

ICS 03.080.99
备案号: 0911-2026

BAA

京津拍卖行业团体标准

T/BAA 001-2026

司法拍卖竞买辅助服务工作规程

2026-09-11 发布

2026-10-01 实施

北京拍卖协会 天津市拍卖行业协会 联合发布

目 次

前言.....	II
1. 适用范围	1
2. 规范性引用文件	1
3. 术语和定义	1
4. 司法拍卖竞买辅助服务对象	1
5. 服务流程和内容	2
6. 拍卖公告转载和服务宣传规范	4
7. 服务机构收费与资金管理	5
8. 服务机构从业人员管理	5
9. 投诉与纠纷处理	5
10. 档案管理.....	5
附录A 《司法拍卖竞买辅助服务合同》	7

前 言

本标准按照 GB/T 1.1-2020《标准化工作导则 第1部分：标准的结构和起草》的规则起草。

本标准由北京拍卖协会、天津市拍卖行业协会联合发布。北京拍卖协会负责归口管理。

本标准负责起草单位：北京拍卖协会、天津市拍卖行业协会、重庆市拍卖行业协会、中兆源（北京）资本管理服务有限公司、东方瀚海（北京）科技有限公司、北京阳光国际拍卖有限公司、天津市津拍拍卖有限公司、四川旗标拍卖有限公司、四川省首尔迪拍卖有限公司、内蒙古通达拍卖有限责任公司。

本标准主要起草人：姚光锋、阳林、曹辉、张颖、王钰良、王晖、杨赛琼、林树增。

本标准评审专家：蒲音、张贤军、梁鹏、刘建民、郑晓星、刘双舟、范干平、栾奕、段爱东、邓玥、张宝栋。

附录 A《司法拍卖竞买辅助服务合同（示范文本）》为资料性附录。

本标准为首次制定。

司法拍卖竞买辅助服务工作规程

1. 适用范围

本规程适用于为竞买人提供各级人民法院组织的司法拍卖（以下简称“司法拍卖”）竞买辅助服务的机构（以下简称“服务机构”），规范其协助竞买人竞买司法拍卖标的的业务活动，包含网络司法拍卖与现场司法拍卖两种场景。本规程明确了司法拍卖竞买辅助服务的流程及相关服务内容、工作标准，为服务机构规范化运营提供依据。

本规程所指的服务机构需为在市场监管部门依法办理登记、经营范围包含司法拍卖竞买辅助相关咨询、辅助服务类项目的合规主体，机构、法定代表人、实际控制人及核心业务主管人员近3年内无涉扰乱司法拍卖秩序的行政处罚、失信惩戒记录，未被列入失信主体名单。

本规程不适用于人民法院委托的辅助法院司法拍卖的服务机构，本规程规范的是面向竞买人的市场化辅助服务，非人民法院司法拍卖辅助工作。

2. 规范性引用文件

司法拍卖竞买辅助服务业务严格遵循以下法律法规及规范性文件：《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国民事诉讼法》（2023修正）、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2020修正）（法释〔2020〕21号）、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）、《关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》（法〔2024〕238号）及其他相关规定。

3. 术语和定义

司法拍卖：在本规程中是指人民法院在案件强制执行程序中，依法查封、扣押、冻结被执行人的财产，在被执行人逾期不履行生效法律文书确定的义务时，通过公开竞价的方式，将财产卖给出价最高的竞买人，并用所得款项清偿债务的一种强制执行措施。

司法拍卖竞买辅助服务：是指具备服务资质和能力的社会专业机构、第三方服务平台，接受竞买人委托，取得竞买人明确授权，围绕司法拍卖活动，辅助服务对象缴纳保证金、出价、签署法院制式法律文书、税费缴纳等，进行的非法定由竞买人亲自完成的竞买事务的辅助性服务工作，并收取服务费用的服务行为，旨在帮助竞买人适应司法拍卖流程，维护竞买人、买受人的合法权益。

