**竞买须知**

[项目编号:LC20250715]

龙岩市拍卖行有限公司（以下简称拍卖人）遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律、法规，针对本次拍卖标的，特制定本须知将有关的拍卖事宜敬告各位竞买人，请竞买人详细阅读，拍卖人视所有参加本次拍卖会的竞买人已完全了解须知并愿意遵守执行。

**一、公开拍卖、报名及展示的时间、地点：**

拍卖会时间：2025年7月15日上午10:30时

拍卖会地点：龙岩市公共资源交易中心连城分中心1号厅（连城县莲峰镇莲中南路76号宝龙广场三楼）

报名及交竞买保证金截止时间：2025年7月14日17时（以保证金到账为准）

报名地点：龙岩市高岭土大厦8层

拍卖标的展示时间：2025年7月10-11日(预约看样)

拍卖标的展示地点：标的所在地

联系电话：0597-2301659，8911670，联系人：曹小姐

**二、拍卖标的：**

**标的一、连城县莲峰镇南前花园4号楼8套房产（整体拍卖，详见《南前花园房产拍卖清单》及产权证复印件）。**

**起拍价：341.18万元 竞买保证金：50万元**

**南前花园房产拍卖清单**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **标的** | **房号** | **建筑面积 （㎡）** | **房产证号** | **备注** |
| 1 | 4-201 | 105.74 | 闽（2023）连城县不动产权第0007412号 | 整体拍卖 |
| 4-207 | 105.51 | 闽（2023）连城县不动产权第0007420号 |
| 4-301 | 105.74 | 闽（2023）连城县不动产权第0007411号 |
| 4-401 | 105.74 | 闽（2023）连城县不动产权第0007409号 |
| 4-403 | 96.03 | 闽（2023）连城县不动产权第0007424号 |
| 4-501 | 105.74 | 闽（2023）连城县不动产权第0007408号 |
| 4-503 | 96.03 | 闽（2023）连城县不动产权第0007426号 |
| 4-1101 | 105.74 | 闽（2023）连城县不动产权第0007377号 |

**标的二、连城县莲峰镇南前花园4号楼8套房产（整体拍卖，详见《南前花园房产拍卖清单》及产权证复印件）。**

**起拍价：300.52万元 竞买保证金：50万元**

**南前花园房产拍卖清单**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **标的** | **房号** | **建筑面积 （㎡）** | **房产证号** | **备注** |
| 2 | 4-404 | 105.51 | 闽（2023）连城县不动产权第0007414号 | 整体拍卖 |
| 4-405 | 76.14 | 闽（2023）连城县不动产权第0007441号 |
| 4-406 | 76.14 | 闽（2023）连城县不动产权第0007442号 |
| 4-407 | 105.51 | 闽（2023）连城县不动产权第0007422号 |
| 4-504 | 105.51 | 闽（2023）连城县不动产权第0007416号 |
| 4-505 | 76.14 | 闽（2023）连城县不动产权第0007439号 |
| 4-506 | 76.14 | 闽（2023）连城县不动产权第0007438号 |
| 4-507 | 105.51 | 闽（2023）连城县不动产权第0007417号 |

**三、竞买资格：**

1、凡遵守中华人民共和国法律、法规、具有独立法人资格的国内外企业、组织和具有完全民事行为能力的自然人（法律法规另有规定的除外）。竞买人为自然人的应符合标的物所在地的现行购房政策包括但不限于房产所在地政府颁布的“限购令”等规定。**不符合条件参加竞买的，竞买人自行承担相应的法律责任。**

