

中华人民共和国国内贸易行业标准

SB/T 10690—2021

代替 SB/T 10690—2012

不动产拍卖规程

Code of practice for real estate auction

2021 - 01 - 06 发布

2021 - 05 - 01 实施

中华人民共和国商务部 发布

目 次

前言 II

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 拍卖委托 1

5 拍卖会资料 2

6 拍卖公告 2

7 拍卖会准备 3

8 竞买登记 3

9 标的展示 3

10 拍卖会 3

11 结算 4

12 拍卖标的的交付 4

13 档案 4

附录 A （资料性） 委托买卖合同..... 6

附录 B （资料性） 竞买协议..... 10

附录 C （资料性） 拍卖笔录..... 12

附录 D （规范性） 拍卖成交确认书..... 13

前 言

本文件按照GB/T 1.1-2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件代替SB/T 10690-2012，与SB/T 10690-2012相比，主要技术变化如下：

- a) 更新了标准适用范围的表述；
- b) 增加了“不动产权属证书”的表述及相关内容；
- c) 增加委托拍卖资料例举；
- d) 修改部分字句；
- e) 增加自媒体作为公告发布辅助媒介的表述；
- f) 增加“特别约定”的表述；
- g) 增加了优先购买权人竞买登记时的特殊要求；
- h) 删除备案的表述。

本文件由全国拍卖标准化技术委员会（SAC/TC 366）归口。

本文件主要起草单位：浙江省拍卖行业协会、浙江嘉泰拍卖有限公司、浙江国际商品拍卖中心有限责任公司、浙江智仁律师事务所。

本文件主要起草人：金少俊、王中明、王立田、马栋梁。

本文件及其所代替文件的历次版本发布情况为：

——2012年首次发布为SB/T 10690-2012；

——本次为第一次修订。

不动产拍卖规程

1 范围

本文件规定了不动产拍卖的主要程序与基本要求。

本文件适用于不动产的经营性拍卖活动。

注：包括通过网络开展的不动产拍卖。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

SB/T 10641 拍卖术语

3 术语和定义

SB/T 10641界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

不动产 real estate

依自然性质或法律规定不可移动的土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物。

注：包括房屋、土地使用权、探矿权、采矿权和林权等。

3.2

不动产拍卖 real estate auction

以公开竞价形式，将不动产或者不动产权益转让给最高应价者的买卖方式。

4 拍卖委托

4.1 委托人应提供的资料

委托人委托拍卖不动产，应提供下列资料。

a) 身份证明：

——自然人应提供有效身份证件；

——法人或其他组织应提供有效注册登记文件、法定代表人身份证明或其他有效证明文件；

——代理人应出具授权委托书、委托人和代理人的有效身份证明。

b) 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：

——不动产权属证书；

——设有抵押的不动产，应提供抵押情况和抵押权人同意处分的说明；

——存在租赁的不动产，应提供租赁协议等相关文件；

——存在共有的不动产，应提供共有人同意处分的书面文件。

- c) 拍卖标的的瑕疵情况说明；
- d) 标的需要特殊审批的，应完善相关手续；
- e) 拍卖人要求提供的其他相关资料。

4.2 委托拍卖合同

4.2.1 委托拍卖合同的签订

拍卖人接受拍卖委托，应与委托人签订书面委托拍卖合同，委托拍卖合同应载明以下事项：

- 委托人、拍卖人的姓名或者名称、住所；
- 不动产的名称、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；
- 不动产过户登记税费承担和欠缴税费承担；
- 不动产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。

委托拍卖合同的格式和内容参见附录A。

4.2.2 委托拍卖合同的管理

拍卖人应建立委托拍卖合同的管理制度，明确相关岗位职责。

4.3 审核与勘察

拍卖人应对委托人提供的资料进行审核，实地勘察拍卖标的。

5 拍卖会资料

5.1 拍卖会资料的编制

拍卖人应根据标的情况编制相应的拍卖会资料。

5.2 拍卖会资料的内容

拍卖会资料应完整，包括以下内容：

- 拍卖标的的目录，目录内容宜包括不动产坐落地址、位置、范围，证载面积；
- 拍卖会的时间、地点；
- 拍卖特别约定，包括标的瑕疵说明及瑕疵不担保声明；
- 拍卖规则和注意事项；
- 拍卖人联络方式。