4. 司法拍卖竞买辅助服务对象

服务机构的服务对象为除严禁被服务主体外有司法拍卖标的购买意愿的意向竞买人。

服务机构严禁为涉案被执行人，负责执行的人民法院、网络服务提供者、承担拍卖辅助工作的社会机构或者组织的工作人员及其近亲属提供司法拍卖竞买辅助服务；向禁止服务主体提供服务，属于扰乱司法拍卖秩序的违规行为。服务机构需在与被服务主体（有联合竞买情形的，须对参与联合竞买的全部主体）签署服务合同前，通过公开渠道核验被服务主体的身份资质，留存核验记录，并由服务对象确认其不属于禁止服务主体范围。

5. 服务流程和内容

5.1 向竞买人提供司法拍卖竞买活动的法律规定及内容的解答服务，主要包括：

5.1.1 司法拍卖所涉相关法律法规及对其内容的理解解答服务；

5.1.2 司法拍卖保证金规定的专项解答服务；

5.1.3 司法拍卖保证金缴纳方法的讲解；

5.1.4 司法拍卖涉税、费政策讲解；

5.1.5 风险告知专项解答，重点告知司法拍卖固有风险——成交不包清场、房屋占用/租赁/居住权风险、税费承担差异、无法落户、学区变动、房屋隐性质量瑕疵、流拍/撤拍/暂缓拍卖损失全部由竞买人自行承担等。

5.2 确定竞买具体需求，以洽谈记录等形式留存经意向竞买人签署意见的相关记录。

5.3 按照竞买人需求推荐适合的标的信息，包括且不限于：

5.3.1 标的涉及主体信息：即标的的所有人、使用人、占用人、保管人，申请执行人、被执行人等涉案主体情况。同时，向服务对象释明可能存在的相关主体参与竞买时的优先权及优先权顺位和优先权人行权的方式及后果。

5.3.2 标的现状描述，包括数量、规格、型号，质量状态，瑕疵等，尽可能细致。以居住用房为例，需要根据竞买人对城区、商圈、居室、朝向、价格等要求推荐与其需求匹配的房屋。服务机构不得对标的瑕疵状况作出担保、承诺或引人误解的陈述，不得误导竞买人认为服务机构对标的隐蔽瑕疵、权利瑕疵或其他未披露事项承担保证责任。

5.3.3 对推荐的标的做客观的市场行情分析。包括标的的市场容量、需求状况、以往交易记录等。以居住用房为例，应当提供存量房屋挂牌、成交等真实、客观有源可溯的相关信息，供意向竞买人参考。服务机构不得刻意隐瞒标的的负面信息（查封轮候、多次抵押、大额欠费、长期有人占用、涉案纠纷等）。

5.3.4 需向竞买人明确标注所有标的信息的来源渠道，区分法院公告公示信息与服务机构自主调查获取的信息类型。标的信息来源仅限法院公告、不动产登记中心及官方公示平台，以法院公告信息为准，不得采信非正规第三方信息及不实传闻。

5.3.5 同一拍卖标的如需为多名意向竞买人提供服务的，服务机构在与第二名及后续服务对象签约前，须向全部服务对象如实告知情况，并取得所有服务对象书面同意，明确承诺不为多名服务对象提供加价指导、不诱导恶意竞价、不制造竞价无序抬价行为。未取得全部对象书面同意的，服务机构仅可与一名竞买人建立服务关系。

5.4 依据司法拍卖公告资质要求，核实意向竞买人是否具备对应竞买资格，并协助通过合法渠道完成资质核验。以居住用房为例，需要向意向竞买人释明拍卖的居住用房对购房资格要求并提供购房资格代理核验服务。通过洽谈记录等书面材料，留存竞买人签字确认的资质符合性说明及相关资质凭证。

5.5 核验确认被服务对象是否属于禁服主体

5.5.1 被服务对象属于禁服主体的，立即终止洽谈，拒绝签署服务合同，登记拒服台账备查，不再向该主体提供任何标的咨询、推荐服务。

5.5.2 应当要求服务对象签署《非禁止服务主体声明》，承诺自身为合法意向竞买人、具备对应竞买资质；若存在主体不符、资质不符情形，自愿承担全部法律责任与竞买风险。以洽谈记录等形式签署声明并留存。

