

拍 卖 规 则

一、漳州市鑫丰正拍卖有限公司根据《中华人民共和国拍卖法》及国家有关法律、法规制定本规则。本公司遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则，组织拍卖活动，一切活动都具备法律效力。竞买人必须遵守本规则，并受此制约。

二、竞买人必须具备我司发布的公告或有关规定中注明的竞买条件，否则不得参加竞买。

1、竞买人资质要求：在中国境内注册成立的合法存续的法人单位或领取营业执照的其它组织或完全民事行为能力自然人，但失信被执行人及法律法规另有规定的除外。

2、国有、集体、三资或股份制企业的竞买人须持有营业执照副本及复印件、法人代表证明书及居民身份证；个人竞买须持有居民身份证；法定代表人无法到场竞买，委托代理人竞买，须提供法人授权委托书及代理人身份证。

3、竞买人须在 2025 年 12 月 8 日 17 时前持上述有效文件到我司办理竞买手续及缴纳相应的竞买保证金，并于 2025 年 12 月 8 日 17 时前将保证金交至我司指定的帐户（**户名：漳州市鑫丰正拍卖有限公司 账号：13600101040063786 开户银行：中国农业银行股份有限公司漳州分行**）。如遇委托人撤回拍卖标的，由收款人**漳州市鑫丰正拍卖有限公司**将竞买保证金予以 7 日内无息退还，竞买人对此不得有异议。

4、经拍卖人确认竞买资格后，与竞买人签订竞买协议书，同时领取竞买号牌。竞买人应于 2025 年 12 月 9 日 10:00 前凭本人身份证件、竞买协议和竞买号牌进场。竞买人须保管好竞买号牌，拍卖结束后主动将号牌交还工作人员，

如损坏或丢失影响进场参加竞拍视为自动放弃竞买资格。

三、竞买人在公告规定的咨询时间内有权了解拍卖标的的情况，取得说明资料，标的的现实状况以现场查看为准。在组织看样时，竞买人应仔细查看拍卖标的的实际现状，对拍品的状况和价值进行自我判定，同时对拍卖资料上载明的内容充分了解。本公司提供的标的的数据均取自于委托方提供的评估材料或其他相关材料，仅供参考，不构成对标的瑕疵的担保。

拍卖人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作出的决定。拍卖成交后，买受人不得对标的的现状提出异议。

四、本场拍卖会采用增价拍卖方式，拍卖会实行“价高者得”原则。进行拍卖时，先由拍卖师报出起拍价和加价幅度后，第一个举牌的竞买人表示同意以此价格购买，接下来竞买人每举一次号牌表示在前一价位上按加价幅度加价一次。如有超过加价幅度的加价，则竞买人需在举牌的同时大声报出出价价位。竞买人的最后报价经拍卖师重复三次后无人再加价的，拍卖师击槌表示成交。

拍卖师有权根据拍卖现场状况变更拍卖方式和加价幅度。

拍卖师击槌即表示最后应价者与我司之间拍卖成交关系当场确定，具有法律效力。买受人须当场与本公司签署《拍卖成交确认书》和有关文件、合同等。买受人一经竞价，不得以任何理由反悔，否则拍卖保证金不予返还，并视情况对标的再行拍卖或处理，依照《中华人民共和国拍卖法》，我司保留向买受人提请赔偿及诉讼的权利。

五、拍卖过程中，竞买人必须遵守场内公共秩序，认真严肃的进行竞买，不得喧闹，不得以任何方式阻碍、干扰拍卖活动的正常进行，更不能有操纵、垄断等违法行为，否则拍卖师有权当场取消其竞买资格，并追究其法律责任。

六、买受人必须在规定时间内付清全部拍卖款项后才能办理标的物交付手

续。如标的移交时间有特别约定，买受人必须在约定期限内提清拍卖标的，逾期加收保管费用。

七、其他未尽事宜，按照《中华人民共和国拍卖法》有关规定执行。

现将拍卖标的有关事项告知如下：

一、拍卖标的：建瓯市东安路 6 号房地产整体转让

1、拍卖会时间：2025 年 12 月 9 日（星期二）10:00

2、拍卖会地点：漳州市龙文区水仙大街 100 号漳州市政务服务中心三楼东侧大会议室（3035 号）

二、拍卖保证金：标的的竞买保证金为人民币壹佰万元整（¥1000000.00）

三、拍卖款项：

1、拍卖会结束后，未竞得标的的竞买人的保证金于七个工作日内由收款人**漳州市鑫丰正拍卖有限公司**予以无息退还；

2、竞得标的的买受人应在成交后 5 个工作日内签订《转让合同》，《转让合同》签订之日起 5 个工作日内，买受人须一次性全额将转让款直接汇入**南平华骏汽车销售服务有限公司**指定的账户【开户名称：南平华骏汽车销售服务有限公司；开户银行：中国银行建瓯支行；开户账号：426058373874】；

