

# 竞买须知

本须知根据《中华人民共和国拍卖法》（以下简称《拍卖法》）及有关法律、法规制订，适用于竞买人和买受人。本须知与《竞买协议书》和《拍卖成交确认书》具有同等的法律效力。为此，参加本次拍卖活动的各方必须仔细阅读以下条款，并对自己所执行须知之行为负责。拍卖人视所有参加本次拍卖的竞买人完全了解本《须知》并愿遵照执行。拍卖人有权根据《拍卖法》之规定解释和处理本须知以外的其他问题，凡参加竞买者必须遵守本须知。

竞买人在拍卖公告规定的时间内有义务了解拍卖标的的情况，竞买人放弃察看标的或错过察看时间，拍卖人均视竞买人已认可标的的品质及所存在的瑕疵，关于标的物的现状及瑕疵情况，拍卖人及委托人仅就其掌握或所了解的信息向竞买人做出风险告知，竞买人应在参加拍卖会前自行对标的现状及产权等相关情况进行深入了解，如有拍卖人及委托人未知的瑕疵情况，买受人须自行承担该瑕疵所产生的一切法律后果，拍卖人对拍卖标的新旧程度、权属、真伪或品质和瑕疵等不承担担保责任，并视“所有竞买人在拍卖会中的行为是在完全了解拍卖标的的现状的情况下自行做出的决定，完全接受标的存在的瑕疵情况，同意以拍卖标的的现状参与竞买及自行承担法律责任，拍卖成交后买受人不得以任何理由对已成交的拍卖标的提出任何异议。”

## 一、拍卖公告

详见 2020 年 8 月 7 日《泉州晚报》，各竞买人也可以自行登陆以下网站中进行查看，拍卖人网站：<http://www.fj-jiaxin.com>，中拍平台：<http://paimai.caal23.org.cn>。以及 58 同城网站：<https://qz.58.com>。

## 二、拍卖标的：

中国农业银行股份有限公司泉州分行所有的址在晋江市东石镇石东路 43 号（现门牌号 42 号）东石支行原营业用房，建筑面积约 476.15 平方米，土地使用面积约 820 平方米。已办理《房屋所有权证》晋房权证东石字第 001017 号、《国有土地使用证》闽国用（2009）第 00756 号，标的结构分别为混合、石混、石木结构，土地使用权性质为作价出资（入股），土地用途为商务金融用地（但《房屋所有权证》中载明土地权属性质为划拨用地），土地使用年限至 2048 年 12 月 15 日止。

三、标的展示时间：2020 年 8 月 20 日-21 日

## 四、拍卖会举办时间及地点及拍卖方式

本次拍卖会定于 2020 年 8 月 25 日（星期二）上午 10 时在拍卖人拍卖大厅与中拍平台通过现场与网络同步竞价的方式进行拍卖（现场与网络同步竞价的方式以实际报名情况为准）。

## 五、竞买人资格

凡遵守中华人民共和国法律、法规的境内外企业、其它组织和个人均可参加竞买（法律另有规定者除外）。竞买人在拍卖前需办理登记手续，并提供相应的证件。

现场参加拍卖的竞买人：个人参与竞买的，应凭有效身份证明；法人或其他组织参与竞买的，应凭工商行政管理部门核发的有效证明文件及法定代表人的身份证明（属于国有企业的，须出具行政主管部门同意参加竞买的有关文件或证明；属于股份制企业或中外合资企业的，须出具董事会同意参加竞买的决议和董事会签署的授权代表的授权文件）。竞买人在拍卖前可委托代理人参加竞买，如法定代表人或竞买人个人委托代为竞买的，还需提交授权委托书原件，查验代理人的身份证并提交身份证复印件，否则，视为竞买人自己购买。开具保证金收据仍以保证金汇款单记载的缴款人作为竞买人开具。