5.6 签署《司法拍卖竞买辅助服务合同》，以确立服务关系。合同内容应包括合同主体、服务内容、合同各方权利义务、服务费用缴纳时间、方式、金额等。签署的竞买需求、符合意向竞买人资质要求并能提交的相关记录、非禁服主体声明等双方已明确的合意应作为合同附件，是合同内容的一部分，也可将上述内容在合同中完整表述。

5.7 协助竞买人参加拍卖标的预展并核实拍卖标的现状。

5.7.1 服务机构应当协助竞买人审阅司法拍卖公告及预展时拍卖组织方提供的全部文件和资料，按拍卖公告等要求参加拍卖标的预展。

5.7.2 服务机构应当协助竞买人核实拍卖标的信息及标的现状。实地尽调过程如服务对象参与，则需与其书面确认，如服务对象不参与，则应由其签署不参与声明，并表明承担全部法律后果。以居住用房为例，应当走访房产所在小区及周边设施和环境，包括但不限于小区环境：小区楼栋、位置、会所、绿化率、容积率、停车位；周边设施：学校、商超、医院、交通、公园等。应当核实拍卖房屋朝向、户型、居室，物业、供暖欠费情况及具体金额，有无居住人、有无租赁、居住权等，查看拍卖房屋处置关联案件情况，核实竞买成功后应缴税、费情况；服务机构应客观调取公示信息，不承诺标的可清场、无租赁、无户口占用等；辅助调查不应构成瑕疵保证。

5.8 协助竞买人办理竞买手续，并签署合法有效的拍卖法律文书。

5.8.1 指导签署参与竞买拍卖文书；

5.8.2 指导正确缴纳保证金；

5.8.3 解读竞价规则、注意事项。

5.9 竞买结束后的服务及禁服事宜

5.9.1 竞买不成功的，协助办理退还保证金等事宜，结清服务费用。

5.9.2 竞买成功的，协助办理成交款项和相关税、费缴纳及标的转移交付等事宜，结清服务费用。

5.9.3 竞买成功后，办理标的转移交付时，服务机构未取得经公证机构公证的文书不得代为处分涉及竞买人核心权益（代为签署《拍卖成交确认书》、执行裁定书签收、放弃标的物、变更成交价款支付方案、和解、放弃执行异议等）的法律文书，仅可提供流程指引、材料代交类辅助服务。

6. 拍卖公告转载和服务宣传规范

6.1 服务机构转载司法拍卖公告需转载位置明显，公告内容完整，不得部分截取、修改公告内容，并注明公告来源。

6.2 服务机构进行司法拍卖竞买辅助服务宣传时需完整准确使用“司法拍卖竞买辅助服务”全称，不得单独使用易引发误导的“法拍”缩略表述，不得虚构司法拍卖标的信息，欺骗诱导意向竞买人，禁止虚构经营资质、夸大服务能力、编造历史业绩或利用虚假案例进行虚假宣传。禁止以明示或暗示方式作出下列不当宣传或承诺：

6.2.1 虚构独家房源、内部房源、法院内部渠道、法院合作机构、指定服务机构、官方授权等身份关系或合作背景；

6.2.2 承诺或暗示包清场、包腾退、包交付、包落户、包入学（学区）等超出法定辅助服务范围的事项，或承诺可干预、加速执行程序；

6.2.3 承诺低价捡漏、保证溢价、兜底收购、稳赚不赔、零风险、高回报等确定性投资收益，或进行诱导性比价宣传；

6.2.4 提供或宣称可提供强制腾房、规避住房限购政策、低首付操作、代持购房、违规融资、协助伪造资格材料等违法违规服务；

6.2.5 暗示或承诺可操控竞价过程、协调承办法官、干预拍卖程序、影响拍卖结果，或宣称具有特殊信息渠道可提前获知拍卖底价、竞买人出价等未公开信息；

6.2.6 其他违反法律、行政法规、司法解释及行业管理规定，损害竞买人合法权益，扰乱司法拍卖正常秩序，或贬损、诋毁其他服务机构声誉的宣传行为。

6.3 服务机构所转载的司法拍卖公告和服务宣传应当接受政府主管部门、拍卖协会监督，并配合法院就所涉拍卖事项的查询。所有对外宣传物料（图文、视频、宣传单）发布前需机构负责人审核签字，留存审核记录。

