

房地产估价师知识考点：拍卖 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/256/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E4\\_c67\\_256462.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/256/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_256462.htm) 第五章 拍卖 一、概述 拍卖和招标的区别：1、标的：拍卖为依法可以处分的财产或物品，招标为大型项目。2、实施机构：拍卖为依法成立的拍卖企业，招标可以委托招标也可以自行招标。3、行为目的：拍卖为财产或财产权利的转让，招标为完成项目选择最优合作伙伴。4、拍卖成交，委托人和买受人向拍卖行支付佣金；招标不需。买受人是指以最高应价购得拍卖标的的竞买人。拍卖规则包括以下四点：1、价高者得规则2、保留价规则 保密保留价的更改通知一般应在现场拍卖前(1~2)天内送达拍卖人。3、瑕疵请求权规则 委托人应向拍卖人，同时拍卖人也应向竞买人指明或提示其知道或应当知道的拍卖标的的瑕疵。委托人或拍卖人对知道或者不知道的瑕疵承担过错责任和担保责任。4、禁止参与竞买规则 二、拍卖实务 《拍卖法》规定，非公物拍卖，委托人和拍卖人未作约定，可在拍卖成交后收取不高于成交价5%的佣金；公物拍卖原则上不向拍卖人收取佣金。支付可采取提前支付和在成交价款中扣除。支付方式和期限要在委托合同中载明。《拍卖法》规定，拍卖人应当于拍卖日7日前发布拍卖公告，这是对发布拍卖公告时间的规定。拍卖公告应当载明的事项包括(拍卖的时间、地点、拍卖标的、拍卖标的的展示时间、地点、参与竞买应当办理的手续)。拍卖标的的展示时间不得少于2日。人工式拍卖。先由拍卖师当众报出拍卖标的的最高价格，凡遇无人应价，拍卖师由此递增报出新的价位，有人举牌应价即

告成交。买方报价拍卖中，拍卖人宣布的起拍价不是要约表示，只有竞买人报出的价格才是要约表示。

### 三、强制拍卖

狭义的法院强制拍卖，是指在执行程序中，法院为了实现申请执行人的债权，根据法律规定强制拍卖被查封、扣押、冻结的被执行财产以获得拍卖价款的行为。法院强制拍卖的主体，是指人民法院和商业性拍卖机构(公司)。与任意拍卖相比，强制拍卖有的特点包括：国家强制性、标的的非自有性、主体的特定性和目的的利他性，权利义务不对等性（享有较多权利，承担较少义务）。如果在拍卖程序中案外人对拍卖标的提出执行异议，则法院不得继续强行拍卖。

### 四、房地产拍卖

房地产拍卖特征包括：房地产拍卖数量多，价值高、房地产拍卖法律性强、拍卖结束后续工作多。房地产拍卖业务主要还是来自(法院)委托。拍卖行应在拍卖日的(半个月至一个月)前以登报或通过电视等媒体公告的形式发布关于该房地产拍卖的公告信息。房地产拍卖前期要对拍卖标的认真调查，核实其产权及手续完整状况，协调理顺房地产开发、经营、管理相关的各方面关系，保证后续房地产产权变更顺利进行。房地产评估结果只能是确定保留价、成交价的参考依据。

注意事项：有共有人的房地产拍卖，要有共有人书面同意的意见。有租赁登记的，要通知承租人；分层、分套的房屋拍卖，要取得分摊面积的土地使用权；成套房屋不得分割拍卖。根据国家最新规定，国有土地使用权出让必须采用招标和拍卖的形式进行。集体土地上的房屋拍卖前应向当地乡镇人民政府申请，获批准后方可进行拍卖。拍卖有产权证的以划拨方式取得土地的房地产，应向有批准权的人民政府报批。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请

访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)