网络拍卖平台参加拍卖的竞买人：申请竞买资格的竞买人需先在中拍平台注册通过，以注册的账号登陆并进入本次网络拍卖平台拍卖大厅，点选“参拍申请”并通知拍卖企业审核。拍卖人收到意向竞买人的参拍申请后即对意向竞买人所提交的材料进行审查并确认竞买人已按时足额缴纳竞买保证金后，将通过手机短信或电子邮件为网络竞买人分配参与此次拍卖会的竞买账号及密码，网络竞买人在网络拍卖开始前需提前通过此竞买账号及密码进行参拍登陆，方可进入网络拍卖平台参与网络拍卖。如参与竞买人未开设中拍平台注册账户，可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行，但须在竞买开始前向拍卖人办理委托手续；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本单位办理交接手续。如委托手续不全，竞买活动认定为委托代理人的个人行为。不符合条件参加竞买的，竞买人自行承担相应的法律责任。委托手续应于拍卖前3个工作日向拍卖人提交合法有效的证明，资格经拍卖人确认后方能进行委托。

**网络竞买人在参加竞买之前应当了解网上竞买流程。**凡在网络拍卖平台上以竞买人的账号和密码登陆后进行的操作，均被视为竞买人的行为，竞买人应当对其账号进行的所有活动和事件负法律责任。竞买人不应将其账号、密码转让或出借他人使用。如竞买人发现其账号遭他人非法使用，应立即通知拍卖企业。

网上出价与拍卖会现场出价的同步竞价，以拍卖会现场主持拍卖会的国家注册拍卖师为主导，网上出价必须经拍卖师认可。**如果网上出价与拍卖会现场的竞买人出价相同，拍卖师有权确认网上出价，或确认拍卖会现场竞买人的出价。**

网上竞买人一旦参与网上竞价，即认同网络拍卖的客观状态、接受拍卖会现场传导给网络竞买人（客户端）的图文和音视频信息以及拍卖师的拍卖会主持、成交价的确认。

由于互联网可能出现不稳定情况，不排除网络拍卖发生故障（包括但不限于网络故障、电路故障、系统故障）以及被网络黑客恶意攻击，网上竞买人必须充分估计上述原因导致网上出价不同于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。

## 六、竞买登记手续

1、竞买人须于2020年8月24日下午5时前（以实际到账为准）将**20万元**竞买保证金汇

至福建省嘉信拍卖有限责任公司账户（账户：福建省嘉信拍卖有限责任公司，开户行：工行泉州市丰泽支行，账号：1408010609008076011），并持竞买保证金汇款凭证及本人身份证明文件到拍卖人处办理竞买登记手续，经拍卖人确认竞买资格后，竞买人须与拍卖人签署《竞买须知》、《竞买协议书》等相关文件。

网络拍卖平台竞买人须在 2020 年 8 月 25 日（星期二）上午 10 时前（拍卖会开始前），通过网络拍卖平台以竞买人的账号和密码登陆。

2、现场竞买的竞买人须在 2020 年 8 月 25 日（星期二）上午 10 时前到达拍卖人拍卖大厅领取竞买号牌，1 个竞买号牌最多只能 2 人入场参加拍卖会。应疫情防控要求，其他无关人员不得进出拍卖会。

