上海市房屋拍卖办法

第一章　总则第二章　委托第三章　拍卖程序第四章　付款签约第五章　附则 第一章　总则　　第一条　为了活跃社会主义商品经济，促进房产交易，加强对房屋拍卖的管理，结合本市实际情况，制订本办法。　　第二条　以拍卖形式售卖房屋，暂限于市区公管房屋、系统自管房屋和人民法院依法拍卖的房屋。产权不清的房屋和经批准拆迁并控制户口迁入地区的房屋不得拍卖。　　第三条　拍卖公管房屋，须经市房产管理局批准；拍卖系统自管房屋，须经主管局批准；处理人民法院依法拍卖的房屋，须由人民法院授权委托。　　第四条　经营房屋拍卖业务的机构（以下简称拍卖人），须报市房产管理局审核批准，并经工商行政管理机关核准取得营业执照后，方可开业。　　第五条　房屋拍卖是房产交易中的一种特殊形式。拍卖房屋须由房屋出卖人委托拍卖人进行，并签订房屋拍卖委托合同。第二章　委托　　第六条　除人民法院依法拍卖房屋外，房屋拍卖须由出卖人与拍卖人按下列规定办理委托拍卖手续：　　（一）出卖人填写委托拍卖房屋情况表；　　（二）出卖人提交房屋产权证或有关的房屋产权证明文书；　　（三）出卖人提交批准房屋拍卖的有关文件；　　（四）出卖人交验房地产完税证明；　　（五）出卖人与拍卖人签订房屋拍卖委托合同；　　（六）出卖人预付房屋拍卖开价百分之一的手续费。　　第七条　人民法院委托拍卖人拍卖房屋须按下列规定办理委托手续：　　（一）签发委托拍卖通知书；　　（二）填写委托拍卖房屋情况表；　　（三）提交拍卖房屋的法律文书。　　第八条　拍卖人须核实委托拍卖房屋现状和审核出卖人提交的证书、文件合格后，方可接受房屋拍卖委托。　　第九条　房屋出卖人不得参与其委托拍卖房屋的应买活动。　　第十条　委托拍卖房屋情况表的内容包括：房屋出卖人姓名、房屋地址、房屋面积、房屋建造年份、房屋结构、房屋类型、房屋独有或共有、房屋相邻关系、公用设施及其附属设备的使用状况等。　　第十一条　拍卖房屋可以确定底价，也可以不确定底价。房屋出卖人须确定拍卖房屋底价的，应在签订委托拍卖房屋合同时提出，也可委托拍卖人测估后议定底价。　　拍卖人对房屋拍卖底价应保守秘密。出卖人委托拍卖人测估房屋底价，应支付估价费。第三章　拍卖程序　　第十二条　拍卖人接受房屋拍卖委托后十天内，可用登报或公告等适当方式，发布房屋拍卖信息。发布房屋拍卖信息须载明下列内容：　　（一）房屋所在地点和房屋类型；　　（二）应买人的条件；　　（三）看房时间和方法；　　（四）房屋拍卖日期和拍卖场所；　　（五）应买人的保证金金额；　　（六）其他应说明的事项。　　第十三条　符合条件的应买人应按规定的时间和要求向拍卖人登记并缴付保证金。保证金于拍卖程序终结后退还。　　第十四条　拍卖人负责通知、组织、安排应买人看房，并解答应买人提出的问题。　　第十五条　房屋拍卖活动由拍卖人指定的主持拍卖人主持，并按下列顺序进行：　　（一）应买人凭保证金收据领取编有号码的报价牌进入拍卖场所。　　（二）主持拍卖人介绍本次拍卖房屋的情况和拍卖应知事项。　　（三）主持拍卖人报出拍卖房屋的开价。　　（四）应买人持牌报价。　　（五）主持拍卖人在应买人报价后，须及时并重复报出应买人牌号及其报价。　　（六）应买人再报价，后报价须高于前报价，报价不限次数。　　（七）应买人报出的最高价由主持拍卖人连报三遍并满三分钟而无应买人竞争报价时，最高价已达到或超过底价的，由主持拍卖人以槌击板，为拍卖成立的表示；最高价不足底价的，主持拍卖人可作不为出卖的表示而撤回，并当场公布底价。　　（八）拍卖成立后，买受人应即向拍卖人预付房屋拍卖价百分之四的定金，预付的保证金抵充定金；拍卖成立后，买受人不预付定金的，视同违约，应向拍卖人支付房屋拍卖价百分之三的手续费，预付的保证金抵充手续费。拍卖重新开始。第四章　付款签约　　第十六条　买受人应在房屋拍卖成立后十天内付清房屋价款；买受人逾期付款的，出卖人可解除拍卖房屋的约定，买受人预付的定金无返还请求权。　　第十七条　出卖人在收到买受人房屋价款的同时，应将房屋腾空移交买受人，并由拍卖人协助双方签订房屋买卖合同。出卖人未在规定时间内将房屋腾空移交买受人，买受人可解除拍卖房屋的约定，出卖人应双倍返还定金。　　第十八条　房屋拍卖成立或根据本办法第十五条第（七）项规定撤回拍卖的，出卖人均应向拍卖人缴纳房屋拍卖价百分之三的手续费，预付的手续费可抵充。法院委托拍卖房屋的手续费在拍卖后的房屋价款中扣除。　　第十九条　出卖人根据本办法第十五条第（七）项规定撤回拍卖的房屋，或根据第十六条、第十七条规定解除拍卖约定的房屋，需重新拍卖时，应另行办理委托拍卖手续。　　第二十条　买受人取得房屋后，应凭房屋拍卖的有关证明文书，到房屋所在地的房管部门办理房屋产权变更手续。第五章　附则　　第二十一条　本办法由市房产管理局解释。　　第二十二条　本办法自一九八八年八月一日起施行。