2、参加竞买者应提交以下有效证件申请办理竞买登记手续。

①企业法人应提供企业法人有效营业执照、法定代表人身份证明书、法定代表人身份证、授权委托书（复印件应盖公章）；

②自然人应提供居民身份证或护照等身份证明。

③如法定代表人及自然人无法亲自参加竞拍的，应提供授权委托书和委托代理人的身份证明。

3、竞买资格（及限制性条件）认定由竞买人自行审查,因此产生的无法受领标的及其它一切后果由竞买人自行负责，委托人及拍卖人不承担任何法律、经济等责任。

**四、报名及竞买保证金：**

1、符合前述条件的竞买人，应于2025年7月14日17时前将相应竞买保证金存入拍卖公司指定账户（以到账时间为准），并携带保证金缴款凭证及相关身份证明文件与拍卖公司办理竞价登记手续，签署相关竞价文件，无法及时到场签署竞价文件的应提前征得拍卖人同意。

2、未竞得标的的竞买人，其竞买保证金于拍卖会结束之日起十个工作日内无息退还至缴款人本人账户。

3、买受人的竞买保证金直接抵作拍卖佣金（含交易服务费，下同），如有剩余，由拍卖人直接将剩余部分转付给委托人用于抵作部分成交款，如不足抵扣拍卖佣金的，买受人应在拍卖成交日起二日内补足付清。

4、相同保证金的标的，竞买人都可参与竞买，竞买人可缴纳多份保证金，但一份保证金只能成交一个标的。

**五、竞买保证金、拍卖佣金及拍卖成交款的交付账户：**

1、竞买人的竞买保证金、拍卖佣金及拍卖成交款存入拍卖公司指定的银行帐户（**户名：连城县国有资产产权交易服务有限公司，开户行：农业银行连城县支行，账号： 1377 0101 0400 18263**），竞买保证金缴至以上账户时，交款单中“款项来源”或“用途”一栏内须填写“\*\*\*\*人的竞买保证金”。

2、竞买人必须从本人（单位）的银行账户采用转账、电汇、网上汇款等方式汇入指定账户，或直接在银行现金缴款到指定账户，不得以他人名义代缴，不接受ATM自助转账、微信、支付宝等方式，否则拍卖人可以视其缴交竞买保证金行为无效。

**六、拍卖规则：**

1、经拍卖人办理登记手续后，竞买人应于拍卖会开始前20分钟凭《竞买协议书》领取竞价号牌入场参加拍卖会，每个号牌允许进场2人，其他人员未经本公司允许，不得进入会场。

2、竞买人应妥善保管号牌，凭号牌参与竞价，举牌报价，号牌为竞买人参加拍卖会的唯一合法身份，所有以该牌的报价行为均视为竞买人本人真实意愿的表示。如丢失或被他人盗用，竞买人在拍卖前需以书面形式通知拍卖人声明作废，否则一切后果由竞买人负责。

3、本次拍卖会采取有设保留价的增价拍卖方式，以增价方式进行拍卖时，先由拍卖师报出起拍价后，竞买人按拍卖师宣布的加价幅度（或其自然倍数）加价竞价，至无人继续加价后，拍卖师连续报价三次且最后应价达到或超过保留价，拍卖师击槌表示成交（低于保留价不成交）。

4、拍卖成交后，竞得人须于拍卖成交当场签订《拍卖成交确认书》、《拍卖笔录》及《转让合同》，并不得变更竞得人的名字。代理人参加竞拍的，应先签上代理人名字，并在拍卖成交之日起一个工作日内加盖公章，如超过时限，按违约处理，代理人与委托竞买人承担连带责任。

5、竞得人无论以何种方式支付拍卖成交价款，都必须按规定成交款存入指定帐户，并得到确认后，方能领取成交确认书并办理拍品的过户或移交手续。

6、竞买登记时竞买人应保证提供真实有效的身份证明及其他相关材料，确保竞价保证金已缴纳到拍卖人指定账户，并自行履行审查义务，如上述证明材料存在虚假或竞价保证金未到拍卖人指定账户，将被取消竞价资格同时视作竞买人为恶意竞价行为，拍卖公司有权追究其相关的法律责任，如造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

7、拍卖师有权根据现场状况变更拍卖方式及调整加价幅度。

8、拍卖的起拍价、成交价中均未含拍卖成交后竞得人应支付的佣金。

9、竞买人一经参与竞价，即视为其已经完全接受并知悉标的的所有风险、瑕疵，表明是竞买人在独立判断标的事实、法律上的有效性和商业价值后的自主交易，其愿意独自承担因其判断失误而可能遭受的一切损失或风险。

