# 福建恒信拍卖行有限公司拍卖规则

拍卖人根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国拍卖法》、国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等法律、法规的规定，以及福安市人民政府（安政文[2024]177号）拍卖出让方案批复，遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则组织拍卖活动。参加拍卖活动的当事人必须仔细、认真阅读并遵守本场拍卖会的《拍卖规则》及《福安市国有建设用地使用权拍卖出让须知》、福安市自然资源局文件（安自然资 [2024]316号）；现将注意事项告知如下：

1. 拍卖标的物：赛岐城市综合体三期项目地块
2. 拍卖时间：2024年7月19日上午9:00【特别注意：9:00进行现场资格审核（竞买申请人须按时到场），具备申请条件的，将予以确认竞买资格，审核结束后随即开始现场交易。】

三、拍卖会地址：福安市公共资源交易中心1号开标厅（福安市棠兴路806号市行政服务中心7楼）

四、报名时间：2024年6月29日8:00至2024年7月18日17:00

五、报名地址:福安市公共资源交易中心福建恒信拍卖行有限公司代表处（福安市棠兴路806号市行政服务中心7楼）

六、参与竞买人条件

1.中华人民共和国境内外的企业法人、自然人（列入福建省自然资源厅“黑名单”的企业法人、自然人以及法律法规另有规定不得参加竞买的除外）在规定的期限内均可申请参加竞买。申请人可以单独申请，也可以联合申请。

2.不具备相应开发资质的申请人竞得土地后，可在90日内在福安市注册登记具有相应开发资质的公司进行项目开发建设。申请人竞得地块后，拟成立新公司进行开发建设的，应在竞买申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

3.有意参加竞买者须缴纳2300万元竞买保证金，竞买保证金缴纳截止时间至2024年7月18日17:00止（以到指定银行帐户存款时间为准）。竞买保证金存入以下帐户：

开户单位：福安市行政服务中心管理委员会

开户银行：中国工商银行股份有限公司福安支行

账 号：1407002529900392189

开户单位：福安市行政服务中心管理委员会

开户银行：邮政储蓄银行福安市支行

账 号：935005010011820002

开户单位：福安市行政服务中心管理委员会

开户银行：建设银行福安支行

账 号：35050168620700001459

开户单位：福安市行政服务中心管理委员会

开户银行：中国银行福安支行

账 号：405276654978

开户单位：福安市行政服务中心管理委员会

开户银行：福安市金山农村信用合作社

账 号：9060528010010000343606

4.经福安市自然资源局现场审核确认竞买资格后，竞买人凭竞买资格确认书及竞买保证金收款单据领取竞买号牌。为保证拍卖会秩序，每个号牌最多允许进场三人，竞买人应准时进场参加拍卖会，如逾期其产生的后果由竞买人自行承担。

5.出让地块的详细资料和具体要求详见（福安市国有建设用地使用权拍卖出让须知）。

6.通过资格审查的申请人少于2人以及拍卖未成交的自动停止拍卖活动或因其它原因拍卖未能进行，保证金由福安市行政服务中心管理委员会退还(不计息)，竞买人对此不得提出异议。

七、拍卖方式及注意事项：

（一）本次国有建设用地使用权拍卖出让采用“限地价+竞配建”方式拍卖出让。本次拍卖起叫价11300万元，加价幅度为100万元及其整数倍，最高限制地价为16900万元。当竞买人报价均低于最高限制地价时，采取价高者得的方式确定竞得人；当竞买人报价达到总价限价时，不再接受更高报价，有其他竞买人举牌表示愿意接受总价限价竞买该宗地的，则竞价转为竞报无偿移交政府的住宅建筑面积，每次竞报无偿移交住宅建筑面积为100平方米及其整数倍，竞报无偿移交面积最高者为竞得人，达到竞报住宅建筑面积上限1500平方米后采取摇号方式确定竞得人。无偿移交的住宅建筑面积需位于同栋同梯位的2层及以上，户型为70平方米至120平方米，竞买人需在项目第一期先行建设移交的住宅，在交地后36个月内完成竣工验收，并在第一期商品住房交房的同时同步移交政府，税费由竞得人负责。竞买人未能按照约定日期完成竣工验收或移交政府的，每延期一日，应向出让人支付相当于无偿移交的住宅总价款（按预售备案价格计算）0.1‰的违约金。竞得人应以套为单位移交，实际移交的建筑面积应不低于竞报面积且尽量接近，多出竞报面积的部分按预售备案价格进行结算。

