

福建省泉州市鼎诚石材有限公司管理人 关于拍卖南安市水头镇南侨村红线范围内的 工业房地产、变压器、龙门吊及污水池设备的 公告（第三次拍卖）

福建省泉州市鼎诚石材有限公司管理人将于 2026 年 9 月 1 日 10 时至 2026 年 9 月 2 日 10 时止（延时除外）在福建省泉州市鼎诚石材有限公司管理人淘宝网司法拍卖网络平台上进行公开拍卖活动（网址：<https://sf.taobao.com>，户名：福建省泉州市鼎诚石材有限公司管理人），现公告如下：

一、拍卖标的：福建省南安市水头镇南侨村红线范围内的工业房地产【国有土地使用证：南国用（2013）第 00130373 号，未办证的地上建筑物、构筑物最终以不动产登记中心的结论为准】、变压器、龙门吊及污水池设备。

（一）标的物基本状况

1. 标的物财产范围及名称：本标的物名称为福建省泉州市鼎诚石材有限公司名下位于福建省南安市水头镇南侨村的工业房地产、变压器、龙门吊及污水池设备。标的物财产范围包括标的物建筑物（含室内二次装修，但不含行车）、配套附属设施（含水泥地面、围墙、绿化等）、土地使用权（含土地出让金）、1 套变压器、1 台龙门吊及 1 套污水池设备，不包括其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 坐落：标的物坐落于福建省南安市水头镇南侨村。根据《南安市人民政府关于公布实施南安市 2022 年度主城区及南乡镇土地定级和基准地价应用方案的通知》（政规〔2024〕11 号），该地段属于南安市水头镇一级工业用地。

3. 规模：标的物房屋建筑面积合计为 17902.42 m²；标的物土地使用权面积为 21125 m²。

4. 权属：标的物土地使用权为国有建设用地使用权，以出让方式取得。标的物的房屋所有权人为福建省泉州市鼎诚石材有限公司。

（1）建筑物权属登记状况

标的物建筑物未办理《房屋所有权证》，根据泉州中科星桥空天技术有限公司出具的《南安市水头镇南侨村福建省泉州市鼎诚石材有限公司房产测绘报告》[晋房测字 ZK（2025）第 027 号]，基本情况如下所述：

幢号	结构	房屋总层数	所在楼层	建筑面积 (m ²)	现状用途
1# (红线内未办证)	钢	1	1	519.94	厂房
1# (红线外未办证)	钢	1	1	1565.00	厂房
2# (红线内未办证)	钢	1	1	12757.89	厂房
2# (红线外未办证)	钢	1	1	56.52	厂房
3# (红线内未办证)	简易	1	1	1221.75	厂房、宿舍
3# (红线外未办证)	简易	1	1	44.92	厂房、宿舍
4# (红线内未办证)	混合	1	1	9.24	仓库
5# (红线内未办证)	混合	2	1-2	561.24	配电房、宿舍
5# (红线外未办证)	混合	2	1-2	125.58	配电房、宿舍
6# (红线内未办证)	简易	1	1	316.69	厂房
7# (红线内未办证)	简易	1	1	58.15	搭盖
8# (红线内未办证)	简易	1	1	99.92	办公
9# (红线内未办证)	混合	1	1	3.20	保安室
9# (红线外未办证)	混合	1	1	16.02	保安室
10# (红线内未办证)	简易	1	1	62.75	办公
11# (红线内未办证)	简易	1	1	121.81	停车棚
11# (红线外未办证)	简易	1	1	39.12	停车棚
12# (红线内未办证)	钢	2	1-2	322.68	办公
合计				17902.42	

(2) 土地权属登记状况

根据《国有土地使用证》[证号：南国用(2013)第 00130373 号]，标的物土地使用权人为福建省泉州市鼎诚石材有限公司，地类(用途)为工业，土地使用权面积为 21125 m²，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2062 年 9 月 7 日。