3、竞价保证金自动转为合同履行保证金，合同履行保证金在买受人支付总成交价款后，且在没有违约的情况下，由**漳州市鑫丰正拍卖有限公司**予以无息退还。

4、买受人交清全部拍卖款项后，拍卖行向买受人提供《拍卖成交确认书》、佣金发票及拍卖款收据等。

四、标的物现状、瑕疵说明：

1、概况：南平华骏汽车销售服务有限公司所属位于建瓯市东安路 6 号房产

及相应的一宗 7371.7 m²国有出让其它商服用地土地使用权，财产范围包括厂区内权属证书登记范围内的建筑物(含相应的附属工程及室内装修)、国有土地使用权(包含土地出让金)，不包括机器设备、办公家具等动产，也不包括债权债务、特许经营等其他财产或权益；房屋用途为商服-汽车 4S、综合楼，土地用途为其它商服用地，土地使用权类型为出让，总建筑面积为 3757.74 m²(其中 4S 维修站 3064 m²，综合楼 693.74 m²)，土地使用权面积为 7371.7 m²，权利人为南平华骏汽车销售服务有限公司。

2、区位状况：①位置状况：标的所处地段为建瓯市五级及其他商服用地，周边有闽北物流中心园区、东风本田汽车恒丰特约销售服务店等，周边产业聚集程度高，所处方位较好；

②交通状况：标的距长深高速出入口直线距离约 0.7 公里，临近东安路等城市主干道，道路通达度高。出入可利用交通工具有的士、公交车，有建瓯 11 路、建瓯 2 路公交车经停。厂区内设有公共停车场，无交通管制；

③配套设施状况：基础设施已达“五通”，整体公共服务设施一般；

④环境状况：所处区域多为工业园区，聚集度高，治安状况较好，人文环境较好。周边无空气、水源、辐射、固体废物污染，噪音较小，卫生环境较好，自然环境较好。

3、权属状况：已办理《不动产权证书》，证载权利人为南平华骏汽车销售服务有限公司，办证时间为 2024 年。房屋现为权利人在用状态，无出租情况，权利人确保上述房地产于签订《转让合同》前处于无租赁状态，买受人可自房地产实物实际交付当日起占有、使用、收益、处置上述房地产。

五、特别约定：

1、转让方在受让方缴清全部转让款之日起 90 日内，双方共同到不动产登

记机构申请办理该房地产的权属转移登记手续。

2、转让方在该房地产权属完成转移登记之日起 30 个工作日内将上述房地产实物交付给受让方。

3、竞买人参加竞买应当充分了解房产所在地政府的房产政策，包括但不限于房产所在地政府颁发的限购令，一旦报名缴交保证金，即视为竞买人完全理解并同意放弃对政策了解不细致或对潜在的风险估计不足等引起的一切责任和后果（包括但不限于因买受人的原因造成产权无法变更过户），并愿对自身参加竞价的行为负完全责任。

4、有关税费承担。具体税项及金额以实际发生的税费为准。

①房地产转让、过户所涉及税、费，按照相关法律法规及政策规定由缴纳义务方各自承担缴纳，未明确缴纳方的，由受让方缴纳。本合同在履行过程中因政策原因须缴纳新的税费的，由政策规定的缴纳方缴纳；政策中未明确缴纳方的，由受让方缴纳。

②《不动产权证书》从转让方名下过户至受让方名下的办理费用及配套设施的相关证件过户手续费用由受让方承担；

③双方商定，转让方在交付该房产时，对该房产附随的水、电、煤气等度数进行确认，并结清水费、电费、煤气费、有线电视费、物业管理服务费等费用，并经双方签字确认。交付该房产后产生的水、电、煤气、物业管理服务费等费用全部由受让方自行承担。

六、违约责任：

1、逾期未结清拍卖成交款的买受人，本公司按违约处理，保证金不予退还，并视情况对拍卖标的再行拍卖或处理，根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定，本公司保留向买受人提请赔偿及诉讼的权利。

