元)
1	4 幢	一单元	102	88.59	13.19	93.7
2	4 幢	一单元	201	89.28	13.29	96.8
3	4 幢	一单元	202	88.46	13.17	96
4	4 幢	一单元	302	88.46	13.17	96.6
5	4 幢	一单元	402	88.46	13.17	96.3
6	4 幢	一单元	502	88.46	13.17	97.8
7	4 幢	一单元	602	88.46	13.17	98.4
8	4 幢	一单元	702	88.46	13.17	99
9	4 幢	一单元	801	90.42	13.46	98.5
10	4 幢	一单元	802	88.46	13.17	96.5
11	4 幢	二单元	103	88.59	13.19	94.1
12	4 幢	二单元	104	89.40	13.31	95.5

二、**拍卖转让方式：**增价拍卖，价高者得（不设保留价）。

三、**竞买对象：**具备完全民事行为能力的自然人、法人或其他组织均可报名（法律法规及有关规定的除外）。不接受联合报名。

四、**标的展示时间、地点及联系人：**

时间：自公告发布之日起至 2025 年 12 月 18 日止，上午 8:30-11:30，下午

2:00-5:00。

地点：温岭市太平街道北山路 39 号桃源山庄 4 幢一单元、二单元。

转让方及指定实地踏勘联系人：仇先生 联系电话：13967676990

五、报名时间、地点、手续及保证金交纳：

1、**时间：**自公告发布之日起至 2025 年 12 月 19 日止（工作日），上午 8:30-11:30，下午 2:00-5:00（工作时间）。

2、**地点：**温岭市太平街道锦屏路 50 号（质监大楼）6 楼

3、**联系电话：**0576-86208413

4、**竞买人办理报名手续时，需持相关证件及保证金汇款凭证。**

自然人需持本人身份证原件及复印件，若办理委托报名手续的，须提供经公证处公证的授权委托书；

单位需持营业执照副本、法人身份证原件及复印件、公章，若办理委托报名手续的，还需提供法人本人签名的授权委托书及被委托人身份证原件、复印件。

5、**保证金交纳：**竞买保证金 10 万元/套（间），竞买人如需购买多套的，按 10 万元/套（间）×拟购买套（间）数的总额交纳竞买保证金。账户：（户名：台州市浙东拍卖有限公司，账号：19927101040001139，开户行：农业银行温岭城东支行）。

六、其他事项

1、标的的实际情况竞买人应咨询转让方并现场实地踏勘，本公司和转让方不承担本标的瑕疵保证，未咨询转让方及现场实地踏勘的竞买人视为对本标的的确认，责任自负。竞买人决定参与拍卖的，将被认为对本标的已作充分的预判和决策，并接受本标的一切已知和未知瑕疵。

2、竞买人请自行向相关职能部门咨询与拍卖标的有关的房屋产权过户、变更登记等的相关规定、手续办理程序及税费交纳标准，本公司及转让方对此不作过户的任何承诺、不承担任何责任；有关拍品一切已知、未知的瑕疵风险，包括拍卖标的上对任何第三方的担保、不能或者延迟办理过户手续造成过户费

用增加的后果等，均由竞买人自行承担。一旦竞买人在拍卖会上作出参加竞拍决定，即视为竞买人已完全知悉并接受该标的状况及本拍卖文件内容的所有条款，并承担由此产生的全部责任和义务。

3、拍卖佣金：买受人的拍卖佣金按拍卖成交价的 1.05%收取，从买受人的竞买保证金当中扣除。

4、商品房拍卖成交款支付不接受房票形式。

5、拍卖结束后，未成交人的竞买保证金在拍卖结束后三个工作日不计息退还。

6、标的交割：买受人须在 2025 年 12 月 26 日前付清商品房拍卖成交款。付清后 5 日内，即可凭付款证明、《拍卖成交确认书》及《房屋转让合同》等文件资料，与转让方办理交接手续。

7、产权过户及税费：2026 年 1 月 15 日前，由温岭市国有资产经营有限公司分批通知买受人携带《房屋转让合同》、购房票据、身份证等到温岭市行政服务中心办理产权过户。在办理产权过户过程中产生的增值税、契税、印花税及工本费等相关税费，由买受人和转让方按国家法律法规规定各自承担。

