

## 标的物介绍

土地/房产工业类标的调查情况表		
标的名称	座落晋江市紫帽镇湖盘、塘头、园坂村土地一宗及房产三幢	
标的权属人	福建中江建设有限公司	
法律文书	法院法律文书	(2021) 闽 0582 清申 2 号《民事裁定书》 (2021) 闽 0582 强清 1 号《决定书》
权证情况	国有土地使用权证	晋国用(2011)第 00444 号
	房屋产权证	未办理
用地状况	地类	工业
	使用权类型	出让
	使用权面积	27520 平方米
	终止日期	2060 年 12 月 27 日
房产情况	建筑总面积	拍卖房产为晋国用(2011)第 00444 号《国有土地使用证》宗地上的建筑物钢结构房产 3 幢, 建筑面积 4594.87 平方米, 建筑占地面积 4358.36 平方米, 未办理房屋所有权登记。作为经营场所的地面水泥硬化面积 14659.16 平方米。
	建设时间	2020 年至 2021 年
	装修情况	简修
	房屋配套	水电配套设施齐全。
	周边环境	拍卖标的位于 324 国道旁, 距泉州南高速收费站 1.5 公里, 道路通达度好。
	租赁情况	拍卖宗地及房产出租给汽车销售公司用于货车经营销售, 租赁合同约定: 房产租金 34-38 元/平方米, 土地租金 16-18 元/平方米, 租期至 2030 年 3 月-9 月。
评估价格	88810000 元 (价值时点 2021 年 12 月 31 日)	
权利限制情况	查封	曾在 2016 年 1 月 14 日被江苏省无锡高新技术产业开发区人民法院查封, 查封结束时间 2019 年 1 月 13 日。登记档案查询“该产权查封中”。
	抵押	未设置抵押

福建中江建设有限公司清算组关于拍卖福建中江建设有限公司强制  
清算财产公告

拍 卖 公 告

泉州市破产管理人协会接受福建中江建设有限公司清算组（下称“清算组”）委托，定于 2022 年 6 月 4 日上午 10 时 00 分至 2022 年 6 月 5 日上午 10 时 00 分止（延时除外），在淘宝网司法拍卖网络平台（网址：<http://susong.taobao.com>）上进行公开拍卖活动，公告如下：

一、拍卖标的的标的物：本次拍卖将土地使用权及房产合并拍卖。

1、《国有土地使用证》证号：晋国用(2011)第 00444 号，土地使用人：福建中江建设有限公司，座落：晋江市紫帽镇湖盘、塘头、园坂村；地类：工业，使用权类型：出让，宗地面积 27520 平方米，登记时间：2011 年 4 月 15 日；权利结束时间：2060 年 12 月 27 日。

《国有建设用地使用权出让合同》确定：建设容积率不高于 2.0，不低于 1.5；建筑密度不高于 40%，不低于 30%；绿地率不高于 20%。

2、《建设工程规划许可证》（建字第 GJJ122019240 号）核准建设要求：使用性质：工业用地，用地面积 27520 平方米；建筑面积 42471 平方米；建筑占地面积 9150.48 平方米。

3、拍卖房产为晋国用(2011)第 00444 号《国有土地使用证》宗地上的建筑物房产 3 幢，建筑面积 4594.87 平方米，为钢结构房屋，建筑占地面积 4358.36 平方米，未办理房屋所有权登记。作为经营场所的水泥硬化地面 14659.16 平方米，配套水电设施。

4、拍卖财产租赁情况：宗地房产 3 幢房屋（店面）42 间，租赁合同约定：出租房屋（店面）36 间，租赁用途汽车销售，租赁期限分别至 2030 年 3 月-9 月，月租金 34-38 元/平方米；地面水泥硬化面积出租 8747 平方米，月租金 16-18 元/平方米。

5、评估价：人民币 88810000 元，其中土地使用权评估价值 80050000 元（193.92 万元/亩），房屋建筑物评估价值 8760000 元。

二、标的物起拍价：88810000 元（保留价），保证金：17762000 元，增价幅度：人民币 50000 元及其倍数。

三、税赋承担：根据《税收征收管理法》、《纳税人转让不动产增值税征收管理办法》、《城市维护建设税法》、《征收教育附加费暂行规定》、《福建省人民政府关于调整地方教育附加征收标准有关问题的通知》、《土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国契税法》、《印花税法》等规定，拍卖成交应缴纳税费，其中转让不动产增值税、城市维护建设税、教育附加费、地方教育附加费、土地增值税等由转让方（中江公司）承担缴纳；契税由承受单位（买受人）承担缴纳；应购买的印花税由转让方和承受单位各承担 50%。纳税义务人应在缴纳拍卖余款之日起十日内向税务机关申报缴纳税费。