若竞买人未到场或未按时到场视为放弃竞买权利。拍卖会结束后，竞买人应当场退还竞买号牌，如有遗失或损毁，每块号牌从保证金中扣除号牌赔偿金人民币 100 元。

3、如遇委托人因故撤回拍卖标的，拍卖人按原账户无息如数退还竞买保证金，拍卖人无需承担违约责任，竞买人应无条件服从。

#### 七、拍卖大厅现场防控要求

1、重点疫情地区人员，或有重点疫情地区接触史及与新冠肺炎病例接触史人员不得参加现场竞价，采用委托代理人或网络竞价的方式参与竞买。

2、严格控制进入拍卖厅人数，每个竞买号牌最多不超过 2 人。应疫情防控要求，其他无关人员不得进出拍卖大厅。

3、未正确佩戴合格口罩、体温超过 37.2℃、有疫情接触史且医学观察未满 14 天者不得进出拍卖大厅或视情况接受隔离。

4、竞买人应当服从工作人员指引，按照指定座位入座。竞买人入座后应当配合工作人员再次确认相关信息并签字。

5、相邻竞买人间隔应当大于 1 米，拍卖大厅通道均打开保证交易场所通风。竞买人不得随意走动，更不得未经工作人员许可进出其他区域。

6、办公及公共区域谢绝逗留。拍卖结束后，请竞买人员及时退场。

八、竞买人应提供书面承诺，明确参与现场竞买的人员在参加竞买前 14 天内已在本市居住且身体健康状况正常，没有重点疫情地区旅行人员接触史，没有与新冠肺炎病例接触史。同时承诺如实填报人员健康状况登记信息，如有隐瞒疫病史、重点地区旅行史、与患者或疑似患者接触史、逃避隔离医学观察等行为，愿意承担相关法律责任。

#### 九、拍卖规则

1、拍卖会宣布和使用的价款均以人民币为单位，拍卖标的物的起拍价、成交价均不含买卖双方税费、佣金及标的物所有欠费。

2、网络自由竞价时间：拍卖开始的时间，以拍卖师在网络平台上操作确定的为准。在拍卖

师确认拍卖开始后，网络竞买人才可以正式出价，网络自由竞价时间为 10 分钟。

3、网络限时竞价时间：在拍卖会结束前（以拍卖平台系统服务器时间为准），系统会再提供 2 分钟的限时竞价时间，若有人继续加价，系统再提供 2 分钟限时竞价时间，如此循环，直到没有竞买人出价。

4、本次现场与网络同步拍卖采用有底价增价拍卖方式。即由拍卖师宣布起拍价及加价幅度后，**竞买人按拍卖师宣布的起拍价及加价幅度应价**，竞买人的每次应价不得低于已宣布的加价幅度，价高者竞得。拍卖师在最后应价的基础上，**且在最后网络限时竞价时间内**无人继续加价后，拍卖师以击槌方式宣布成交，并确定买受人。若出现现场与网络同时应价，**以拍卖师宣布**为准确定买受人。拍卖师一经击槌，拍卖成交合同即告成交，买受人不得反悔，否则应承担违约责任。竞买人的每一次应价都是法律意义上的要约，竞买人的最高应价一经拍卖师确认，即成为买受人，不得撤回，不得擅自变更或增加买受人。

5、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买，不得阻挠其他竞买人的竞价，不得阻挠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，否则一经发现，拍卖人有权取消其竞买人资格，其所缴纳的竞买保证金不予退还，且拍卖人保留通过法律途径向其进行追诉的权利。

6、若现场拍卖成交：买受人应当场与拍卖人签署《拍卖成交确认书》、《拍卖笔录》（若是单位法人的，必须加盖法人公章）；若网络拍卖平台成交买受人，应在拍卖成交当日内至拍卖人处签署《拍卖成交确认书》、《拍卖笔录》。

不按要求或拒绝签署《拍卖笔录》和《拍卖成交确认书》的，不影响已发生法律效力拍卖合同关系和拍卖成交结果。买受人应慎重填写权属承受者（即买受人），如委托代理人进行竞买的，应由代理人在拍卖成交确认书中的代理人一栏中签字盖章，代理人应通知买受人在拍卖会结束之日起 3 个工作日内亲自在成交确认书中签名盖章，否则拍卖人将视该代理人为最终买受人。买受人未按以上要求办理的，拍卖人视竞买人构成实质违约，其所交竞买保证金将不予退还，且拍卖人保留通过法律途径向其进行追诉的权利。