七、拍卖的详细资料 and 具体要求，竞买人可到温岭市公共资源交易中心 (<http://www.wl.gov.cn/col/col11402172/index.html>) 网站下载。

八、报名咨询电话：0576-86208413

转让方咨询电话：13967676990

温岭市国有资产经营有限公司

台州市浙东拍卖有限公司

2025 年 11 月 24 日

拍 卖 须 知 及 规 则

受温岭市国有资产经营有限公司委托，本公司对温岭市太平街道桃源山庄12套商品房进行公开拍卖，为切实保障拍卖当事人的权利和义务，根据《中华人民共和国拍卖法》及拍卖的有关规定，特制定本次拍卖会拍卖规则。

一、本次拍卖会在公开、平等竞争的条件下进行，一切活动都具备法律效力。

二、**拍转让方式：**增价拍卖，价高者得（不设保留价）。

三、**拍卖时间：**2025年12月21日下午1:30。

四、**拍卖地点：**温岭市太平街道锦屏路50号（质监大楼）十一楼。

五、竞买人在本次标的公告期内，应认真阅读本拍卖会资料。竞买人有异议的，应在竞买报名前提出。竞买人完成报名手续后即表明已充分了解拍卖项目的一切现状（包括缺陷），接受本拍卖会资料的全部内容和要求，并不以任何形式对本拍卖会资料的内容提出异议。台州市浙东拍卖有限公司不承担和担保标的品质和 Related 瑕疵等任何责任。拍卖时，拍卖师也不再回答竞买人提出的有关标的的任何问题。竞买人报名竞买后，不得以事先未进行咨询等任何理由反悔，责任由竞买人自负。

六、竞买人必须按《拍卖公告》规定时间按时到场参加竞买，竞买人凭相关证件及保证金收据领取应价牌（应价牌代表竞买人资格，必须妥善保管，若损坏或遗失则责任自负）；竞买人不按时到场参加竞买，即视作自动放弃；竞买人自己不能到场参加竞买而委托他人代为竞买的，在拍卖开始前必须向台州市浙东拍卖有限公司提交授权委托书（自然人须提交经公证的授权委托书；单位提供法人本人签名的授权委托书并携带营业执照复印件与公章），否则拍卖人有权拒绝未受委托的任何人参与竞拍。

七、竞买人进入拍卖会会场必须遵守场内公共秩序，不得阻挠其他竞买人叫价，不得阻碍拍卖师的竞拍工作，更不得有恶意操纵他人拍卖等违法行为。一经发现，台州市浙东拍卖有限公司将取消该竞买人竞买资格，该竞买人应承担全部法律责任，其所交竞买保证金不予退还，并由司法机关依法追究其法律责任。

八、竞买过程中，竞买人一定要认真严肃地进行竞买，一经应价，不得反悔，否则其所交竞买保证金不予退还并承担全部法律责任。

九、拍卖会由国家注册拍卖师主持，拍卖师有权根据出价情况调整加价幅

度，并依法对竞买人的出价、应价以及成交进行有效确认。

十、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖的起拍价、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、税费和拍卖佣金。

十一、拍卖会开始后，如竞买人对本场拍卖会中的标的物的拍卖起拍价均不应价并导致不成交的，则视竞买人自动放弃受让，其已缴纳的竞买保证金在拍卖活动结束后3个工作日内，全额无息予以退还。

十二、本次拍卖采用无保留价的增价拍转让方式对标的物拍卖。拍卖师报出起拍价后，竞买人可采用“无声应价”和“有声应价”的方式。即在拍卖师报出价格后举牌表示应价（无声应价），也可直接举牌并同时应价（有声应价），报价不得低于拍卖师的最新叫价及加价幅度。

十三、当全场出现最高价时，拍卖师以“第一次”“第二次”“最后一次”的方式提醒其他竞买人三次加价的机会，若无人再加价的，且该最高价格已经达到或超过起拍价，拍卖师以落槌表示成交，成交后任何其他竞买人的应价、出价对该标的均无效。