7. 服务机构收费与资金管理

7.1 司法拍卖竞买辅助服务收费实行明码标价，服务机构应在服务场所、线上（若有）宣传页公示全部收费项目、服务费收费额（比例），无隐形收费。

7.2 服务机构对客户保证金、成交款应按规定提示客户交至司法拍卖要求账户，严禁进入服务机构人员私人账户。

7.3 发生资金退还时应原路退回，未成交履约保证金须在 3 个工作日内无息退还，不得无故截留、抵扣其他费用。

7.4 服务机构收取服务费必须开具正规税务发票，履约保证金等往来款项开具往来收据，留存记账凭证归入会计档案。

8. 服务机构从业人员管理

8.1 服务机构要对上岗从业人员建立人员台账，进行岗前培训，定期开展在岗培训。

8.2 服务机构要鼓励服务人员参加行业协会培训、服务机构内训，提升服务技能，鼓励从业人员取得专业技能资格、证书。

8.3 从业人员禁止收受客户红包、私下单独收费、与被执行人/辅拍机构工作人员串通、诱导客户恶意抬价/恶意流拍、泄露客户购房预算、倒卖客户信息；员工违规虚假宣传、隐瞒标的瑕疵等造成客户损失，服务机构先行赔付后可向涉事员工追偿。

9. 投诉与纠纷处理

9.1 行业协会或其设立的商事调解组织应建立司法拍卖竞买辅助服务投诉渠道，公示投诉电话、邮箱、地址等基本信息和投诉处理流程等内容。

9.2 行业协会或其设立的商事调解组织应建立投诉台账，记录投诉事由、处置过程、当事各方反馈、结案时间。

9.3 发生重大群体性投诉、司法诉讼，服务机构需在 3 个工作日内向拍卖协会报备。

10. 档案管理

10.1 档案资料。服务机构应当保管司法拍卖竞买辅助服务档案资料，应保留服务合同、授权文件及与服务质量、收费、纠纷处理等直接相关的核心材料。

内容包括：

——司法拍卖竞买辅助服务合同

——被服务对象的身份证明、核验记录及授权等有关资料

——司法拍卖公告

——服务人员身份、资质材料

——服务工作记录拍卖标的权属证明、他项权证明、租赁及实际占有、物理现状、质量瑕疵、交易税费、欠缴税费等调查记录及资料收集、档案整理材料，有接受服务方签署的洽谈记录（包含竞买需求、声明、保证等），宣传推广截图、标的实地尽调影像/书面记录，服务费收费凭证、履约保证金转账凭证、重要沟通记录、关键服务节点确认材料、客户回访记录等

——辅助服务结案报告书或辅助服务情况报告书（未成交）

——服务人员上岗前业务培训、保密教育、工作纪律教育的记录

——保密承诺书、廉洁承诺书等书面承诺材料

10.2 档案管理要求

——辅助机构应以服务合同为单位进行档案管理，做到一个服务合同留存一份档案；

——建立档案目录和编号；

——指定专人管理；

——建立检索系统；

——档案查阅应实行双人登记制；除法院、市场监管、公安等有权调取的机构外，不得向任何第三方出借客户档案；客户本人调取自身档案需核验身份并登记；

——如档案管理采用电子化、则应建立电子档案双备份，加密密钥专人保管等相应的安全备份措施。禁止外网无加密传输客户身份证、授权、合同等隐私材料；

——档案保管期限不得少于五年；产生投诉、诉讼、仲裁的服务档案，保管期限延长至纠纷办结后 5 年；

——档案销毁需登记造册，经服务单位法定代表人签署同意后方可销毁。

附录 A

司法拍卖竞买辅助服务合同

（示范文本）

甲方：

身份证号/统一社会信用代码：

住所地：

联系电话：

电子邮箱：

微信号：

乙方：

机构地址：

统一社会信用代码：

联系电话：

联系人：

鉴于：

1. 甲方委托乙方为甲方以竞买的方式购买司法拍卖标的提供相应服务；

2. 乙方作为一家合法存续的司法拍卖竞买辅助服务机构，以其经验及专业能力，可向甲方提供司法拍卖竞买辅助服务；

3. 乙方协助甲方办理竞买手续、参加竞买，并根据实际情况，接受甲方的委托，代表甲方领取成交确认书或其他与竞买相关的文件（包括但不限于《竞买规则》《竞买合同》等拍卖方要求签署的合同与文件）；