6 拍卖公告

6.1 公告的发布

拍卖人应根据拍卖标的的情况确定公告期限和内容，并在报纸或其他新闻媒介上发布，也可以同时利用网站、微信等网络自媒体平台作为辅助发布媒介。

6.2 公告的内容

拍卖公告应客观、真实，内容包括：

- 拍卖的时间、地点；
- 拍卖标的；
- 拍卖标的展示时间、地点；
- 参与竞买应办理的手续；
- 需要公告的其他事项。

7 拍卖会准备

拍卖人应提前确定拍卖会相关事宜，包括：

- 实施方案；
- 日程安排；
- 岗位设置；
- 人员分工；
- 其他事项。

8 竞买登记

8.1 竞买人办理竞买手续，应提供身份证明。

8.2 竞买人应按要求交纳竞买保证金。

8.3 竞买人应与拍卖人签订竞买协议，并领取竞买号牌。竞买协议格式和内容参见附录 B。

8.4 竞买人可自行参加竞买，也可委托其代理人参加竞买。委托代理人参加竞买的应出具书面委托文件。

8.5 优先购买权人在办理竞买登记时，应告知拍卖人并提供有效的证明文件。

9 标的展示

9.1 拍卖人应于拍卖前公开展示标的，提供查看拍卖标的的条件及相关资料。

9.2 展示时间不少于两日。

9.3 向竞买人介绍标的情况、提供咨询服务。

9.4 竞买人应充分了解拍卖标的的现状。

10 拍卖会

10.1 拍卖人应预先布置拍卖会现场，明确人员分工。

10.2 拍卖开始前，拍卖人应告知竞买人拍卖注意事项，包括：

- 有无优先购买权人参与竞买，及优先购买权的行使方式；
- 拍卖中止或终止的情况及处理措施；
- 拍卖标的的瑕疵；
- 拍卖会资料的勘误；
- 可能影响竞买人竞买的其他事项。

10.3 拍卖人在拍卖时应制作拍卖笔录，拍卖师、记录人、买受人应当场在拍卖笔录上签名。拍卖笔录的格式和内容参见附录 C。

10.4 拍卖成交后，买受人和拍卖人应当场签署成交确认书。成交确认书的格式和内容参见附录 D。

11 结算

11.1 买受人结算

买受人应及时向拍卖人支付有关款项，包括：

- 拍卖成交价款；
- 拍卖佣金；
- 约定的其他费用；
- 代扣代缴的税费。

11.2 委托人结算

拍卖人与委托人应按约定进行结算，内容包括：

- 拍卖人向委托人支付拍卖价款；
- 委托人向拍卖人支付佣金；
- 委托人向拍卖人支付约定的其他费用；
- 委托人支付应由其缴纳的税费。

12 拍卖标的的交付

12.1 转移占有

12.1.1 委托人在接到拍卖人发出的交付通知后，应在委托拍卖合同约定的期限内转移拍卖标的，委托人与买受人应签署移交确认书。

12.1.2 委托人和买受人应按约定付清水、电、燃气、通信、物业管理等相关费用。

12.2 权属变更

12.2.1 拍卖人应向委托人和买受人出具有关拍卖成交的证明材料。

12.2.2 委托人与买受人共同办理不动产过户登记。

12.2.3 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；另有约定的，应按约定执行。

13 档案

13.1 档案资料

13.1.1 拍卖人应保管拍卖档案资料，内容包括：

- 委托拍卖合同、委托人的有关资料、证照复印件等；
- 拍卖公告；
- 拍卖标的资料；
- 委托人对拍卖标的享有所有权或处分权的证明材料；
- 竞买登记文件；
- 拍卖规则、竞买须知、特别约定、重要说明等；
- 拍卖笔录；
- 成交确认书；
- 拍卖标的移交的有关资料；
- 拍卖未成交、中止和终止拍卖的有关资料。