十四、拍卖成交后，买受人（以最高应价购得拍卖标的的竞买人）必须当场与台州市浙东拍卖有限公司签订《拍卖成交确认书》，并在被确定为买受人后当日与温岭市国有资产经营有限公司签订《房屋转让合同》，同时将叫价号牌还给现场工作人员。

十五、买受人拒绝签订《拍卖成交确认书》及相关合同文件或未按时间付清拍卖应付款项的，将视为违约，买受人所交竞买保证金不予退还，并收回拍卖标的。

拍卖人经温岭市国有资产经营有限公司同意对该项成交的拍卖标的再行拍卖的，原买受人不得参加竞买，且应承担再行拍卖所产生的一切费用外，再行拍卖成交额低于原拍卖成交额的，其差价由原买受人负责支付，直至追究法律责任。具体按《拍卖法》及相关规定执行。

十六、特别约定：

1、竞买人需准确无误填写信息，拍卖会开始前需更改信息的，应当提交相关书面申请资料，经拍卖人确认后方为有效；拍卖会一旦开始，竞买人所有报名信息一律不能更改，凡竞买人填报竞买信息错误的责任由竞买人自行承担。

2、拍卖人对房屋外观、质量问题、结构调整、固定装修损坏、面积差异等瑕疵不作担保，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。如有房屋结构与办证时发生改变的，由竞买人自行到相关

职能部门了解能否办理过户手续。

3、标的物现状及存在瑕疵等原因不能或者延迟办理过户手续造成的费用由买受人承担，拍卖人不作过户登记的任何承诺。涉及超出规划许可部分的建筑物，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。过户登记手续未及时办理的，买受人承担本标的物可能发生的损毁、灭失等风险。

4、拍卖标的建筑面积、土地使用权面积来自于权证证载面积或转让方提供的资料，拍卖标的的确权面积应以产权登记、过户时以不动产相关部门登记为准，如有差异，不影响本次拍卖的成交价和成交关系，不多退少补。

5、买受人应确保自身主体资格能符合审批机关等管理部门的主体资格的要求，否则买受人应承担全部法律责任。若遇国家或地方政府房屋调控政策影响，所发生的一切责任均由买受人承担。

6、涉及落户、学区分配等问题以温岭市相关职能部门规定为准，与转让方和拍卖人无涉。

7、转让方有权在报名截止时间前依法撤回拍卖标的。若因转让方撤回标的或不可抗力或客观必要的原因，台州市浙东拍卖有限公司有权取消或推迟本次拍卖会，由此对竞买人造成的损失由竞买人自负，竞买人不得向转让方、台州市浙东拍卖有限公司追索竞买保证金利息及其他任何费用与责任。

8、如遇特殊情况，台州市浙东拍卖有限公司有权对拍卖会资料进行修正，如有修正或有其他未尽事宜，将在拍卖会开始前以书面形式或在拍卖会上口头公开告知全体参会竞买人。竞买人一经参拍，均视为已接受此修正或补充。

温岭市国有资产经营有限公司

台州市浙东拍卖有限公司

2025年11月24日

拍卖标的物说明及特别约定

根据本次拍卖各标的的具体情况，提请各位竞买人认真阅读以下拍卖标的情况说明，如竞买人一经做出竞买决定即视为完全了解本拍卖标的所有情况和注意事项，并承担一切相关的风险和责任。

本次拍卖房屋均为现房，按现状进行拍卖，拍卖标的概况和竞买保证金等请详见《拍卖公告》，标的其他需说明情况如下：

1、本次拍卖的标的为桃园山庄 4 幢 12 套商品房，均为现房，均已取得《房产证》。商品房房屋性质为国有自管产，规划用途为住宅，权证登记时间为 2010 年 11 月 25 日；拍卖标的土地使用权类型为出让，土地使用权使用年限至 2077 年 2 月 12 日止；拍卖成交后的产权登记手续，均按二手房过户手续办理。