4. 本合同所涉司法拍卖标的（房屋）的地址、面积、权属、主体结构等信息，均以人民法院及相关拍卖平台/机构发布的公告和信息为准，并根据拍卖方的竞买规则等相关文件规定进行具体操作。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国民事诉讼法》《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2020〕21号）、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）、《关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》（法〔2024〕238号）及其他相关规定，甲、乙双方本着诚实信用、平等自愿的原则，已就上述相关内容进行了充分协商并达成一致，特订立如下合同条款，

以资共同遵守：

第一条 委托事项

甲方委托乙方协助甲方以竞买方式购买下述司法拍卖标的（见下表）：

序号	标的名称	起拍价	竞买委托保留价

起拍价以拍卖公告为准。

如甲方增加竞买标的，双方应当签订书面补充协议，委托期限自动顺延，否则对乙方不发生效力。最终拍卖成交价款外费用等以法院或拍卖方公告特别说明以及实际交付状况为准。

第二条 服务范围

在本合同生效期间乙方协助甲方以竞买方式购买标的；依据标的实际情况及甲方要求，乙方可为甲方提供如下服务：

1. 普及、讲解与竞买标的相关的法律法规；
2. 按照甲方需求推荐适合的标的信息；
3. 对竞买标的的市场行情进行分析；
4. 对标的购买政策提供咨询及建议；
5. 对标的拍卖信息进行核实；
6. 协助甲方查看竞买标的；
7. 结合实际情况提供拍卖公告等信息外，乙方调查取得的相关信息；
8. 协助甲方办理竞买手续并签署合法有效的拍卖法律文件；
9. 协助办理税费缴纳事务；
10. 协助办理标的的所有权转移等过户手续；
11. 应甲方要求，协助甲方办理标的的交割等。

第三条 委托期限及方式

本合同自下列条件之一成就时终止：

1. 竞拍购买的标的交割完成，所有权转移登记办理完毕（若需要）；
2. 竞拍未成时至拍卖结束。

第四条 竞买保证金、履约保证金、服务费、付款方式及相关约定

1. 竞买标的所需的竞买保证金为人民币 元整（¥ 元），甲方应在

拍卖方规定的竞买保证金交纳之日前将上述保证金（以公告金额为准）按时汇入法院、拍卖方或出卖人指定的账户，以确保顺利参加竞买；

2. 竞买成功后，竞买保证金将冲抵成交价款（以法院、拍卖方或出卖人的要求为准），甲方应按照国家、拍卖方或出卖人要求的付款方式向其指定账户支付标的成交价款的剩余部分；

3. 本合同服务费为竞买标的最终成交价的 %。甲方应于本合同签署之日向乙方账户支付起拍价 %的服务费人民币 元整（¥ 元）作为履约保证金，该履约保证金在竞买成功后即转为乙方部分服务费，剩余服务费甲方应于竞买成功当日支付；除服务费和法律法规规定应由甲方承担的税款、费用外，乙方不收取“加急费”“渠道协调费”等其他名义的费用。

如未能竞买成功的，或因标的成交价高于委托价从而甲方放弃出价竞买的，甲方与乙方商定，甲方向乙方支付事先由双方确认由甲方承担的费用 元，乙方应于拍卖结束后的三个工作日内将履约保证金扣除事先约定的费用无息原路退还至甲方账户（如遇大额退款需银行审批的，则以银行实际退款时间为准，如超过 10 个工作日未支付，则由乙方以其他方式先行支付）。如甲方有意向继续参拍其他标的，甲方可选择将本合同已支付的履约保证金无息暂存在乙方，作为未来新签合同的履约保证金使用。