13.2 档案管理

13.2.1 管理方式

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。

13.2.2 管理要求

拍卖档案应真实、准确、完整，并符合下列要求：

- 建立档案目录和编号；
- 指定专人管理；
- 建立检索系统。

附 录 A
(资料性)
委托买卖合同

编号：委字()年第 号

委托人（简称甲方）：_____

住所地_____

电话_____传真_____ 邮政编码_____

法定代表人_____委托代理人_____

开户银行_____账号_____

拍卖人（简称乙方）：_____

住所地_____

电话_____传真_____ 邮政编码_____

法定代表人_____委托代理人_____

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，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方向乙方委托拍卖事项，甲、乙双方达成如下协议：

第一条 拍卖标的

甲方将下列标的依法委托乙方公开拍卖：

标的名称	房产所有权证号及证载面积	土地使用权证号及证载面积	保留价（万元）	备注

拍卖方式：有保留价的增价拍卖。

标的坐落于_____，不动产
物权人为_____，共有人_____。

第二条 拍卖时间为_____年____月____日之前，拍卖地点为_____。在合同期限内，甲方不得单方再将标的委托第三人进行交易。

第三条 甲方承诺：对委托拍卖的标的拥有合法、无争议的处分权，没有任何第三人有权对标的的

权利及该标的的拍卖、转让主张权利或提出异议。

第四条 双方权利义务

一、甲方应向乙方提交拍卖标的的如下资料，并保证其真实、准确：

- 1、不动产权证书、土地使用权证书、房屋所有权证书、甲方身份证明等有效证件的原件；
- 2、原购房协议书；
- 3、标的平面结构图及附属设施说明清单、钥匙等；
- 4、标的目前使用情况书面说明；
- 5、标的上是否设定担保等物权、债权等的书面说明；
- 6、标的瑕疵情况；
- 7、由委托人代办的，应出具甲方授权委托书原件及受托人身份证明。

二、拍卖标的由甲方负责保管，并在拍卖成交后，由甲方负责直接向买受人交付。若甲方需委托乙方保管并交付拍卖标的的，另行约定。

三、甲方应协助乙方完成拍卖公告和展示。必要时，乙方可要求甲方提供咨询，甲方应如实提供解答。

四、乙方负责制订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。

五、双方约定：标的的保留价 ☐ 保密；☐ 在_____可以公开。（在 ☐ 上打 ☒）

六、乙方及其工作人员不得参与竞买，也不得委托他人代为竞买。甲方不得参与竞买，也不得委托他人代为竞买。

七、乙方有足够理由证明标的存在下列情况之一的，可以中止拍卖活动，甲方应支付拍卖费用，赔偿因拍卖活动中止而造成乙方、竞买人的损失，同时承担其他相关法律责任：

- （一）标的的权属状况与委托人声明的不一致；
- （二）标的存在委托人未声明的重大瑕疵；
- （三）标的的权利、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。

八、甲方在拍卖前声明不承担瑕疵担保责任。

第五条 委托佣金和拍卖费用的支付

一、委托佣金

拍卖成交后，甲方应按照成交价的_____ % 向乙方支付佣金，由乙方 ☐ 从成交价款中一次性扣除 ☐ 由甲方另行支付（在 ☐ 上打 ☒）。

二、拍卖费用

- 1、拍卖未成交的，拍卖活动中所发生的公告费、资料费等全部费用由_____方承担。
- 2、拍卖成交后，拍卖标的的权属过户中甲方承担的税费为：①_____、②_____、③_____、④_____。除此以外的其他税费均由买受人承担。

第六条 成交价款的结算

乙方应在收到成交价款后_____日内将成交价款（扣除佣金和其他拍卖费用）支付给甲方。

第七条 拍卖标的的交付

一、拍卖标的的成交后，应按以下顺序交付：

1、按现状交付：

（1）甲方应在接到乙方发出的交付通知后，在_____日会同乙方和买受人进行房屋及设备设施的验收。验收后，甲方应与买受人签署移交确认书，自即日起，标的占有转移给买受人。

（2）甲方应付清标的转移占有之日前的所有水、电、燃气、通信、物业管理等相关费用。如甲方不能够付清有关费用的，乙方可以在成交价款中预留合理的费用，代甲方支付其应当承担的费用，多退少补，并将相关支付凭证交付给甲方。