10、拍卖师的决定权：①、拍卖师有权根据委托人的要求或根据实际情况，现场宣布对标的重新制定起拍价等事项；②、拍卖师有权代表拍卖人拒绝任何无效报价，倘若现场出现争议，拍卖师有权宣布标的重新拍卖。

11、拍卖规则的修改：拍卖人可以通过在拍卖会现场张贴公告或者通过拍卖师在拍卖会上宣布的方式，对本拍卖规则进行修改。

12、拍卖会宣布和使用的价款均以人民币为单位。

13、竞买人必须遵守拍卖现场的公共秩序，必须在自己的意向内参与竞价，不得参与自己未交纳相应竞价保证金的标的竞价，不得阻扰其他竞买人的竞价，不得阻扰拍卖师进行正常的拍卖工作，不得有恶意串通、操纵、垄断等违法行为，一经发现，拍卖师有权取消其竞价或成交资格，并追究其法律责任。

**七、税费及拍卖佣金：**

1、拍品办理产权转移登记过程中所需的所有税收及费用（包括不限于：增值税、所得税、土地增值税、契税、交易费、不动产权登记费等）按国家法律、法规、条文的规定由买卖双方各自承担，无明确规定的由买方承担。公共维修资金、预存水费、工本费由买受人承担，由委托人代收、代缴，该费用在签订商品房买卖合同时付清，否则视为竞买人违约。

2、竞买人自行承担参加拍卖会有关的全部费用（包括但不限于差旅费、邮寄费、资料费用、财务费用等）。

3、拍卖成交后，买受人除支付成交价外，须另向拍卖人支付成交价的1%作为拍卖佣金。以上约定拍卖佣金应在成交之日起2日内付清（可以从竞买保证金中直接扣取），拍卖佣金未按期付清的，视成交人根本性违约，竞买保证金不予退回，买受人无权领取标的物，同时拍卖人可以向买受人追缴该拍卖佣金。

4、公共资源交易中心交易服务费：拍卖成交后2日内每个标的的买受人应向龙岩市公共资源交易中心连城分中心支付交易服务费1000元，买受人凭缴费凭证与拍卖人办理拍卖成交手续。

**八、付款方式：**

1、拍卖成交后，保证金扣除拍卖佣金后转为部分成交款，买受人应在成交之日起30日内支付至总成交价款的95%；在成交之日起60日内付清剩余5%的成交价款。全款到位后，委托人向买受人出具成交房产对应的成交价清单。

2、若买受人以书面形式提出申请，要求将产权登记至其指定的第三人名下的，委托人予以配合办理产权登记相关事宜。若买受人指定的第三人另行付清房产成交款项的，在产权登记手续办理完毕后15个工作日内，委托人将买受人已交付的该套房产的成交价款，全额无息退还至买受人于书面申请中指定的银行账户。

**九、标的移交：**

1、实物移交：转让标的按现状移交，买受人在约定时间内付清全部成交价款及约定款项，并在接到委托人书面通知后5个工作日内与委托人办理标的的实物移交手续。

2、产权过户手续：买受人应当在成交之日起三个月内，完成办理拍卖标的的不动产权转移登记手续（买受人可书面申请将产权登记至其指定的第三人名下）；买受人或其指定的第三人应及时办理转让标的的不动产权转移登记手续。实物移交之后以及产权转移登记手续办理期间，因转让标的毁损、灭失等产生的风险由买受人承担。若买受人或其指定第三人逾期不办理的，可按违约处理，买受人应支付由此产生的所有费用，并承担本标的物可能发生的损毁、灭失等一切后果。

3、拍卖房产目前登记在福建连城国有投资集团有限公司名下，土地性质为：出让/安置房，用途：城镇住宅用地/成套住宅，国有建设用地使用权至：2092年9月13日止。拍卖成交仅代表受让权利的确认，产权变更手续将在拍卖结束后依法办理。