现场竞拍程序说明如下：

第一阶段 竞价过程

⑴若竞买人报价不超过最高限制地价（总价限价）但不低于保留底价，且未有其他竞买人竞买的，按照价高者得原则确定竞得人。拍卖会实行增价式拍卖方式，即拍卖师报出起叫价后，竞买人须按照拍卖师宣布的加价幅度或加价幅度的整倍数以举牌形式或口头形式（须同时举牌）应价或报价竞买，否则报价无效。拍卖师连续三次宣布同一应价或者报价而没有竞买人再应价或者报价的，拍卖师落槌表示拍卖成交，并宣布最高应价者为竞得人。最高应价或报价低于保留底价的，拍卖师宣布拍卖中止。成交结果对拍卖人、竞得人和出让人均具有法律效力。

（2）若有一位竞买人报价达到最高限制地价（总价限价）时，拍卖师现场询问“是否还有其他竞买人举牌愿意接受最高限制地价（总价限价）”， ①如果没有其他竞买人愿意接受最高限制地价（总价限价）[以举牌形式或口头形式（须同时举牌）表示]时，拍卖师连续三次宣布同一最高限制地价（总价限价），而没有其他竞买人接受最高限制地价（总价限价）的，拍卖师落槌表示拍卖成交，则该位应价最高限制地价（总价限价）的竞买人即为该地块的竞得人；②如果有其他竞买人愿意接受最高限制地价（总价限价）[以举牌形式或口头形式（须同时举牌）表示]时，拍卖方式转为竞报无偿移交政府的保障性住房面积。特别说明：第一阶段“竞价过程”中，报价未达到最高限制地价的竞买人视为自动放弃，不得参与第二阶段“竞报无偿移交政府的保障性住房面积”。

第二阶段 竞报无偿移交政府的保障性住房面积

（1）参与竞报无偿移交政府的保障性住房面积。拍卖师报出起叫价后，竞买人以举牌形式或口头形式（须同时举牌）应价或报价竞买，每次最低竞价幅度为100平方米及其整数倍，否则报价无效。当报价未达到最高无偿移交保障性住房面积时，拍卖师连续三次宣布同一应价或者报价，而没有其他竞买人再应价或者报价的，拍卖师落槌表示拍卖成交，拍卖一经成交，不得反悔。

（2）若有一位竞买人报价达到最高无偿移交保障性住房面积时，拍卖师现场询问“是否还有其他竞买人举牌愿意接受最高无偿移交保障性住房面积”，①如果没有其他竞买人愿意接受最高无偿移交保障性住房面积[以举牌形式或口头形式（须同时举牌）表示]时，拍卖师连续三次宣布同一最高无偿移交保障性住房面积，而没有其他竞买人接受最高无偿移交面积的，拍卖师落槌表示拍卖成交，则该位应价最高无偿移交保障性住房面积的竞买人即为该地块的竞得人；②如果有其他竞买人愿意接受最高无偿移交保障性住房面积[以举牌形式或口头形式（须同时举牌）表示]时，拍卖方式转入摇号方式。

第三阶段 摇号方式

（1）请接受最高无偿移交保障性住房面积的竞买人移步至拍卖会大厅前区（1至 3排，视参与摇号竞买人人数再调整）就座，现场填写提交《参与摇号确认表》。特别说明：第二阶段报价未达到最高无偿移交保障性住房面积的竞买人视为自动放弃，不得参与第三阶段“摇号”。

（2）摇号设备进行试机，拍卖工作人员随机抽取10个乒乓号码球(球号与参加摇号竞买人的号牌数字不一致)放入摇号机并邀请两位参与摇号的竞买人上台试运行机器运行状况，摇号机试机正常后，拍卖工作人员将10个乒乓号码球取出放回原处。