2、竞买人有违反拍卖须知条款规定的行为，将被取消竞买（买受）资格，保证金不予退回，同时本行保留通过法律途径进行追诉的权利。

联系地址：漳州市芗城区南坑北路 19 号 13 栋 2 楼

联系电话：0596-2026858 、15892009657、13055375925

漳州市鑫丰正拍卖有限公司

2025 年 10 月 29 日

竞 买 协 议 书

甲方（拍卖人）：漳州市鑫丰正拍卖有限公司

乙方（竞买人）：_____

身份证号码（营业执照）：_____联系电话：_____

根据《中华人民共和国拍卖法》和国家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 2025 年 12 月 9 日（星期二）10:00 在漳州市龙文区水仙大街 100 号漳州市政务服务中心三楼东侧大会议室（3035 号）举办的拍卖会，竞买拍卖标的事宜，自愿达成以下协议，以兹共同遵守：

一、乙方作为竞买人，确认拍卖人具备合法的拍卖经营主体资格，在拍卖前已向拍卖人交纳竞买保证金人民币壹佰万元整（¥1000000.00），竞买牌号_____号，并据实提交了有关身份信息及具备参加拍卖条件的证明文件，符合竞买的基本条件，可以参加拍卖会，拍卖人已为其办理竞买登记手续。

二、竞买号牌是代表竞买人身份和竞买权的标志。竞买人领取竞买号牌后，应妥善保管，并在拍卖竞价过程中谨慎使用。竞买人须对本人、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。

三、竞拍标的：建瓯市东安路 6 号房地产整体转让

四、竞买人已详知本场拍卖会拍卖公告、拍卖规则和注意事项、拍卖标的清单等拍卖资料内容，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，并自愿接受拍卖人以现状对其进行拍卖。

五、拍卖人通过图录、预展、现场介绍、网站宣传、口头推介等形式对拍品状况之描述仅供竞买人参考，并不代表拍卖人的任何承诺，即拍卖人依法对拍品的真伪或品质不承担任何瑕疵担保责任；竞买人已亲自审看展示或预展

的拍卖标的，并凭借检测或自身经验对拍品的真伪、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。

六、竞买人已详知拍卖佣金收取标准。拍卖成交后，自愿向拍卖人按**成交总价的 2%**支付拍卖佣金。

七、拍卖人在拍卖成交后提供《拍卖现场笔录》和《拍卖成交确认书》并要求买受人当场签署；买受人在拍卖成交后当场签署《拍卖成交确认书》，买受人拖延或拒绝签署的，视为构成实质违约，所交纳竞买保证金优先用于赔偿拍卖人的佣金及其他费用损失，剩余部分暂时留存拍卖人处用于对委托人的损失进行赔偿，同时，委托人有权依照《中华人民共和国拍卖法》的有关规定追究买受人的相应法律责任。

八、买受人签署《拍卖成交确认书》后，在确定的期限内不全额支付拍卖成交价及拍卖佣金的，应视为买受人已经构成实质性违约，买受人所交保证金及后续支付的部分价款优先用于赔偿拍卖人的预期佣金收入及其他费用损失，剩余部分暂时留存拍卖人处用于对委托人的损失进行赔偿，同时，委托人有权依照《中华人民共和国拍卖法》的有关规定追究买受人的相应法律责任。

九、拍卖成交后，由委托人与买受人自行商定标的的移交时间和移交方式。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，由买受人与委托人持拍卖人出具的《拍卖成交确认书》和有关材料，向有关行政机关自行申请办理。

十、竞买人已收到拍卖人提供的全部资料。

竞买人（签章）：

时间： 年 月 日

附件一：

授权委托书

漳州市鑫丰正拍卖有限公司：

现委托_____壹人参加贵单位组织的建瓯市东安路 6 号房地产整体转让项目竞价活动，授权其全权代表本竞买人按照贵单位关于“建瓯市东安路 6 号房地产整体转让”《拍卖规则》规定的竞价规则进行报价，行使竞买人权利、履行竞买人义务，并签署与此次竞价和竞价有关的法律文件。本竞买人对其在竞价和竞价活动中签署的所有法律文件均予以认可，并承担所有法律责任。