4、转让标的从移交之日起发生的所有安全、经济、法律责任都由买受人承担，标的风险也随之转移给买受人，标的移交之日起产生的所有相关税收及费用（包括但不限于:水电、物业、土地使用税、房产税等）都由买受人承担。

5、移交前的物业水电费由委托人承担，委托人发出交房通知5日后，无论买受人是否前来办理移交手续，均视为委托人已移交标的。

5、水、电表的过户或开户工作由乙方自行办理并承担相应费用。

**十、违约责任：**

1、拍卖成交后，买受人倘若出现如下情形（包括但不限于任一、部分或全部），都将构成根本性违约，拍卖人有权根据《拍卖法》及其它相关法规之规定追究违约方的责任, 买受人已支付竞买保证金及应委托人要求支付的款项不予退还，依次用于支付因拍卖产生的拍卖佣金损失、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价、冲抵与买受人违约产生的相关损失（包括但不限于所有因诉讼发生的律师费、交通费、鉴定费等都由买受人承担）。如买受人交纳的竞买保证金不足以弥补委托人及拍卖人损失的，则委托人及拍卖人有权另行向买受人追偿：

1.1买受人未按规定期限及时足额支付拍卖佣金、成交价款以及其它约定款项。

1.2拍卖成交后，买受人未在规定时间内签署《拍卖成交确认书》、《拍卖笔录》、《转让合同》以及其他拍卖成交文件。

1.3拍卖成交后，买受人拒收有关文件、函件，或怠于办理标的移交手续等。

1.4违反本竞买须知及拍卖规则约定的其他行为的。

**十一、特别约定和相关瑕疵：**

1、本须知所述拍卖佣金均包含产权交易服务费。

2、拍卖标的买受人即为拍卖标的受让方。

3、本次拍卖标的仅以现状拍卖，委托人、拍卖人所作的关于本次拍卖标的的介绍及有关材料仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何保证或承诺，**委托人、拍卖人对拍卖标的名称、单位、规格、数量、质量、面积、年限、结构、方位、配套设施、产权情况等拍卖标的的瑕疵不承担担保责任。**本次拍卖标的以现场实物为准，如介绍的建筑面积、用地面积、使用年限与实际有差异，或者介绍的其它情况与实际不符的，拍卖成交价及拍卖佣金均不作调整。竞买人参加竞买即视为已经充分了解拍卖标的的现状及瑕疵（包含但不限于委托人、拍卖人对标的物瑕疵的情况说明），同意按照拍卖标的的现状受让。委托人、拍卖人对买受人受让拍卖标的后的风险和障碍不承担任何责任。

4、竞买人参加拍卖会说明在标的物展示期间已看样并充分了解认可标的产权、相关费用、办理变更手续和瑕疵状况等与标的物相关的一切情况，同时对标的存在或可能存在的瑕疵表示认可，并承诺因存在或可能存在的瑕疵造成的风险由本人承担。

5、本次拍卖的房产均为毛坯房，具体以现场看样为准。本次拍卖的所有标的以套（个）为单位进行，拍品资料提供的面积仅供参考，具体以政府有权部门确定的为准，面积增减不调整成交价及拍卖佣金。

6、标的从移交之日起发生的所有安全、经济、法律责任都由买受人承担，标的风险也随之转移给买受人，标的移交之日起产生的所有相关费用（包括但不限于:水电、物业、有线电视等）都由买受人承担。

7、对因委托人未尽瑕疵告知义务或非因拍卖人的原因造成拍卖标的不能及时移交或无法过户而导致解除合同或合同无效的，拍卖人不承担任何责任,拍卖佣金不予退回。拍卖成交即视为拍卖人对买受人的拍卖合同义务履行完毕。

8、若因标的物所在地房地产政策变化(因买受人原因无法过户除外)造成无法正常办理不动产权利转移登记至买受人名下的，买受人同意委托人及拍卖人仅负责全额无息退还拍卖成交款及拍卖佣金，无需赔偿买受人任何损失及费用，并不再追究委托人及拍卖人其他任何经济和法律责任。