2、本次拍卖标的的面积数据仅供参考，具体以日后办理的不动产权证登记面积为准。若与产权证面积有出入的，不影响本次拍卖的成交以及成交价格。

3、拍卖商品房开具电子发票(普通发票)，开票价为拍卖成交价。

4、**文件签订**：拍卖成交后的买受人应当场与台州市浙东拍卖有限公司签订《拍卖成交确认书》，并在当日与转让方签订《房屋转让合同》。逾期未签的，所交竞买保证金不予退还。

5、款项支付：

(1) 买受人须在 2025 年 12 月 26 日前付清商品房拍卖成交款。若买受人逾期未交，按照与转让方签订的《房屋转让合同》约定承担违约责任。（付款账户：台州市浙东拍卖有限公司，账号：19927101040001139，开户行：农业银行温岭城东支行）

(2) 买受人签订《拍卖成交确认书》后，其所交竞买保证金先扣除佣金服务费，剩余部分转为转让价款。买受人的拍卖佣金按商品房拍卖成交价的 1.05% 收取。未成交人的竞买保证金在拍卖结束后三个工作日不计息退还。

(3) 物业管理费在房屋交付后次月开始由买受人负责支付；其他水、电、燃气、数字电视、宽带、电话、管道初装费等相关生活配套设施费用由买受人自行到相关部门申请办理开户并承担相关费用，以上费用以相关部门收费标准为准。其他未明确缴费义务人的费用均由买受人交纳。

6、**标的交割**：买受人付清商品房拍卖成交款后 5 日内，即可凭付款证明、《拍卖成交确认书》及《房屋转让合同》等文件资料，与温岭市国有资产经营有限公司办理交接手续。

7、**产权过户**：买受人在办理完交接手续并取得相关资料后，由转让方在 2026

年1月15日前分批通知买受人带《房屋转让合同》、购房票据、相关证件等到温岭市行政服务中心办理产权证，并在2026年1月30日前办理好产权过户手续。若因买受人原因逾期不办理产权的，相关责任由买受人自行承担。

8、本次拍卖房屋拍卖成交后的产权登记手续，均按二手房过户手续办理。

9、**过户税费：**在办理产权过户过程中产生的增值税、契税、印花税及工本费等相关税费，由买受人和转让方按国家法律法规规定各自承担。产权证由买受人自行办理，转让方予以协助。

10、其他特别事项说明：

(1) 本次拍卖标的物的任何口头介绍、评价以及其他文字、图片、数据等仅供参考，不构成对拍卖标的物的任何承诺与保证。竞买人应以现场勘察并亲自调查为准。标的位置、面积、内部结构、实际品质等应以实地展示为准，如遇公告面积、用途和性质等与实际办理有差异时，应以登记机关发证为准，不影响本次拍卖的成交价和成交关系，不多退少补。竞买人进入拍卖现场即表明已认可该标的物的现状，台州市浙东拍卖有限公司不作任何担保。

(2) 竞买人应对拍卖标的情况（权属、占有使用、租赁、欠费等）进行详细的了解核实，对标的过户、办证所涉的税、费及瑕疵等情况进行了充分了解，并对国家税收政策及房屋限购政策等情况进行充分了解，愿意接受标的现状及一切已知和未知的瑕疵。拍卖成交后，买受人不享有瑕疵请求权，对自己竞买行为承担法律责任。

温岭市国有资产经营有限公司

台州市浙东拍卖有限公司

2026年4月16日

签署时间：2025 年 月 日

房屋转让合同（样稿）

项目名称：

坐落在温岭市太平街道北山路 39 号桃源山庄 4 幢 室商品房

签署日期：2025 年 月 日

本合同当事人

转让方：温岭市国有资产经营有限公司（以下简称“甲方”）

法定代表人：王观泓

地址：温岭市太平街道中华路 29 号

受让方：_____（以下简称“乙方”）

法定代表人：

地址：

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规、规章的规定，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经友好协商，就甲方向乙方转让其所有的坐落在温岭市太平街道北山路39号桃源山庄4幢__单元__室商品房的相关事宜达成一致，签订本房屋转让合同（以下简称“本合同”）如下：