甲方账户信息：

乙方账户信息：

户 名：

户 名：

开户行：

开户行：

账 号：

账 号：

4. 标的付款方式： ☐ 一次性 ☐ 贷款（贷款服务费由甲方承担）。

第五条 甲方权利与义务

1. 遵守、履行拍卖方制定的竞买规则等相关文件的规定；

2. 积极配合乙方开展正常的委托事项，及时签署相关法律文件；

3. 有权向乙方询问拍卖进度；

4. 应当出席拍卖会，并对其高于委托价格或者意向价格的竞买行为自行承担相应法律责任；在相关机构要求甲方/竞买人亲自到场时，甲方/竞买人应亲自到场办理相关手续；若因甲方/竞买人未能亲自到场产生的损失由甲方自行承担责任。

5. 如实向乙方提供用于竞买标的的主体信息，作为乙方提供竞买服务的依据；甲方承诺无失信、无司法限制竞买情形等。隐瞒禁服主体身份的，全部损失自行承担，服务费照常支

付；

6. 应当主动、及时地配合乙方向拍卖方核实拍卖标的具体情况；

7. 有权了解竞买规则等拍卖相关的全部文件，关注相关公告，参与拍卖方的预展活动；

8. 就乙方提供的竞拍标的所有相关信息承担保密义务。除非法律或有管辖权的法院、行政机关、行业协会明确要求，甲方在其他任何情况下不得向第三方披露本合同项下乙方所提供的信息资料；

9. 竞买成功后，应当按照相关法律和规定签署或委托乙方签署成交确认书及相关文件，履行相应义务并及时足额支付成交价款、服务费及其他相关税、费；甲方认可，乙方仅提供辅助服务，最终是否出价、出价金额、是否购买标的全部决策由甲方独立作出，乙方不承担投资亏损风险。

10. 甲方独家委托乙方办理本合同委托事项，本合同签订后，只要甲方/竞买人购买本合同所涉竞买标的成功即应当全额支付乙方服务费；

11. 甲方如委托代理人，则甲方需向乙方提供书面授权委托书，并保证其代理人全面履行本合同条款、积极配合乙方工作。

第六条 乙方权利与义务

1. 根据诚实信用原则为甲方提供服务；乙方代理甲方办理相关事务时，应就相关代理事项签订补充合同，明确代理事项并取得经公证机构公证的文书。

2. 根据本合同的约定向甲方收取服务费；

3. 乙方应当应甲方的要求就标的的拍卖程序、成交价格、付款方式、交割及产权登记等为甲方提供咨询服务；

4. 在拍卖开始之前或拍卖进行之中且甲方尚未竞买成功时，若乙方发现竞买标的有可能存在之前未知瑕疵或其他风险，有可能影响拍卖标的所有权变更登记或导致其他严重问题等，乙方将告知甲方并由甲方自行决定是否参拍或是否应价，此时乙方有权解除本合同，双方互不承担违约责任，乙方全额返还所收取的甲方款项；如果甲方后续仍坚持竞买，造成损失，则与乙方无关。

5. 根据甲方的委托及本合同的约定，乙方有权指派工作人员作为甲方的代理人协助甲方办理竞买手续、参加竞买等事宜；乙方有权委托律师作为甲方代理人领取拍卖方出具的相关文件等（甲方需出具《授权委托书》）。

6. 甲方在竞价时不能到达与乙方约定的现场时，应向乙方出具《授权委托书》，委托书为一般代理权限的，应直接载明甲方能接受的最高出价或最高应价；委托书为特别授权委托

代理的，应载明双方认可的甲方有效出价通知方式（包括但不限于：微信、电子邮件、电话、短信、当面口头通知等），乙方按通知的内容即时出价或应价，如超出委托价，乙方不得擅自加价。

7. 甲方竞买成功且成交价款、服务费、税费等足额缴纳后，在拍卖方出具《拍卖成交确认书》《执行裁定书》等所有相关材料后的 个月内协助甲方办理交割和产权登记事宜（若需要）；

8. 如因竞拍标的自身原因而无法办理登记到竞买人名下，乙方将向甲方返还已收取的全部服务费；及负责协调司法机关或拍卖方向甲方返还竞拍所支付的标的价款（以法院或相关部门执行进度为准）。因甲方购房资格、征信、资金不足等自身原因无法过户的，服务费不予退还。