四、拍卖带租出售：本次拍卖采用带租出售方式，拍卖成交并经晋江市人民法院裁定确认，办理完成移交手续后，由成交人承接租赁合同出租人的租赁权利义务，继续履行租赁合同。

五、竞买人条件：法律法规规定限制参与竞买主体除外，完全民事行为能力的公民、法人和其他组织均可参加竞买。不限制与本标的物存在财产关系【包括股东、债权人、承租人等】有关人员参加竞拍。

六、风险提示：

1、拍卖的未办理权属登记和建设审批手续的房屋，可能存在影响权属转移登记，以及因建筑违章、违法被处罚的风险，如出现上述风险由竞价成交人（下称“买受人”）自行承担，并由买受人接受行政主管部门对建筑物违法、违章依照行政法规可能实施的处理、处罚。

2、土地使用权是否能够转移登记，及转移登记的手续、时间、税规费缴纳等情况，由买受人自行向相关部门咨询，因拍卖标的的现状存在瑕疵等原因，导致不能或者延迟办理权属转移登记的风险由买受人自行承担，清算组不作保障拍卖标的转移登记的承诺。

3、拍卖标的物以现状拍卖，其外观、结构、固定装修及内在质

量以移交时的状态为准，清算组对房屋外观、质量、结构、装修等损坏以及房地产面积差异等不作担保，房地产的实际面积以转移登记时不动产登记机关审核确定的数据为准，由此产生的影响拍卖成交结果及成交价值，由买受人自行承担责任。如土地使用权范围、面积与权属证书的红线图存在差异，及违章建筑能否办理过户手续由竞买人自行到相关职能部门咨询；房屋建筑物如须修复的费用由买受人承担。

4、本次拍卖为带租出售，买受人缴纳余款，办理移交后清算组对租赁合同可能发生的被判决或裁定无效或撤销，所发生的风险后果由买受人承担，清算组不承担保证责任。

5、如拍卖标的物的用于汽车销售的出租经营用途，不符合土地使用权工业地类用途或规划使用用途等原因，导致现使用用途发生变化，不能实现买受预期价值，产生的风险由买受人自行承担，清算组不承担责任。

6、在拍卖成交后因拍卖标的物被征收征用，拆迁补偿费用低于拍卖成交价值，不能达到预期目的发生的后果由买受人自行承担，清算组不承担相应风险责任。

七、咨询、展示看样的时间与方式：自 2022 年 5 月 20 日 8:00 起至 2022 年 6 月 1 日 17:30 止接受咨询（双休日或节假日除外），有参与竞买意向的可与清算组联系，统一安排看样。

#### **清算组特别提醒：**

1、拍卖标的物所作的说明和提供的资料、图片等，仅供竞买人参考买资料中作了说明，清算组已披露拍卖标的物已知及可预测可能存在的瑕疵，对已披露及未披露可能存在的瑕疵不构成清算组对标的物的任何担保。

2、竞买人应在拍卖前仔细查看竞买标的物的实际情况，并请亲临展示现场，实地看样审慎审查拍卖标的物，调查标的物是否存在尚未披露的瑕疵，竞买人未看样或未预测调查尚未披露的瑕疵，均视为对标的物实物完全了解和确认。清算组不承担标的物的任何瑕疵保证，竞买人应慎重决定竞买行为，一旦做出竞买决定，即表明视为对

标的物实物完全了解和确认,并接受标的物的现状和标的物已知及未知的瑕疵和风险,责任由竞买人自负。

八、本次拍卖活动设置延时出价功能,在拍卖活动结束前,每最后 5 分钟如果有竞买人出价,就自动延迟 5 分钟。

九、拍卖方式:设有保留价的增价拍卖方式,保留价为起拍价,至少一人报名出价不低于起拍价,方可成交。

十、买受人应在付清全部拍卖价款之日起十日内与清算组办理拍卖标的移交手续;在法院出具相应法律文书,买受人自行向相关部门办理标的物不动产权属转移登记手续,清算组给予必要协助。不动产登记转移登记手续应在晋江市人民法院裁定确认拍卖成交,拍卖标的物权转移由买受人承接之日起 30 日内完成,如超过该期限,因清算程序终结,影响不动产登记转移登记所发生的责任由买受人自行承担。

