**竞买须知**

**[项目编号:LC20250808]**

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网上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8月8日上午10:00

拍卖会地点：中拍平台（https://paimai.caa123.org.cn/）

看样时间：2025年8月5日-6日(预约看样)

报名及交保证金截止时间：2025年8月7日17：00 (以保证金到账时间为准)

报名地点：龙岩市登高东路高岭土大厦8层

看样地点：标的所在地 联系电话：0597-2301659 8911670

**二、拍卖标的：**

**连城县北团镇大张村森林资源资产约749亩（详见《拍卖标的清单》，具体以移交时现场为准）**

**起拍价：1012064元 竞买保证金：200000元**

**特别说明：**

**1、本次拍卖标的林地面积约749亩，蓄积约2468立方米，以现场实际为准，对应不动产权证中多余面积不属拍卖范围，成交后由委托人负责分割变更登记给买受人。**

**2、流转期限（使用期限）：截止至2053年12月31日止，具体以有权部门出具的不动产权证登记为准。**

**3、本次拍卖标的仅按现状拍卖，****林地面积、树种、树龄、道路通行、林木的数量及品质、规格等以现场实物为准，请竞买人自行前往标的现场仔细查勘并与委托人确认标的相关的所有情况。委托人及拍卖人不承担拍卖标的物任何瑕疵的担保责任。**

**4、买受人是安全生产责任主体，必须遵照相关法律法规及林业政策独立合法经营使用拍卖标的并承担一切相关责任，买受人在生产经营使用（包括但不限于运输、堆放、过路、过桥、过田、林地占用等）过程中产生的纠纷及费用，均由买受人自行协调和承担，委托人不予负责。**

**5、买受人因生产经营需要开路、征地、迁坟等，需自行与当地镇政府、村委会进行协商，取得当地镇政府、村委会支持以及办理合法合规手续并承担所需的一切费用及责任。**

**6、竞买人一经参与竞价，即视为已经完全接受并知悉标的物的现状和一切已知及未知的所有风险、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。**

**三、竞买资格：**

1、竞买人的资格条件：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企业和组织均可参加竞买。

2、参加本次拍卖会的竞买人在规定的时间前需交纳竞买保证金，并办理竞买登记手续。竞买人为法人或其他组织的，应提供企业营业执照或登记证、法定代表人身份证明（如有），并提交复印件，如法定代表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（成交）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（成交）人自行负责，委托人及拍卖人不承担任何法律、经济等责任。

4、如参与竞买人未开设拍卖平台账户，可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）登录拍卖平台办理竞买登记手续，但须在竞买开始前向拍卖人出具授权委托书和竞买人、代理人的身份证件及其复印件。竞买成功后，竞买人（法定代表人、其他组织的负责人）须与委托代理人一同到拍卖人处办理交接手续。如委托手续不全，竞买活动认定为委托代理人的个人行为。

**四、报名及竞买保证金：**

1、符合前述条件的竞买人，应于2025年8月7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买登记手续，签署相关竞买文件，无法及时到场签署竞买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），如不足抵扣拍卖佣金的，买受人应在拍卖成交日起二日内付清；竞买保证金扣除拍卖佣金后如有剩余，余款在买受人付清拍卖成交款及其他约定费用后10个工作日内无息退还。

**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及拍卖佣金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、竞买人必须从本人或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。

3、拍卖成交款由买受人直接转入委托人以下账户：

户 名：连城县北团国有林场

开户行：中国农业银行股份有限公司连城中山支行

账 号：13770401040000430

**六、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。

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款外，须另向拍卖人支付成交价的4%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、平台软件使用费：标的成交后，买受人应自行通过中拍平台线上支付相应平台软件使用费（系统成交价金额的1.5‰（千分之一点五）），买受人凭缴费凭证与拍卖人办理拍卖成交手续。

**七、付款方式：**

拍卖成交后，买受人应在成交之日起10个工作日内一次性付清成交款（即2025年8月22日前）。

**八、标的移交：**

1、买受人付清全部转让价款并在接到委托人通知后5日内办理标的的实物移交手续，委托人发出移交通知5日后，无论买受人是否前来办理移交手续，均视委托人已移交标的。委托人配合买受人办理标的产权转移登记手续。买受人应及时办理相关手续，实物移交之后以及产权转移登记手续办理期间，因标的毁损、灭失等产生的风险由买受人承担。