9、通知方式：竞买人确定身份证载明的地址或营业执照载明的住所地为竞买人收件地址，凡与本次拍卖有关的任何通知、主张、函件等文书，均可向该地址送达，如有变更应书面通知拍卖人。迁址、更换收件人、拒收或无人接收造成投递不成的，视为已送达。

10、竞买人报名参拍，即视为已对本竞买须知各条款及附件内容作了全面的理解，且应竞买人的要求，拍卖人也对本竞买须知及附件的相应内容做了说明。竞买人报名参拍是在已详细审查本次拍卖的所有文件和相关信息，向有关管理部门全面了解了标的情况，并亲赴标的物现场认真查勘，对标的现状满意，已行使了知情权，并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。竞买人点击出价即视为其同意本竞买须知各条款的权利义务，并愿承担参加本次拍卖会及竞买成交以后可能带来的一切风险、障碍（包括但不限于标的物移交时间长或无法移交等方面的风险），并承诺放弃对拍卖人的任何权利主张。本竞买须知及其附件内容对本人发生法律效力。

**十二、拍卖标的重要文件：**

上述拍卖标的现有相关文件、拍卖材料复印件（已提供查阅）有：1、产权证复印件2、《转让合同》样本3、《竞买协议书》

拍卖一旦成交，买受人即成为上述《转让合同》的乙方，受该合同的约束。郑重提示各位竟买人认真阅读此《转让合同》样本，全面理解各方当事人的权利义务约定。同时，请各位竟买人认真阅读上述标的的相关文件。

以上文件作为本竟买须知的附件，竟买人参与竟买即表明全面接受其中的内容。

龙岩市拍卖行有限公司

2025年6月27日

**竞买人特别声明：**

**竞买人已对本竞买须知各条款以及附件内容作了全面的理解，应竞买人的要求，拍卖人也对本竞买须知及附件的相应内容做了说明。竞买人在此竞买须知上签字，系确认竞买人已详细审查本次拍卖的所有文件和相关信息，已向有关管理部门全面了解了标的情况，并亲赴标的物现场认真查勘，对标的现状满意，已行使了知情权，特别是本次拍卖标的中产权情况及部分标的在拍卖成交后实物移交时间长等瑕疵已明确知悉，并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。竞买人同意本竞买须知各条款的权利义务，并愿意承担参加本次拍卖会及竞买成交以后可能带来的一切风险、障碍，并承诺放弃对拍卖人的任何权利主张。本竞买须知及其附件内容对本人发生法律效力。**

竞买人（签字或签单）：

2025年 月 日

**竞买协议书**

**[项目编号:LC2025 ]**

**拍卖人：龙岩市拍卖行有限公司**

**竞买人：**

**代理人： 代理人身份证号码：**

**竞买号牌：**

根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规，遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则，经拍卖人与竞买人双方协商一致，达成如下协议。

一、 拍卖标的：**连城县莲峰镇南前花园4号楼16套房产，（分为两个标的，每个标的8套房产整体拍卖，详见《南前花园房产拍卖清单》及产权证复印件）**。

**二**、**拍卖会时间、地点**：2025年 月 日10时30分在龙岩市公共资源交易中心连城分中心1号厅（连城县莲峰镇莲中南路76号宝龙广场三楼）；

**三、竞买保证金：**

竞买人自愿向拍卖人指定账户支付竞买保证金人民币50万元整（以实际到账为准），拍卖不成交的，拍卖人在10个工作日内无息退还竞买人。

**四、拍卖佣金：**

拍卖成交后，买受人除支付成交价外，须另向拍卖人支付成交价的1%作为拍卖佣金。以上约定拍卖佣金应在成交之日起2日内付清（可以从竞买保证金中直接扣取）。以上约定佣金应在成交之日起2日内付清（可以从竞买保证金中直接扣取），佣金未按期付清的，视成交人根本违约，竞买保证金不予退回，买受人无权领取标的物，同时拍卖人可以向买受人追缴该佣金。