**7、涉及网络拍卖的，竞买人除遵守本规则外，还应遵守网络拍卖会规则。**

## **十、拍卖款项及拍卖佣金支付**

1、拍卖会结束后，若竞买人未竞得拍卖标的：拍卖会结束后，3 个工作日内按原账户予以无息退还。

2、拍卖成交后，买受人所交的保证金当即转为拍卖标的定金外，余款须在拍卖成交之日起七日内汇入拍卖人账户。

3、拍卖成交后，买受人须按下列比例向拍卖人支付拍卖佣金，拍卖佣金由买受人在拍卖成交之日起七日内汇达拍卖人指定的账户（以实际到账为准）。

①拍卖成交价 200 万元以下的，收取佣金比例为 4%；

- ②超过 200 万元至 1000 万元的部分，收取佣金比例为 2.4%；
- ③超过 1000 万元至 5000 万元的部分，收取佣金比例为 1.6%；
- ④超过 5000 万至 1 亿元的部分，收取佣金比例为 0.8%。

#### 4. 拍卖成交款、佣金指定账户：

成交款、拍卖佣金账户：户名：福建省嘉信拍卖有限责任公司、开户行：工行泉州市丰泽支行、账号：1408010609008076011

### 十一、告知及说明

1、本次拍卖标的已取得《国有土地使用证》、《房屋所有权证》。标的系以房屋、土地的现状和相关权属的现状进行拍卖，拍卖人对标的的质量、规格、面积以及是否与他人有争议等均不承担保证责任。买受人所受让的标的面积、名称等以产权部门最终确定的为准，若与拍卖公告或拍卖文件中所描述的不一致，买受人需无条件接受。委托方及拍卖人对标的名称不符或面积存在差异不予负责，该差异不影响成交价格和拍卖佣金。拍卖人提供的资料及工作人员的介绍和对拍品的评价均为参考性意见，不构成对拍卖物的状况的承诺，竞买人有义务对标的实际状况和价值进行自我判定。

2、对拍卖标的能否办理产权过户手续等情况，请竞买人在竞买前自行到相关职能部门咨询确认，委托方和拍卖人不对能否过户作出承诺。委托方、拍卖人对买受人受让拍卖标的后能否办理权属登记或变更手续等一切相关事宜不作任何保证，不承担任何责任。若未能办理相关权属证书至买受人名下的，则由买受人自行解决，拍卖人及委托方概不承担赔偿责任。

3、本次拍卖标的已取得《国有土地使用证》、《房屋所有权证》。在拍卖成交后，若有任何第三人就委托方在取得本次拍卖的土地及权属前有历史遗留的土地补偿或其他问题尚未解决而提出异议，概由买受人自行解决，与委托方及拍卖人无关。委托方及拍卖人对此不承担任何责任。敬请竞买人对上述告知情况自行评估判断，谨慎作出决定。

4、因国家政策调整或买受人原因（包括但不限于违反房产限购令等）导致拍卖标的无法移交或产权无法过户的，所有责任和相关损失由买受人自行承担。因拍卖标的特殊性，导致标的不能过户或目前暂时无法过户的，拍卖人仅能证明买受人是通过合法途径获得该标的的处分权。买受人获得拍卖标的的处分权后，其处分该标的的行为不得与国家的法律法规相抵触。

5、本次拍卖标的房地产的实际面积以过户时登记机关确定为准。拍卖人对房地产面积差异等不作担保，由买受人自行承担相关责任，由此产生的问题也不影响拍卖成交结果及成交价格。如有房屋结构与发证时发生改变的，由竞买人自行到相关职能部门了解能否办理过户手续；须修复的相关费用由买受人承担。

6、委托人提供的关于拍卖标的权属依据的复印件材料为：《房屋所有权证》晋房权证东石字第 001017 号、《国有土地使用证》闽国用（2009）第 00756 号复印件各壹份。

7、本次拍卖标的的毁损、遗失等风险，自标的的交割后由买受人承担。

8、委托方对拍卖人承诺对标的物具有处分权，买受人在受让标的后，委托方仅按相关产权证中的面积、房地产的现状向买受人移交拍卖物。

9、拍卖人及其工作人员不得以竞买人的身份参与自己组织的拍卖活动，并不得委托他人代为竞买。

## 十二、标的移交

买受人付清拍卖成交全款后，拍卖人及委托人共同与买受人办理拍卖标的的相关移交手续，具体如下：

①拍卖人仅向买受人开具《拍卖成交确认书》、拍卖佣金发票；

②拍卖成交后，**买受人须在 7 日内向拍卖人交纳过户押金 30 万元**，待过户手续办理完毕后，上述过户押金由拍卖人一次性不计息予以退还。

③拍卖标的的实物，由委托方在收到全部拍卖款项及相关手续后，配合买受人办理产权过户，待产权过户完毕后，买受人凭新的产权证由拍卖人、委托方在 10 个工作日内向买受人移交拍卖标的。