十一、有意向参与竞拍的可登录淘宝阿里司法拍卖平台查询相关参拍流程,应按参拍流程操作。拍卖竞价前预缴的竞买保证金将根据淘宝的系统将冻结竞买人支付宝账户内的资金作为应缴的保证金,拍卖结束后未能竞得者冻结的保证金自动解冻,冻结期间不计利息。标的物竞得买受人原冻结的保证金自动转入清算组指定账户,拍卖余款在 2022 年 6 月 15 日 17 时前缴入清算组指定账户(户名:福建中江建设有限公司清算组,开户银行:中国建设银行晋江分行,账号:3505 0165 6207 0000 3845)。

十二、如参与竞买人未开设淘宝账户,可委托代理人(具备完全民事行为能力的自然人)参与竞买,开设淘宝账户,但须在拍卖开始前 3 个工作日向清算组提供委托代理手续;竞买成功后,竞得成交人(法定代表人、其他组织的负责人)须与委托代理人一同至清算组处办理交接手续。如委托手续不全,竞买活动认定为委托代理人的个人行为。

因不符合条件参加竞买的,由竞买人自行承担相应的法律责任。

十三、对标的物权属有异议者,请于拍卖前五天与清算组联系。

十四、中江公司股东及承租的部分房屋占本次拍卖的全部房产一半以上的承租人享有优先购买权，中江公司股东的优先购买权优于承租人的购买权。

优先购买权人（包括如存在的其他优先购买权人）参加竞买，应于拍卖开始前 5 个工作日内向清算组提交合法有效的资格证明，经清算组审查确认后才能以优先购买权人的身份参与竞买，逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有优先购买权。

优先购买权的行使为对竞买人的出价可以跟价，如跟价不出现新的出价竞价，取得优先购买权。

十五、因拍卖标的物本身价值因素，保证金、起拍价、成交价相对较高，竞买人应支付的保证金及竞得成交人应支付的买受余款，可能会碰到当天限额无法支付的情况，请竞买人根据自身情况选择网上充值银行。各大银行充值和支付的限额情况可上网查询，网址：

<https://www.taobao.com/market/paimai/sf-helpcenter.php?path=sf-hc-right-content5#q1>

在拍卖竞价前请务必再仔细阅读本次拍卖发布的《拍卖公告》、《拍卖须知》、《标的物介绍》。标的物情况介绍摘录于晋国用(2011)第 00444 号《国有土地使用证》、（建字第 GJJ122019240 号）《建设工程规划许可证》、《不动产测绘报告》、联合中和（2022）QZC 第 033 号《房地产估价报告》。

处置单位：福建中江建设有限公司清算组

联系地址：福建省晋江市万达写字楼 B 座 506-507

联系人：李律师

咨询电话：13505902120

监督电话：0595-22307078（泉州市破产管理人协会）

指导单位：福建省晋江市人民法院

淘宝技术咨询：400-822-2870

泉州市破产管理人协会

二〇二二年五月六日

## 拍 卖 须 知

泉州市破产管理人协会接受福建中江建设有限公司清算组委托，定于 2022 年 6 月 4 日上午 10 时 00 分至 2022 年 6 月 5 日上午 10 时 00 分止（延时除外）在淘宝网司法拍卖网络平台上对福建中江建设有限公司强制清算涉及的财产（土地使用权及房屋建筑物）进行竞价拍卖，现就有关的网上拍卖事宜敬告各位竞买人：

一、本《拍卖须知》根据《中华人民共和国强制法》等相关法律规定制订，竞买人应认真仔细阅读，了解本须知全部内容。

二、拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”原则，拍卖活动具备法律效力。参加拍卖活动的当事人和竞买人必须遵守本须知各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

三、网络拍卖开拍不受报名人数限制，一人报名并且出价不低于保留价即可成交。凡具备完全民事行为能力的公民、法人和其他组织均可参加竞买。

四、如参与竞买人未开设淘宝网账户，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 3 个工作日向福建中江建设有限公司清算组办理委托手续；竞买成功后，竞得成交人（法定代表人、其他组织的负责人）须与委托代理人一同到清算组处办理交接手续。如委托手续不全，竞买活动认定为委托代理人的个人行为。不符合条件参加竞买的，竞买人自行承担相应的法律责任。

五、优先购买权人参加竞买的，应于拍卖开始前 5 个工作日向清算组提交合法有效的证明，资格经清算组确认后才能参与竞买，逾期不提交的，视为放弃对标的物享有优先购买权。