2、转让标的按现状移交，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（包括但不限于森林资源评估费、调查费、工具材料、采割收集、道路开设、维修、清理、社会劳动保险、医疗、工伤保险、劳务费、运输费、仓储费、水电、土地使用税等）都由买受人承担。

**九、拍卖规则：**

1、竞买人报名后，拍卖人为竞买人激活参拍账户。拍卖会开始前十分钟，竞买人应凭本人的用户名及密码登录到中拍平台，在2025年8月8日上午10:00开始进行网络竞价。网络竞买人在参加竞买之前应当了解网上竞买流程，竞买人应对其帐号和密码的安全负责，通过竞买帐号所做出的任何操作行为，视为竞买人本人的行为，由此产生的后果，由竞买人自行承担。

2、拍卖会按规定的时间开始，若竞买人未及时登录竞价平台或未登录竞价平台视为自动放弃竞买权利。

3、本场拍卖会的拍卖方式采用在互联网上电子竞价以增价拍卖方式进行，为有保留价拍卖。拍卖师在平台宣布开始竞价后，竞买人在中拍平台输入价格进行应价，价高者得。竞买人在平台每一次输入的应价，都具有法律效力，竞买人一经应价，不得反悔。

4、在规定的拍卖时点截止后，最高应价超过或达到保留价成交，最高应价的竞买人即成为买受人（不到保留价不成交）。买受人应在拍卖成交后2日内前来本公司签署《拍卖成交确认书》、拍卖笔录等文件。如逾期未签署，视买受人根本违约，竞买保证金不予退回，逾期2日后委托人有权另行拍卖。

5、拍卖前委托人有权撤回拍卖标的，委托人撤回标的的，竞买保证金即予无息退还，竞买人对此不得有异议，拍卖人和委托人不给予任何赔偿或补偿。

6、买受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。

7、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，确保竞买保证金已缴纳到拍卖人的指定账户，并自行履行审查义务，如上述证明材料存在虚假或竞买保证金未到拍卖人指定账户，将被取消竞买资格同时视作竞买人的恶意竞买行为，拍卖人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。

8、拍卖的起拍价、成交价中均未含拍卖成交后买受人应支付的佣金、搬迁履约保证金等。

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，表明是竞价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方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决定标的的加价幅度，拒绝任何无效报价，倘若拍卖会的现场竞价出现争议，拍卖师有权宣布标的重新拍卖。

11、规则的修改：拍卖人可以通过拍卖师在拍卖会上宣布的方式，对本规则进行修改。

12、拍卖会宣布和使用的价款均以人民币为单位。

13、网上竞买风险提醒:

鉴于互联网、中拍协网络拍卖平台的特殊性，同时出于对网上竞买人负责的态度，拍卖人郑重提醒：网上出价存在多种风险（网络故障、电路故障、系统故障、平台故障），网上竞买人必须充分估计上述原因导致网上出价不同与现场出价所带来的风险，如果发生上述情况以及本人操作差错所造成的损失由网络竞买人承担，拍卖人不负有任何责任。

14、竞价时间、限时时间的特别说明

网络拍卖的时间分两个阶段：第一阶段“自由竞价时间”；第二阶段“限时竞价时间”。拍卖师可根据报名及现场情况自行调整自由竞价时间及限时竞价时间。

在“自由竞价时间”内竞买人可以对拍卖标的进行出价，竞买人可按照网络页面中设置的竞价阶梯加价，也可以自行录入价格，但加价幅度不得小于最小竞价阶梯。 “自由竞价时间”结束后，进入“限时竞价时间”。限时竞价时间内如有竞买人出价，则系统倒计时时长延长60秒，直至无竞买人出价，倒计时时间结束，标的拍卖结束。

15、本场拍卖会的拍卖规则同时采用《中拍平台拍卖规则》，请竞买人在拍卖平台仔细阅读。《中拍平台拍卖规则》没有规定或本条规则所约定的内容与《中拍平台拍卖规则》不一致的，以本条规则所约定的内容为准。