④拍卖成交后，买受人须在 **30 个工作日内**自行向有关行政机关申请办理该标的的权属登记或变更手续，办理产权登记过程中所产生的税、费按税法规定由委托方与买受人各自承担（办理产权过户时，由委托方工作人员配合买受人至当地权属登记中心办理）。买受人若要改变土地性质或用途等其需补交的土地出让金等费用均由买受人自行承担。买受人须在规定时间内到相关部门办理过户手续，买受人如不按约定时间办理过户或不去办理，其所交纳的 30 万过户押金不予退还，拍卖人、委托方有权追究买受人责任，如给委托方造成损失，委托方有权要求买受人赔偿。

⑤买受人在办理完标的移交手续后，有关标的物的权利和风险随之转移，如因无法预知的政府政策调整或地震、火灾、战争等不可抗力因素导致拍卖物不能完整移交或买受人预期目的无法实现，拍卖人、委托人不承担任何责任。

⑥标的相关的配套设施（如：水表、电表等）的办理或过户、变更、登记等，均由买受人自行办理，由此产生的一切费用（包括但不限于办理相关配套设施时所需缴纳的一切费用或该设施所存的一切欠费及滞纳金等）均由买受人自行承担，与拍卖人及委托方无关。

## 十三、违约责任

拍卖成交后，如买受人未签定《拍卖成交确认书》、《拍卖笔录》的，或未在约定期限足额支付拍卖成交款及拍卖佣金等拍卖款项的，及以违反《竞买须知》（含附件）、《竞买协议书》等拍卖文件中的相关约定，拍卖人均视其已构成实质性违约，拍卖人有权取消竞买人或买受人资格，其所缴纳的竞买保证金不予退还。竞买人所交竞买保证金优先用于赔偿拍卖人的佣金及其它费用损失；如有剩余，则剩余部分暂时留存拍卖人处，用于对委托人进行补偿。若买受人已交款项不足以弥补损失的，拍卖人将根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条的规定，

保留通过法律途径向买受人进行追诉的权利。

十四、根据法律规定，标的委托方有权在拍卖开始前、拍卖过程中，中止拍卖或撤回拍卖。

十五、本《竞买须知》（含附件）作为《拍卖成交确认书》的有效附件，如有改动，以拍卖会上拍卖师现场宣布为准。本《竞买须知》最终解释权归拍卖人所有。

**附件：**1、竞买协议书；2、拍卖成交确认书。

## **竞买人声明：**

本人已仔细阅读并理解了本《竞买须知》中的各项条款，并对拟竞买标的进行了实地查看。应本人的要求，拍卖人也对本《竞买须知》和各项条款做了说明。本人在此《竞买须知》上签字，系确认本人已详细审阅本次拍卖的所有文件材料及相关信息，对拟竞买标的进行了全面了解，充分理解拍卖人的说明与约定，已行使了知情权，本人愿承担参加本次拍卖会及竞买以后可能带来的一切风险。本人同意本《竞买须知》及附件中所约定的一切条款。本人一旦竞得本次拍卖标的即不得以任何理由和任何方式予以反悔，否则愿意承担相关法律责任。

竞买人（或代理人）签章：

年 月 日

## 竞买协议书

甲方（拍卖人）：福建省嘉信拍卖有限责任公司

乙方（竞买人）：\_\_\_\_\_身份证号（营业执照）：\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国拍卖法》等有关法律、法规的规定，甲乙双方经友好协商，就乙方参加甲方于2020年8月25日上午10时在拍卖人拍卖厅与中拍平台通过现场与网络同步竞价的方式举办的拍卖会，竞买拍卖标的事宜，自愿达成如下协议，以兹共同遵守：