附：授权代表情况及身份证复印件。

姓名：_____年龄：_____性别：_____

身份证号：_____

通讯地址：_____

电话：_____移动电话：_____

邮编：_____传真：_____

竞买人（盖章）：

法定代表人（签章）：

日期：

附件二：

合同编号：

建瓯市东安路6号房地产整体转让合同

转 让 方：南平华骏汽车销售服务有限公司

受 让 方：_____

签约时间： 年 月 日

建瓯市东安路6号房地产整体转让合同

转让方（卖方）：南平华骏汽车销售服务有限公司通讯

地址：建瓯市中国笋竹城 C 区 9 号

统一社会信用代码：913507836990491817

代理人：_____ 身份证号：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

受让方（买方）：_____

身份证号或统一社会信用代码：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

代理人：_____ 身份证号：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产转让管理规定》等法律、规章的规定，买卖双方经友好协商，本着平等互利的原则，就坐落于福建省建瓯市东安路 6 号房地产（含房屋所有权及相应的土地使用权，下称该房地产）整体转让的有关事项达成一致，订立本合同。

第一条 房地产基本情况

1、房屋基本情况：

（1）权利类型：房屋所有权；

（2）权利性质：自建房；

（3）建成时间：约 2013 年；

（4）房屋总建筑面积：3757.74 m²，各房屋情况如下（摘自《不动产权证书》附记）：

幢号	户号	建筑面积	房屋结构	房屋用途	所在层	总层数
4S 维 修 站	4S 维 修 站	3064 m ²	框架结构	商服-汽 车 4S 店	1-2	2
综合楼	综合楼	693.74 m ²	框架结构	综合楼	1-3	3
汽车 4S 店为框架、钢架两种结构。						

(5) 4S 维修站各层房屋建筑面积：一层 2277.81 m²，二层 597.96 m²。

(6) 综合楼各层房屋建筑面积：一层 223.04 m²，二层 220.70 m²，三层 229.52 m²，屋面层 20.48 m²。

(7) 各房屋以现存的现状为准。

2、土地使用权基本情况：

(1) 权利类型：国有建设用地使用权；

(2) 权利性质：出让；

(3) 用途：其他商服用地；

(4) 土地使用权面积：7371.7 m²（其中独用土地面积 7371.7 m²，分摊 土地面积 0 m²）；

(5) 使用期限：国有建设用地使用权 2012 年 12 月 12 日起至 2052 年 12 月 11 日止。

3、本次转让不包括房屋及用地范围内的机器设备、办公家具等动产，也不包括特许经营等其他财产或权益。

第二条 不动产权利状况承诺

1、卖方根据国家的规定已依法取得该房地产的房屋所有权和相应土地使用权，对该房地产现状负全责。卖方保证所提供的相关资料完整、真实、合法、有效，否则由此产生的后果由卖方承担。

2、卖方特此告知买方上述房地产存在下列情况：

(1) 抵押状态：不存在抵押；

(2) 出租状态：不存在出租，为卖方在用状态；

(3) 产权证状态：已办理《不动产权证书》闽（2024）建瓯市不动产权第 0000949 号。

(4) 共有情况：单独所有。

第三条 买方对购买情况的声明

1、买方已亲自实地看房地产实物，并对该房地产实物的现状及疑虑询问过卖方，在明确卖方所告知的事项后自愿签订本合同。买方已亲自审查过该房地产产权相关权属信息资料，了解产权相关信息，愿意受让该房地产。

2、买方保证所提供的相关资料完整、真实、合法、有效，否则由此产生的后果由买方承担。

第四条 转让成交价

买卖双方商定上述房地产转让成交价为人民币(大写)：_____ 整 (¥：_____ 元)，包括该房产的附属设施、设备等物品（物品内容可另立清单附件）。

第五条 转让款交付

买卖双方同意，买方于本合同签订之日起5个工作日内一次性将转让款人民币(大写)：_____ 整 (¥：_____ 元)支付给卖方指定的以下账号：

账户户名：

开户银行：

账 号：

第六条 履约保证金

买方参加本房地产竞买时缴交给拍卖代理机构的竞买保证金人民币(大写)：_____ 整(¥ _____ 元)，在签订本合同之时自动转为本合同履约保证金，待买方按约定缴清转让款后，履约保证金如数无息退还给买方。

第七条 有关税费

1、本房地产转让、过户所涉及税、费，按照相关法律法规及政策规定由缴纳义务方各自承担缴纳，未明确缴纳方的，由买方缴纳。本合同在履行过程中因政策原因须缴纳新的税费的，由政策规定的缴纳方缴纳；政策中未明确缴纳方的，由买方缴纳。