16、网络平台竞价的竞买人应自行保障竞价过程中电脑及网络的通畅，竞价过程中如因竞买人所使用电脑或网络中断或因其操作不当、失误导致竞价失败，与拍卖人无关。

17、竞价过程中，如果出现出价异常情况，拍卖师有权暂停拍卖会，在暂停时间内，竞买人自行离开电脑与拍卖人无关，待拍卖师排除故障或落实实际情况后重新开始，竞价可以继续进行。如竞买人有严重背离价格等恶意乱出价行为，将被视为违约，竞买保证金不予退回。

18、因中拍平台在竞价当日无法正常登录使用，本公司将改为在本公司拍卖大厅进行现场竞价或择期另行拍卖。

**十、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、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，买受人未在规定期限内签署《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。

**十一、特别约定和相关瑕疵：**

1、拍卖标的买受人即为《转让合同》的乙方，买受人与委托人的具体权利义务按《转让合同》的约定执行。竞买人参加拍卖会，视为对《转让合同》内的条款无异议，拍卖成交后买受人应无条件签署《转让合同》，买受人若未能在拍卖成交当天签订《转让合同》的，将被视为违约，保证金不予退回。

2、本竞买须知所述拍卖佣金均包含产权交易服务费。

3、本次拍卖标的以现场看样为准，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。委托人及拍卖人对**拍卖标的****品名、单位、质量、产权情况、林地面积、****树种、树龄、道路通行、林木的数量及品质、规格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，以整体作价，如介绍的品名、单位、质量、产权情况、林地面积、树种、树龄、道路通行、林木的数量及品质、规格等标的状况与实际有差异，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。未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负。

5、本次拍卖的标的以整体拍卖，拍品资料提供的面积等材料仅供参考，具体以实际移交为准。

6、竞买人参加拍卖会，视为对《转让合同》（详见附件）内的条款无异议，拍卖成交后买受人应无条件签署《转让合同》，买受人若未能在拍卖成交之日签定《转让合同》的，将被视为违约，竞买保证金不予退回。

7、拍卖成交后，买受人应根据相关规定依法处置标的物，并独立承担安全、环保和法律责任。

8、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移交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。

9、如遇委托人在拍卖前撤回本次拍卖标的，竞买保证金无息退还，委托人和拍卖人不承担任何费用或赔偿责任，竞买人不得有异议。

10、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。

11、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、拍卖材料复印件有：1、《不动产权证》2、《转让合同》样本（已拟定的条款）3、拍卖标的清单；

**买受人作为《转让合同》的乙方，应在拍卖成交当日内签署《拍卖成交确认书》、《转让合同》及拍卖笔录。因此，郑重提示各位竞买人认真阅读此《转让合同》样本，全面理解各方当事人的权利义务约定。同时，请各位竞买人认真阅读上述标的的相关文件。**

**以上文件作为本竞买须知的附件，竞买人参与竞买即表明全面接受其中的内容。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。**

**龙岩市拍卖行有限公司**

**2025年7月30日**

**承诺书**

龙岩市拍卖行有限公司 ：

本方就参与贵公司于2025年8月8日10:00时在中拍平台（https://paimai.caa123.org.cn/） 举办的**连城县北团镇大张村森林资源资产约749亩（具体以移交时现场为准）**（以下简称“本标的”）拍卖活动做出如下承诺：

一、本方已仔细阅读并自愿遵守本次拍卖标的《竞买须知》等拍卖文件的规定；同意按照本须知的内容参加本拍卖标的拍卖活动。

二、本方已仔细阅读并自愿遵守《竞买须知》**，贵公司对于该须知中的重要条款和贵公司的免责条款均已详细说明解读，本人已全面理解和认可该须知的所有条款，且无异议。**

三、本方已完成对本标的的全面调查了解（包括但不限于查阅由贵公司提供的拍卖资料如产权证明、相关合同条款等），对标的情况已充分知晓。本方对竞买行为负责，自行承担包括但不限于因所获取的标的信息不全面、误解等而产生的相应后果。本方已亲赴标的物现场认真查勘，已行使了知情权，接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。

承诺方签章：

年 月 日