9. 在委托代办事项中，因工作疏漏，遗失甲方的证件、文件、资料、发票等，给甲方造成的损失应给予相应经济补偿；

10. 乙方就委托事项所知悉的甲方相关信息承担保密义务。除非法律或有管辖权的法院、行政机关、行业协会明确要求，乙方在其他任何情况下不得向第三方披露本合同项下甲方所提供的信息资料。乙方对甲方身份、资金、购房需求永久保密，合同终止后档案按规定的保管期限到期销毁，不对外泄露。

第七条 税费

本合同约定标的竞买成功后，甲方应按照国家、所在地区的相关规定及拍卖方要求缴纳税、费及拍卖服务费，本合同履行过程中因政策原因需缴纳新的税费的，由法律、行政法规规定的纳税义务人缴纳；法律，行政法规对相关税费的代扣代缴或代收代缴有规定的，按相关规定办理。

第八条 违约责任

（一）甲方违约责任

1. 因甲方原因造成乙方未能按本协议协助参加竞买或标的成交价低于委托价中途放弃的；

2. 甲方未按本合同第四条约定支付相关款项的；

3. 甲方竞买成功后放弃购买标的，不再履行合同或单方要求解除委托关系的。

4. 甲方提供虚假身份信息、资质证明、授权文件或隐瞒禁服等重要事实，导致乙方无法正常提供服务或造成乙方被第三方追责的；

5. 甲方未按乙方通知要求配合办理竞买登记、缴纳保证金、签署拍卖文件或办理过户手

续的；

6. 甲方与拍卖标的利害关系人、其他竞买人恶意串通、围标压价，或利用乙方提供的信息、资源绕开乙方直接与拍卖机构、执行法院交易的；

7. 甲方泄露乙方商业秘密、客户资源、内部操作流程或未公开拍卖信息的。

若发生以上任一行为，视为乙方已全面履行合同义务，乙方有权解除合同并要求甲方支付全部服务费，甲方已交纳的履约保证金不予退还，用以抵扣应支付给乙方的部分服务费。给乙方造成损失的，乙方有权要求甲方承担赔偿责任。

（二）乙方违约责任

1. 未按照合同约定向甲方提供相关服务的；

2. 未按照合同约定将相关款项按时退还甲方的；

3. 在委托代办事项中，因工作疏漏，遗失甲方的证件、文件、资料、发票的；

4. 乙方泄露、不当使用甲方个人信息、财产状况、竞买意向等隐私信息，或泄露甲方商业秘密的；

5. 乙方明知或应知拍卖标的存在重大瑕疵（如权属争议、高额欠费、无法过户等），未向甲方如实披露或故意隐瞒的；

6. 乙方与拍卖标的利害关系人、其他竞买人恶意串通，损害甲方利益的；

7. 乙方挪用、侵占甲方支付的保证金或其他款项；

8. 乙方未及时向甲方通报拍卖公告、规则变更、标的现状变化等影响竞买决策的重要信息，导致甲方错失竞买机会或作出错误决策的；

9. 乙方在宣传、推介中对拍卖标的作虚假或引人误解的陈述、承诺，或超出委托权限作出保证的。

若发生以上任一行为，视为乙方违约，甲方有权要求乙方依据本合同约定继续履约，并承担相应的违约责任，即乙方需对给甲方造成的直接损失予以赔偿。

（三）除本合同约定的解除终止合同条件外，若甲方解除本合同，乙方已收取的履约保证金不予退还并有权要求甲方支付全部服务费；若乙方解除本合同，甲方有权要求乙方继续履行或退还已收取的全部服务费。

（四）除上述违约责任外，如任意一方擅自要求解除本合同及委托关系的，还应赔偿守约方因此造成的间接损失，包括但不限于利息、律师费、担保费、保全费、保全保险费、诉讼费等。