2、《不动产权证书》从卖方名下过户至买方名下的办理费用由买方承担。

3、配套设施过户费：配套设施的相关证件过户手续费用由买方承担。

4、买卖双方商定，卖方在交付该房屋时，对该房屋附随的水、电、煤气等度数进行确认，结清水费、电费、煤气费、物业管理服务费等费用，并经双方签字确认。交付该房屋后产生的水、电、气、物业管理服务费等费用全部由买方自行承担。

第八条 不动产权属转移登记

买卖双方同意，卖方在买方缴清全部转让款之日起 90 日内，双方共同到不动产登记机构申请办理该房地产的权属转移登记手续。卖方在收到全部购房款及其他全部应付款项前，有权拒绝买方的权属转移登记要求。

第九条 房地产实物的交付

1、卖方在该房地产权属完成转移登记之日起 30 个工作日内将上述房地产实物交付给买方，并履行下列手续：

（1）卖方在交房前保证维护上述房产的现有固定装修（固定装修指构成该房装修之固定部分，经拆除将破坏设施完整性，包括但不限于地板面、墙体、灯具、水龙头、嵌入式排气扇、壁橱、门、门把、门窗、防盗网、厨卫设施及其它设施等），在买方接收时移交。

（2）买方在接收该房产时对该房产及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等约定事项进行验收，交接确认后对该房产及附属配套设施负全责。

（3）如双方认为在上述房产及附属设施设备、装饰装修、相关物品的描述有不详尽之处，可另行补充书面约定，在交接时以书面约定为准，双方仅对书面内容承担责任。

（4）房屋及用地范围内的机器设备、办公家具等动产由卖方于房屋交付前负责清空。

2、具体交房时间以卖方发出的交房通知书确定的时间为准。

3、买方应当在卖方通知的交房时间办理房屋交接的相关手续，否则，视为卖方已于通知的交房时间将房屋交付买方，自通知的交房时间起，与该房屋有关的一切风险、费用（但不限于物业管理费用）、损失及责任均由买方承担。房产交付后，买方不得改变原规划用途。

第十条 违约认定

1、买卖双方签订本合同后，一方未按合同约定擅自变更或解除合同的，或未按合同及合同相关附件的约定履行义务的，视为违约。

2、卖方保证上述房地产产权清晰，在该房地产权属转移登记前，若发生与卖方有关的产权纠纷或债务纠纷概由卖方负责，如因此造成合同履行障碍，视为其违约。

第十一条 违约责任

1、自违约行为发生之日起，违约方按成交价款每日万分之三向守约方支付违约金。

2、自违约行为发生之日起超过 10 日，守约方即向违约方发出函件促其履约，发函即日起超过 10 日仍未回复并履约的，守约方可解除合同。若买方违约，买方已支付的购房款及履约保证金收归卖方所有，并按本合同约定向卖方支付违约金。若卖方违约，则卖方应将买方已付购房款退还给买方，并按本合同约定向买方支付违约金。同时守约方有权要求违约方支付产生的佣金、交易过程中所产生的其他费用、因违约行为给守约方增加的费用、律师代理费、差旅费等。（收件人地址以合同落款处所留地址为准，因地址不详或有误而无法送达，视为送达。因此而产生的责任由应提供地址方自行承担。）

第十二条 合同变更

本合同在履行期间，买卖双方任何一方要求变更合同条款的，应及时通知对方，并征得对方的同意后，在约定的时限内，签订补充协议，注明变更事项。未征得对方同意，擅自变更造成的经济损失，由责任方承担。

第十三条 免责条款

因不可抗力或政策的改变等原因导致本合同无法履行，买卖双方免责。交易过程中已产生的费用由买卖双方各自承担。根据本条款免责，双方应签订具结报告。

第十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向合同签订所在地人民法院起诉。

第十五条 合同附件

本合同未尽事项，可由买卖双方协商签订补充协议作为合同附件。合同附件与本合同具有同等法律效力。

第十六条 合同生效

本合同经买卖双方签字或盖章之日起生效，本合同一式叁份，买方、卖方各执壹份，漳州市国有资产产权（物权）交易中心执壹份，具有同等法律效力。

转让方（签字或盖章）：

受让方（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

签订时间： 年 月 日

签订时间： 年 月 日

签订地点：

签订地点：