（3）正式摇号确定竞得人

①拍卖工作人员随机将摇号竞买人人数的双倍乒乓号码球(视参与摇号竞买人人数再调整)放入摇号机。由拍卖师宣布“开始摇号”，接着由竞买人按各自所持拍卖号牌从小到大顺序依次按动摇号机按钮随机摇出一个乒乓号码球，摇出的乒乓号码球即为该所对应竞买人的代表号码球。竞买人确认代表号码球后，在《摇号号码球确认表》上签字确认。②拍卖工作人员将各竞买人所代表的号码球放入摇号机，由拍卖师宣布“开始摇号”，接着拍卖工作人员按动摇号机按钮，由摇号机随机摇出-个乒乓号码球，摇出乒乓号码球所对应的竞买人即为该宗土地的竞得人。

（4）拍卖师宣布该地块竞得人

（二）注意事项

（1）号牌说明：竞买人的号牌号码以向拍卖人办理竞买报名手续时所登记的号牌为准。

（2）摇号说明：①参与第三阶段的竞买人未提交《参与摇号确认表》，按违约处理，已缴纳的竞买保证金不予返还并承担违约责任。②一位受托人不得同时接受两家以上（含两家）竞买人的委托代为参加拍卖会。③拍卖会现场，拍卖师有权拒绝回答任何问题。

（3）摇号过程中，若出现下列特殊情况，按如下方式处置：

①参与摇号的竞买人数量超过摇号机所配套的号码球数量，则由拍卖师宣布暂停摇号，待摇号活动可以正常进行时再继续，具体的时间以拍卖人通知的时间为准。

②摇号前发现机器有瑕疵或有故障，无法进行摇号且无法马上修复的话，则由拍卖师宣布暂停摇号，待摇号活动可以正常进行时再继续，具体的时间以拍卖人通知的时间为准。

③由于摇号机器故障导致出现摇不出号码球或摇出多个号码球等其它非正常的摇号结果的，则该次摇号结果无效，重新进行摇号。

④摇号过程中，如出现停电、机器故障或其它不可预测的异常情况，导致摇号活动不能正常进行，则由出让人和拍卖师共同商议解决方法。待摇号活动可正常进行时再继续，具体的时间以出让人通知的时间为准。

⑤在摇号机正常工作的摇号过程中，若出现拍卖工作人员按动摇号机按钮后，至摇号机中的搅拌臂自动停止的时段内没有摇出乒乓球的，由拍卖工作人员继续按动摇号按钮继续摇号，直到摇出一球号为止，这一个球号所对应的竞买人即为该宗土地的竞得人。

⑥如出现上述（①至⑤）特殊情况，摇号前第一阶段、第二阶段的竞价结果和参与摇号的竞买人资格及其代表球号依然有效。

(4)拍卖成交后,买受人应当场在《拍卖记录单》、《拍卖成交确认书》上买受人一栏中签名确认。

(5)竞买人必须遵守拍卖会场规定，服从拍卖工作人员安排，自觉维护拍卖会场秩序，未经许可不得拍照、录像；不得阻挠其它竞买人的竞价，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，一经发现，拍卖师有权决定取消其竞买或中标资格，并追究其法律责任；竞买人违反拍卖会场规定，扰乱正常的拍卖会进行，造成直接经济损失和间接经济损失承担全部责任。

八、拍卖款项：

（一）拍卖会结束后，竞得人所支付的竞买保证金可直接抵作国有建设用地使用权出让价款，土地出让成交价款的**20%**作为出让合同定金。未竞得人交纳的竞买保证金，在拍卖出让活动结束后 **5**个工作日内予以退还，不计利息。

（二）拍卖成交后，买受人应严格按照《福安市国有建设用地使用权拍卖出让须知》内规定的要求支付拍卖价款，如不按期缴纳款项视为违约，除保证金不退外，因买受人违约，竞得人应当支付本次拍卖活动所支出的全部费用；出让人另行出让的价格低于原出让成交价的，原买受人须按实际差额支付赔偿金。