**五、其它：**

1、拍卖人根据本次拍卖标的的特点制定的《竞买须知》与该协议具有同等法律效力。该《竞买须知》拍卖人已提交给竞买人，竞买人已认真阅读并充分理解了其内容与要求，在此基础上，竞买人承诺对《竞买须知》所告知及规定的各项条款完全认可并自愿严格遵守。

2、本次拍卖标的仅以现状拍卖，委托人、拍卖人所作的关于本次拍卖标的的介绍及有关材料仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保或承诺，委托人、拍卖人对**拍卖标的品名、单位、规格、数量、质量、产权情况等拍卖标的的瑕疵不承担担保责任。**本次拍卖标的以移交时现场实物为准，如介绍的建筑面积、用地面积、使用年限与实际有差异，或者介绍的其它情况与实际不符的，拍卖成交价及拍卖佣金均不作调整。竞买人参加竞买即视为已经充分了解拍卖标的的现状及瑕疵（包含但不限于委托人、拍卖人对标的物瑕疵的情况说明），同意按照拍卖标的的现状受让。委托人、拍卖人对买受人受让拍卖标的后的风险和障碍不承担任何责任。未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负。

3、对因委托人未尽瑕疵告知义务或非因拍卖人的原因造成拍卖标的不能及时移交或无法过户而导致解除合同或合同无效的，拍卖人不承担任何责任。拍卖成交即视为拍卖人对买受人的拍卖合同义务履行完毕。

4、竞买人参加拍卖会说明在标的物展示期间已看样并充分了解认可标的产权、相关费用、办理变更手续和瑕疵状况等与标的物相关的一切情况，同时对标的存在或可能存在的瑕疵表示认可，并承诺因存在或可能存在的瑕疵造成的风险由本人承担。

**六、违约责任：**

拍卖成交后，买受人倘若出现如下情形（包括但不限于任一、部分或全部），都将构成根本性违约，拍卖人有权根据《拍卖法》及其它相关法规之规定追究违约方的责任, 买受人已支付竞买保证金及应委托人要求支付的款项不予退还，依次用于支付因拍卖产生的佣金（含买受人及委托人应支付的拍卖佣金）、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价、冲抵与买受人违约产生的相关损失（包括但不限于所有因诉讼发生的律师费、交通费、鉴定费等都由买受人承担）。如买受人交纳的竞买保证金不足以弥补委托人及拍卖人损失的，则委托人及拍卖人有权另行向买受人追偿：

1、买受人未按规定期限及时足额支付拍卖佣金、成交价款以及其它约定款项。

2、拍卖成交后，买受人拖延或拒绝在规定期限内签署《拍卖成交确认书》、《拍卖笔录》、《转让合同》以及其他拍卖成交文件。

3、拍卖成交后，买受人拒收有关文件、函件，或怠于办理标的移交手续等。

4、违反《竞买须知》、《竞买协议》及拍卖规则约定的其他行为的。

**七、通知方式：**

竞买人确定身份证载明的地址或营业执照载明的住所地为竞买人收件地址，报名登记时预留的电话为联系电话，凡与本次拍卖有关的任何通知、主张、函件等文书，均可向该地址或电话送达，如有变更应书面通知拍卖人。迁址、更换收件人、拒收或无人接收造成投递不成的，视为已送达。

**八、争议解决方式**

本拍卖合同履行中发生争议的，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向拍卖人经营地人民法院提起诉讼。拍卖人因追究买受人违约责任而产生的诉状费、保全费、律师费、公告费、鉴定费等实现债权的费用均由竞买人（买受人）承担。

**九、**本协议一式贰份，拍卖人和竞买人各一份，各条款自竞买人或其委托代理人签字或盖章之日起，对竞买人发生法律效力。

**拍卖人：（签章） 竞买人（签章）：**

**签订日期： 年 月 日**

本人（单位）已亲自领取 号竞买号牌。 竞买人（签字或盖章）：