六、与标的物有利害关系的当事人可参加竞拍，不参加竞拍的欢迎关注拍卖活动的整个过程。

七、拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖活动结束前，每最后 5

分钟如果有竞买人出价，自动延迟 5 分钟。

八、竞拍前竞买人的支付宝账户中应有足够的余额支付拍卖保证金。竞买人在对拍卖标的物第一次确认出价竞拍前，应按系统提示缴纳保证金，系统自动冻结保证金，冻结期间不计利息。拍卖成交的，买受人冻结的保证金自动转入清算组指定账户，其他未成交竞买人的保证金在拍卖成交后解冻。

九、本次拍卖是经法定公告期和展示期后才举行的，竞买人应在拍卖前认真查看拍卖标的物的实际情况，并请亲临展示现场，实地看样审慎审查拍卖标的物，调查标的物是否存在尚未披露的瑕疵，未看样的竞买人视为对标的物实物完全了解和确认。清算组不承担拍卖标的物的瑕疵保证，竞买人应慎重决定竞买行为，一旦做出竞买决定，即表明视为对标的实物完全了解和确认，并接受标的物的现状和已知及未知的瑕疵，责任自负。

标的物以实物现状为准，清算组已就拍卖标的物已知及预测可能存在的瑕疵，在拍卖资料作出说明，清算组所作的说明和提供的资料、图片等，仅供竞买人参考，不构成对拍卖标的物的担保。《拍卖公告》及清算组所附的《拍卖须知》、《标的物介绍》、《资产评估报告》及《不动产测绘报告》供竞买人参考。

十、拍卖成交后，买受人应在拍卖公告中规定的 2022 年 6 月 15 日 17 时前将拍卖成交价余款（扣除保证金后的余款）缴入清算组指定账户（户名：福建中江建设有限公司清算组，开户银行：中国建设银行晋江分行，账号：3505 0165 6207 0000 3845），不能通过支付宝直接支付拍卖成交余款。拍卖未成交的，竞买人冻结的保证金自动解冻，冻结期间不计利息。买受人持身份证明、付款凭证、网络拍卖成交证明文件，在付清拍卖成交款之日起五个工作日内到福建省晋江市万达写字楼 B 座 506-507 清算组处申报备案。

十一、买受人到期未支付拍卖余款或者拍卖成交后悔拍的，交纳的保证金不予退还，依次用于支付拍卖产生的费用损失、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价、冲抵企业的相关的债务，并应依法承



担相应的法律责任。出现前述情形，清算组可以重新拍卖。重新拍卖时，悔拍买受人不得参加竞买。

十二、买受人付清余款之日起三个工作日内，买受人持成交确认文件及保证金、成交余款汇款凭证、身份证明至清算组处领取拍卖款收款收据，签署《拍卖成交确认书》。并在签订确认书后十日内，与清算组办理拍卖标的物交付手续。逾期不办理的，由此产生的费用由买受人支付，并承担本标的物可能发生的损毁、灭失等后果。

十三、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含买受人在拍卖标的物交割时所发生的全部费用和税收等。

十四、参加竞买的人应当遵守拍卖须知的规定，不得阻挠其他竞买人竞拍，不得操纵、垄断竞拍价格，严禁竞买人恶意串标，上述行为一经发现，将取消其竞买资格，并追究相关的法律责任。

十五、清算组根据法律规定有权在竞价拍卖开始前中止拍卖或撤回拍卖。

十六、为便于买受人及时收到清算组等相关文书，竞买人在拍卖竞价前应如实向淘宝网拍卖网络平台提供确切的送达地址，上述地址确认为邮寄地址，如需更改，竞买人应在拍卖活动结束前与清算组联系确认更改。如果提供的送达地址不确切，或不及时告知变更后的地址，使有关法律文书无法送达或未能及时送达，竞买人自行承担由此可能产生的法律后果。

十七、因网络或其他不可抗力导致拍卖无法正常进行的，清算组待以上因素消除后可重新委托拍卖，并不承担因此造成的损失。

十八、凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。

处置单位：福建中江建设有限公司清算组

联系地址：福建省晋江市万达写字楼 B 座 506-507

联系人：李律师

咨询电话：13505902120

监督电话：0595-22307078（泉州市破产管理人协会）

指导单位：福建省晋江市人民法院

淘宝技术咨询：400-822-2870

泉州市破产管理人协会

二〇二二年五月六日