九、拍卖标的的特别约定：

（一）本场拍卖会的拍卖标的以当前现状拍卖，拍卖标的的面积、质量状况及瑕疵均以土地现状为准，竞买人于拍卖展示期间应到现场进行实地勘察，并认真咨询了解拍卖标的的瑕疵，本公司不隐瞒已知的拍卖标的的瑕疵，但对未知瑕疵不承担任何责任。本公司及工作人员的介绍和评价均为参考意见，不构成对拍卖标的的任何保证。竞买人一旦签收本规则并参加竞买即表明认可该拍卖标的的现状（包括瑕疵）。若竞买人未按照约定前往看样参加竞买的，即视同竞买人愿意接受该拍卖标的一切现状（包括瑕疵）。拍卖成交后买受人应自行承担相关拍卖标的的瑕疵责任，不得再对拍卖标的提出异议,本公司不承担瑕疵担保责任。

（二）竞买人向拍卖人领取的竞买号牌提供他人使用，一律视作为竞买人的竞买行为，其产生的一切后果由号牌领取人负全部责任。委托人、拍卖人已对拍卖标的的相关已知事项作告知和声明，但不排除该拍卖标的有未知事项及瑕疵的存在，竞买人应充分考虑瑕疵风险因素及其他综合因素，竞买人一旦举牌即可认同拍卖瑕疵及现状，同意按现状受让无异议。

（三）拍卖地块的基本情况及主要规划指标要求：

1）地块位置：赛岐城市综合体三期项目地块；

2）地块范围：详见规划红线图；

3）出让面积：用地面积38396.53平方米；

4）土地用途：城镇住宅用地-二类城镇住宅用地。商业计容建筑面积控制在总计容建筑面积的10%以内。

5）土地使用权出让年限城镇住宅用地-二类城镇住宅用地出让年限为70年，自交付土地之日起计算；

6）建设期限：三年，建设项目应当在土地交付之日起6个月内开工建设，自开工之日起三年内竣工；

7）出让宗地交付：出让宗地在拍卖成交后签订合同之日起6个月内交付给受让人开发建设。宗地按净地交付使用；

8）土地现状：净地；

（四）拍卖标的的详细情况以及具体要求以《福安市国有建设用地使用权拍卖出让须知》、福安市自然资源局关于《关于赛岐城市综合体三期项目地块建设用地规划条件的通知》（安自然资〔2024〕316号）。

（五）拍卖成交价即为该幅地块的总地价款，不包括契税、拍卖佣金及按规定向相关部门缴纳的税费。

（六）拍卖佣金：以超额累进制计取拍卖佣金，按以下比例计算得出总额向买受人收取：

①拍卖成交价在500万元以下的（含500万元），按2%计取；

②拍卖成交价在500万元--1000万元之间的（含1000万元）部分，按1%计取；

③拍卖成交价在1000万元--1亿元之间的（含1亿元）部分，按0.2%计取；

④拍卖成交价在1亿元--2亿元之间的（含2亿元）部分，按0.03%计取；

⑤单项拍卖佣金不得超过36万元。

竞得人应在2024年7月25日前将拍卖佣金汇入如下账户：

**户 名：福建恒信拍卖行有限公司**

**开户行：厦门建行税保支行**

**账 号：35101523001059999688**

拍卖人在核实佣金到帐后由拍卖人向竞得人出具佣金发票。

（七）标的移交方式：按《福安市国有建设用地使用权拍卖出让须知》要求办理，拍卖人提供成交确认书，买受人与委托人自行负责办理交接等相关手续。

十、违约责任：

（一）逾期不结清拍卖款的买受人，本公司将其按违约处理，保证金不予退还，并视情对拍卖标的再行拍卖或处理，且根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定。拍卖公司保留向该买受人提请赔偿及诉讼的权力。

（二）若竞买人有违反本国有建设用地使用权竞买规则条款规定的行为，将被取消竞买资格，竞买保证金不予退回。同时拍卖人保留通过法律途径进行追诉的权利。