1、乙方作为竞买人，确认甲方具备合法的拍卖经营主体资格；甲方核对了乙方提交的有关身份信息及具备参拍条件的证明文件及保证金（乙方保证对提交给甲方的资料的合法性、真实性负责），认可乙方符合竞买的基本条件，可以参加本次拍卖会，甲方为其办理竞买登记手续。

2、现场领取的竞买号牌、网络拍卖平台取得竞买账号及密码是代表乙方身份和有权参与本次拍卖会相关标的竞买标志。

乙方现场领取竞买号牌后，应妥善保管，并在拍卖竞价过程中谨慎使用。乙方须对本人、授权的代理人及其他举该号牌的任何人的竞价行为承担全部责任。

凡在网络拍卖平台上以乙方的账号和密码登陆后进行的操作，均被视为乙方的行为，乙方应当对其账号进行的所有活动和事件负法律责任。乙方不应将其账号、密码转让或出借他人使用。如乙方发现其账号遭他人非法使用，应立即通知拍卖企业。

3、乙方已详知本场拍卖会拍卖公告、竞买须知、拍卖标的目录等拍卖资料内容，特别是标的物存在的瑕疵、权属、新旧程度、真伪或品质等情况。竞买人经拍卖会前的标的物展示或预展阶段，已对拍卖标的物本身相关权利进行了充分了解，并自愿接受甲方以现状对其进行拍卖。

4、甲方通过图录、预展、现场介绍、网站宣传、口头推介等形式对于拍品状况之描述，仅供乙方参考，并不代表甲方的任何承诺，即甲方依法对拍品的真伪或品质不承担任何瑕疵担保责任；乙方已亲自审看展示或预展的拍卖标的，并凭借检测或自向经验对拍品的真伪、品质及价值进行了准确判断，对其瑕疵已充分了解并愿意接受。

5、甲方及其工作人员不得以竞买人的身份参与自己组织的拍卖活动，并不得委托他人代为竞买，同时应保守乙方身份信息等保密。

6、拍卖标的：中国农业银行股份有限公司泉州分行所有的址在晋江市东石镇石东路43号（现门牌号42号）东石支行原营业用房，建筑面积约476.15平方米，土地使用面积约820平方米。两证齐全。

7、乙方已收到甲方提供的《房屋所有权证》晋房权证东石字第001017号、《国有土地使

用证》闽国用（2009）第 00756 号复印件各壹份。

8、拍卖成交后，经双方协商一致，乙方自愿向甲方按成交确认书的成交金额按下列比例【①拍卖成交价 200 万元以下的，收取佣金比例为 4%；②超过 200 万元至 1000 万元的部分，收取佣金比例为 2.4%；③超过 1000 万元至 5000 万元的部分，收取佣金比例为 1.6%；④超过 5000 万至 1 亿元的部分，收取佣金比例为 0.8%。】向拍卖人支付拍卖佣金，拍卖佣金由买受人在拍卖成交之日起七日内汇达拍卖人指定的账户（以实际到账为准）。缴交拍卖佣金的账户：福建省嘉信拍卖有限责任公司、开户行：工行泉州市丰泽支行、账号：1408010609008076011

9、拍卖成交后，需办理证照变更、产权过户手续的依照《拍卖法》第五十五条的规定，由乙方持拍卖人出具的《成交确认书》、佣金发票和委托人提供的有关材料，向有关行政机关申请办理。

10、甲、乙双方共同确认，拍卖人所提供的《竞买须知》及相关书面文件，是甲方与乙方权利义务的重要内容，为本协议书不可分割的组成部分；本协议书未尽事宜，按该《竞买须知》履行。

11、本竞买协议书自甲乙双方签订之日起生效。

12、本竞买协议书一式二份，甲乙双方各执一份。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

签订日期：2020 年 月 日