第九条 免责条款

1. 本合同任何一方受不可抗力影响导致不能履行或不能完全履行本合同约定的义务时，不承担违约责任；
2. 双方可根据不可抗力对本合同的影响程度，协商决定是否解除本合同或部分免除本合同项下的义务或延期履行本合同；
3. 不可抗力事件发生后，当事人各方均应采取合理措施避免损失的扩大，任何一方未采取合理措施导致损失扩大的，应就扩大的损失承担责任；
4. 不可抗力事件指不能预见、不可避免并不能克服的事件，包括但不限于火灾、暴风雨、洪水、地震等自然灾害以及突发事件、战争、叛乱、暴动、侵略、罢工、疫情、流行性疾病、政府行为、政府政策和法律法规变更等事件；
5. 拍卖标的所涉及的户口、学区等问题，乙方应甲方的要求可以予以协助调查，但不作任何承诺，不对调查结果的真实性承担法律责任；甲方不得因竞买房屋存在户口、学区等问题要求乙方承担责任，但因乙方故意提供虚假调查信息造成甲方损失的除外；
6. 法院系统故障、网络司法拍卖平台卡顿、服务器宕机造成错过竞价，乙方不承担赔偿责任，但因乙方未尽提示义务导致的除外；
7. 标的原权利人、案外人提起执行异议、执行异议之诉导致标的无法过户、撤拍，属于不可控司法风险，乙方不赔付溢价、机会损失；
8. 如拍卖因不能归责于双方的原因中止、停拍或撤拍，则本合同自动终止，双方互不承担违约责任，乙方全额返还所收取的甲方款项。

第十条 合同的变更与解除

（一）在本合同履行期间，任何一方要求变更本合同条款，均应书面通知对方，并经双方协商一致，可达成补充协议。补充协议为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力。

（二）经双方协商一致，可解除本合同。

（三）甲方认可：乙方为实现甲方成功竞买标的之目的，在司法拍卖前已开展了大量服务工作，除上述约定达成一致或本合同约定的情形外，任何一方均无权单方变更或解除本合同。

（四）自竞买成功之日起，如甲方单方解除合同，视为甲方已经认可乙方的委托服务事项全部完成，并自愿放弃乙方提供的后续服务，甲方应当按照合同约定全额支付服务费。

第十一条 联系方式

1. 双方签订本合同时载明的联系方式为有效的通知送达方式，并作为有效司法送达地址，任何通知（包括但不限于电话、电子邮件、短信、微信等）发出之日即视为有效送达。如任

一方变更联系方式，应自变更之日起三日内，以书面形式通知对方；否则，该联系方式仍视为有效，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

2. 本联系方式条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力影响，始终有效。

第十二条 争议的解决

因本合同或与合同附件有关的一切纠纷，甲乙双方应本着相互理解的原则，在本合同约定的基础上通过友好协商方式解决。

协商解决不成的，可由行业协会的调解组织调解，调解不成的，任何一方均可向原告所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十三条 其他约定

（一）本合同未尽事宜，由双方商定后签订书面补充协议作为本合同附件，合同附件与本合同具有同等法律效力，补充协议与本合同不一致的以补充协议为准。

（二）为维护甲方的权益不受到侵害，乙方温馨提示：

1. 乙方未授权任何工作人员以个人名义或非本合同约定账户向甲方收取任何费用，甲方须按照本合同约定账户向乙方支付款项，并取得盖有乙方公章、财务/发票专用章的收据/发票，其他形式付款乙方不予认可。

2. 服务过程中乙方任何人员签订的协议、承诺或以其个人名义签订的文件，请甲方务必要求加盖乙方合同章，否则该行为未经乙方授权均属于个人行为，乙方不予认可。

3. 在履行本合同的过程中，乙方的工作人员对甲方进行的各类承诺，未经本合同约定或乙方书面确认并加盖合同章的，不构成乙方的合同义务。

（三）如甲方与实际竞买人不一致，则甲方同意以（身份证号/统一社会信用代码：联系方
式：）的名义参加本次拍卖，甲方承担相应的法律责任。

（四）本合同一式两份共 页，每份具有同等法律效力，甲乙双方各持一份，自双方签字或盖章之日起生效。

（五）本合同内容系双方协商一致签订，甲乙双方对委托事项的权利义务约定均已认真仔细审阅，且是甲乙双方真实意思表示，甲乙双方对本合同委托事项均已知晓，并全部同意。

（以下无正文）

甲 方：

代理人：

签订日期：

乙 方（盖章）：

经办人：

签订日期：