2、权属转移登记：

甲方应提供标的过户时所需的相关文件原件，并按照法律法规规定，共同与买受人办理标的的过户登记。甲方若拖延或者不及时提供相关文件材料造成买受人损失的，甲方负责赔偿。

二、交付的其他事项

1、标的存在抵押的，甲方应当在接到乙方发出的交付通知后，在本合同确定的标的交付期限内，负责注销抵押登记。

2、标的尚存在租赁关系的，甲方应负责为买受人和承租人办理租赁变更手续。租赁关系转移日以前的权利义务，由甲方和承租人承担责任；租赁关系转移日以后的权利义务，由买受人和承租人承担责任。甲方应将承租人交付的租赁押金，以及预交的租赁关系转移日以后的租金，经承租人确认后，于租赁关系转移之日全额交与买受人。

第八条 拍卖未成交的约定

拍卖未成交的，在本合同有效期内，双方可商定新的保留价由乙方进行再次拍卖。

因买受人的原因，甲方无法取得拍卖成交价款，拍卖标的不能交付的，甲方有权解除本合同，收回拍卖标的，乙方不承担违约责任。甲方因此解除合同的，不承担任何拍卖费用和佣金。

第九条 拍卖标的的撤回

甲方在乙方刊登拍卖公告前撤回拍卖标的的，应当向拍卖人支付因筹备、组织拍卖而发生的勘查、测绘费用。

甲方在乙方刊登拍卖公告后、拍卖竞价开始前撤回拍卖标的的，应向乙方支付全部拍卖费用。拍卖竞价开始后，甲方不得撤回拍卖标的。

第十条 违约责任

合同双方任何一方违约，都应按标的保留价的____%（若拍卖成交，按成交价款的____%）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。

第十一条 争议解决

合同双方在履行合同过程中发生争议，可以通过友好协商解决，协商仍无法解决争议的，可选择下列第_____种方式解决：

（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。

第十二条 其他需要约定的事项：_____

第十三条 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，有效期至_____年____月____日。本合同一式四份，甲乙双方各执一份，备用两份。

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)
竞买协议

XX 拍字()第__号

拍卖人(简称甲方): _____

竞买人(简称乙方): _____

证件种类: _____ 证件号码: _____

固定电话: _____ 移动电话: _____ 传真: _____

联系地址: _____

邮编: _____ 电子邮箱: _____

根据《中华人民共和国拍卖法》和国家有关法律、法规的规定,甲乙双方经友好协商,就乙方参加甲方于____年____月____日举办的拍卖会,竞买拍卖标的事宜,自愿达成如下协议,以兹共同遵守:

一、拍卖标的: _____

二、乙方应付保证金及处理: _____

三、拍卖成交价款的确定与支付: _____

四、拍卖佣金及其支付: _____

五、其他拍卖费用及其支付: _____

六、标的转移占有: _____

七、证照变更: _____

八、甲方声明: _____

九、乙方承诺: _____

十、违约责任：_____

十一、纠纷解决：_____

十二、特别约定事项：_____

十三、合同附件：_____

十四、本协议一式____份，双方各执____份为凭。

十五、本协议自甲乙双方签字盖章后生效。未尽事宜，双方另行协商签订补充协议。

甲方签章

乙方签章

年 月 日

年 月 日

附录 C
(资料性)
拍卖笔录

拍卖人：_____

拍卖时间：_____；
拍卖地点：_____；
拍卖标的：_____；
拍品编号：_____； 起拍价：_____元。

竞买号牌	应价或报价	竞买号牌	应价或报价
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）：	

附 录 D
(规范性)
拍卖成交确认书

买受人_____于_____年____月____日____时在_____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

序号	拍卖标的	成交价	佣金	合计	备注
总计金额（大写）：		元整 （小写）：¥：		元	

二、买受人按约定须于_____年____月____日____时前付清拍卖价款、佣金。

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

四、其他事项：按《_____竞买协议》履行。

五、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。

六、本确认书经买受人、拍卖人签章后生效，一式两份，买受人、拍卖人各执一份。

买受人：_____ 拍卖人：_____
 住所地：_____ 住所地：_____
 委托代理人：_____
 签订日期：_____年____月____日 签订日期：_____年____月____日
