



福建省嘉信拍卖有限责任公司  
FUJIAN JIAXIN AUCTION CO., LTD

---

# 永春县石鼓镇“桃源华景”小区 15 套住宅房产 竞买手册

福建省嘉信拍卖有限责任公司

0595-22586886

# 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《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 2021 年 8 月 20 日泉州报纸，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>。

## 二、拍卖标的：

永春县石鼓镇“桃源华景”小区 1-701、1-1501、5-501、5-505、5-605、5-1401、5-1405、5-1809、5-1901、5-2005、5-2009、5-2105、7-405、7-1507、7-1508 共 15 套住宅房产（逐套拍卖，详见《拍卖标的明细表》）。

## 三、标的展示时间：2021 年 8 月 23 日-27 日

因疫情防控需要，避免人员扎堆，请意向竞买人适当控制同行人员，出于安全考虑，请尽量不要携带老人、儿童。因小区内已入住人员较多，请意向竞买人在看房过程中文明看房，请勿大声喧闹、随意乱扔垃圾，避免影响他人。

## 四、拍卖会举办时间及地点及拍卖方式

本次拍卖会定于 2021 年 8 月 29 日（星期日）上午 9:30 在永春县石鼓镇人民政府二楼会议室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

失信被执行人（自然人、法人）不得参与本次拍卖。

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（属于机关单位、国有企业参与竞买须出具上级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个工作日内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 2021 年 8 月 27 日下午 5 时前（以实际到账为准）将 5 万元/套 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永春县石鼓镇“桃源华景”小区物业管理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。

2、网络拍卖平台竞买人须在 2021 年 8 月 29 日（星期日）上午 9:30 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。

3、现场竞买的竞买人须在 2021 年 8 月 29 日（星期日）上午 9:30 前到达永春县石鼓镇人民政府二楼会议室领取竞买号牌，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。

4、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、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。

2、严格控制进入拍卖会人数，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会。

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，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。

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2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1分钟的限时竞价时间，若有人继续加价，系统再提供1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设有保留价的增价拍卖方式。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（低于加价幅度的竞价无效）。在现场及网络无人继续加价后，拍卖师连续报价三次且最后应价达到保留价或高于保留价，拍卖师击槌表示成交并确定买受人。若竞买人的最高应价未达到保留价的，该应价不发生法律效力，拍卖师停止拍卖标的的拍卖，但不泄露保留价。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，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，买受人凭《拍卖成交确认书》与永春县桃城房地产开发有限公司签署《商品房买卖合同》，买受人所交的保证金当即转为拍卖标的定金外，买受人需在五个工作日内根据自身实际情况按银行最新房贷政策支付首付款，余款可选择以下任一方式支付。

(1) 在交清首付款并签订《商品房买卖合同》后一次性付清余款。

(2) 在交清首付款并签订《商品房买卖合同》时，准备好所有办理银行按揭贷款应提交的书面材料，自行向 XXXX 银行办理银行按揭贷款手续，并按《商品房买卖合同》签订的交款期限按期缴交余款。

3、拍卖成交后，买受人须在拍卖成交之日起七日内向中拍平台支付拍卖成交价 1.5% 的软件使用费。

## 十一、告知及说明

1、本次拍卖标的系永春县石鼓镇人民政府的剩余安置房产。

2、本次拍卖的房产系以房屋的现状进行拍卖，有关标的资料是对标的的一般性介绍，仅为参考性说明，不构成对标的的担保，也不具任何法律效力。标的的任何瑕疵及风险等不影响成交结果。意向竞买人应在竞买前自行深入了解竞价标的物现状有否本公司未知的、在竞价前未能告知竞买人的瑕疵（包括但不限于部分阳台栏杆锈蚀、门窗及五金件损坏等问题），请意向竞买人审慎竞买，一旦竞价成功应自愿接受及承担该瑕疵产生的法律后果。委托方及拍卖人对标的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。拍卖人通过图录、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，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。

3、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无法办理产权手续的，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，导致标的无法办理产权手续或目前暂时无法办理产权手续的，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。

4、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，由永春县桃城房地产开发有限公司负责与买受人办理交房手

续。具体如下：

①拍卖人仅向买受人开具《拍卖成交确认书》；

②拍卖成交后，买受人与永春县桃城房地产开发有限公司签署《商品房买卖合同》，由永春县桃城房地产开发有限公司协助买受人办理产权手续。套房在办理权属证书时，权属证书标明的产权人应与报名时的姓名一致，不得更改。有关税费：a、双方按下列有关规定承担（具体税项及金额以实际发生的税费为准）：永春县桃城房地产开发有限公司需付的费用：增值税及附征税、印花税、公司所得税、土地增值税等。买受人需付的费用：契税、办理按揭贷款涉及费用、测绘费、工本费及其他费用。交易文件在履行过程中因政策原因须缴纳新的税费的以及政策中未明确缴纳方的均由买受人缴纳。b、住宅专项维修资金由买受人承担。

③拍卖标的的交付（转移）的时间：委托方在收到全部拍卖款项及相关手续7个工作日内。

④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全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。

⑤标的相关的配套设施（如有线电视、电信、燃气、水电表等）的办理或登记等，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）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：**《拍卖标的明细表》。

## 拍卖标的明细表

单位：m<sup>2</sup>

序号	楼栋名称	编号	套内建筑面积	其中阳台面积	非封闭阳台(个)	应分摊共有面积	总建筑面积	户型	起拍价(万元)
1	1#	1-701	94.81	5.78	2	22.3	117.11	三室一厅	87.9
2	1#	1-1501	94.81	5.78	2	22.3	117.11	三室一厅	87.9
3	5#	5-501	98.61	6.15	2	26.55	125.16	三室一厅	93.9
4	5#	5-505	96.51	6.15	2	25.98	122.49	三室一厅	91.9
5	5#	5-605	96.51	6.15	2	25.98	122.49	三室一厅	91.9
6	5#	5-1401	98.61	6.15	2	26.55	125.16	三室一厅	93.9
7	5#	5-1405	96.51	6.15	2	25.98	122.49	三室一厅	91.9
8	5#	5-1809	98.61	6.15	2	26.55	125.16	三室一厅	93.9
9	5#	5-1901	98.61	6.15	2	26.55	125.16	三室一厅	93.9
10	5#	5-2005	96.51	6.15	2	25.98	122.49	三室一厅	91.9
11	5#	5-2009	98.61	6.15	2	26.55	125.16	三室一厅	93.9
12	5#	5-2105	96.51	6.15	2	25.98	122.49	三室一厅	91.9
13	7#	7-405	108.54	6.18	2	25.77	134.31	三室一厅	100.8
14	7#	7-1507	65.86	4.02	2	15.64	81.5	两室一厅	61.2
15	7#	7-1508	65.98	4.02	2	15.66	81.64	两室一厅	61.3

注：标的的建筑面积以产权部门确认的面积为准。

## 竞买人声明：

本人已仔细阅读并理解了本《竞买手册》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《竞买手册》和各项条款做了说明。本人在此《竞买手册》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《竞买手册》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。

竞买号牌	竞买人签名	日期	竞买号牌	竞买人签名	日期

# 嘉 天 下 · 信 致 远

地 址：福建省泉州市丰泽区附中路嘉信大厦 15 楼

电 话：0595-22586886

传 真：0595-22560155

网 址：[www.fj-jiaxin.com](http://www.fj-jiaxin.com)