第一条 转让标的

本合同转让标的为：位于温岭市太平街道北山路39号桃源山庄4幢__单元__室商品房，证载建筑面积__m²，已取得温房权证城区字第__号《房屋所有权证书》，房屋性质为国有自管产，规划用途为住宅；已取得温国用（2011）第__号《土地使用权证》，土地使用权面积__m²，土地使用权类型为出让，用途为住宅用地。

第二条 甲方的声明、保证和承诺

- 1、对转让标的拥有合法、有效的处分权；
- 2、向乙方提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；
- 3、签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，本合同成立的前提及先决条件均已满足；
- 4、给予一切合理及必要的协助，以完成本合同项下转让标的所需的有关政府主管部门的批准和变更。

第三条 乙方的声明、保证和承诺

- 1、具有签订和履行本合同的能力；
- 2、签订本合同所需的各项授权、审批，以及内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得；
- 3、乙方受让标的没有违反对受让方具有约束力的合同、协议等所有法律文件。

第四条 转让价款、相关费用、价款支付方式及时间

- 1、转让价款：
商品房价格：人民币（大写）_____¥_____。
- 2、相关费用：物业管理费在房屋交付后次月开始由买受人负责支付；其他水、电、燃气、数字电视、宽带、电话、管道初装费等相关生活搭配设施费用由买受人自行到相关部门申请办理开户并承担相关费用。以上费用以相关部门收费标准为准。

3、商品房转让价款支付方式及时间：乙方须在 2025年12月26日前 付清。
（户名：台州市浙东拍卖有限公司，账号：19927101040001139，开户行：农业银行温岭城东支行）

第五条 转让标的的交割事项

1、乙方在付清商品房成交款项后 5 日内，凭付款证明、《拍卖成交确认书》和《房屋转让合同》等文件资料，与甲方办理交接手续。

2、乙方办理完交接手续并取得相关资料后，由甲方在 **2026 年 1 月 15 日前** 分批通知乙方带《房地产转让合同》、相关证件等到温岭市行政服务中心办理产权证，并在 **2026 年 1 月 30 日前** 办理好产权过户手续。若因乙方原因逾期不办理产权的，相关责任由乙方自行承担。

3、本次拍卖商品房成交后的产权登记手续，按二手房手续办理。

4、甲方对其提供的上述表册的完整性、真实性以及所提供表册与对应的转让标的一致性负责，并承担因隐瞒、虚报所引起的一切法律责任。

5、甲方应协助乙方办理相关手续。

第六条 转让涉及的有关费用负担

在本合同项下转让标的的产权交易过程中，涉及到产权变更、过户等相关税费及其他费用等，甲、乙双方按照税法规定各自交纳相应的税（费）。

第七条 争议的解决方式

当事人之间发生争议的，应由双方协商解决，协商不成的，可依法向温岭市人民法院提起诉讼。

第八条 合同各方的违约责任

1、本合同生效后，甲、乙任何一方无故提出终止合同，应向对方一次性支付商品房成交价款 10% 的违约金，给对方造成损失的，还应承担相应的赔偿责任。

2、乙方未按合同约定付清商品房成交款的，竞买保证金抵作违约金不予退还，甲方有权解除本合同，还可要求乙方赔偿损失。

3、甲方未按本合同约定交割转让标的的，乙方除有权解除本合同，还可要求甲方赔偿损失。

4、由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定为无效时，由过错的一方承担违约责任，双方均有过错的，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

第九条 法律适用

本合同的适用和解释均为中华人民共和国的法律。

第十条 合同的变更和解除

当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。发生下列情况之一时，一方可以解除本合同。

- 1、由于不可抗力或不可归责于双方的原因致使本合同的目的无法实现的；
- 2、另一方丧失实际履约能力的；
- 3、另一方在合同约定期限内没有履行合同或有其它违约行为致使不能实现合同目的。

第十一条 合同的生效

本合同自甲乙双方的授权代表签字并加盖公章之日起生效。（法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的除外）。本合同生效后，双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

本合同一式六份，甲方执二份、乙方执二份，台州市浙东拍卖有限公司执二份。

转让方（甲方）：

法定代表人（签字/盖章）：

联系电话：

受让方（乙方）：

法定代表人（签字/盖章）：

联系电话：

签署日期：2025年 月 日

签署地点：