(二) 土地基本状况

1. 四至：标的物宗地东至土路、水泥地，南至堆场，西至石都大道、福厦铁路，北至其他建筑。

2. 形状：标的物宗地形状较不规则，但对土地利用无影响。

3. 开发程度：标的物宗地内外已达五通（通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地内已建多幢楼宇，开发程度较好。

4. 土地使用期限：标的物为出让国有建设用地使用权。土地使用权终止日期至2062年9月7日，至价值时点，土地剩余使用期限为37.1年。

5. 规划条件：地上建筑物均按规划条件进行建设。

（三）建筑物基本状况

1#（未办证）：建筑面积合计为2084.94平方米（其中红线内519.94平方米，红线外1565平方米），钢结构，房屋总层数为总1层，层高约10米，工字钢支撑彩钢板维护墙体，钢屋架支撑彩钢板屋顶，水泥地面，配备水、电、行车等设施设备，设施设备较好。至现场查勘日，房屋现状用途为厂房，维护保养情况较好，使用正常，现场查勘成新率为85%。

2#（未办证）：建筑面积合计为12814.41平方米（其中红线内12757.89平方米，红线外56.52平方米），钢结构，房屋总层数为总1层，层高约5.6m、6.3m、11m、10.5m，工字钢支撑彩钢板维护墙体，钢屋架支撑彩钢板屋顶，水泥地面，配备水、电、行车等设施设备，设施设备较好。至现场查勘日，房屋现状用途为厂房，维护保养情况较好，使用正常，现场查勘成新率为85%。

3#（未办证）：建筑面积合计为1266.67平方米（其中红线内1221.75平方米，红线外44.92平方米），简易结构，房屋总层数为总1层，层高约5.6m，厂房工字钢支撑彩钢板维护墙体，钢屋架支撑彩钢板屋顶，水泥地面，配备水、电、行车等设施设备，设施设备较好；宿舍地面铺瓷砖，墙面至天棚涂料粉刷，至现场查勘日，配备水、电等设施设备，设施设备较好。房屋现状用途为厂房、宿舍，维护保养情况较好，使用正常，现场查勘成新率为85%。

4#（未办证）：建筑面积红线内为9.24平方米，混合结构，房屋总层数为总1层，层高约3.2m，地面、墙面及天棚均为水泥抹平，配备水、电等设施设备，设施设备较好。至现场查勘日，房屋现状用途为仓库，维护保养情况较好，使用正常，现场查勘成新率为70%。

5#（未办证）：建筑面积合计为686.82平方米（其中红线内561.24平方米，红线外125.58平方米），混合结构，房屋总层数为总2层，1层层高约4.3m，2层层高约3m，配电房地面、墙面及天棚均为水泥抹平；宿舍地面铺瓷砖，墙面至天棚涂料粉刷，配备水、电等设施设备，设施设备较好。至现场查勘日，房屋现状用途

为配电房、宿舍，维护保养情况较好，使用正常，现场查勘成新率为 70%。

6#（未办证）：建筑面积红线内为 316.69 平方米，简易结构，房屋总层数为总 1 层，层高约 8.5m，厂房工字钢支撑彩钢板维护墙体，钢屋架支撑彩钢板屋顶，水泥地面，配备水、电、行车等设施设备，设施设备较好。至现场查勘日，房屋现状用途为厂房，维护保养情况较好，使用正常，现场查勘成新率为 85%。

7#（未办证）：建筑面积红线内为 58.15 平方米，简易结构，房屋总层数为总 1 层，层高约 3.7m，钢屋架支撑彩钢板屋顶，水泥地面，配备水、电等设施设备，设施设备较好。至现场查勘日，房屋现状用途为搭盖，维护保养情况较好，使用正常，现场查勘成新率为 65%。

8#（未办证）：建筑面积红线内为 99.92 平方米，简易结构，房屋总层数为总 1 层，层高约 3.5m，地面铺瓷砖，墙面为玻璃幕墙，天棚铝扣吊顶，配备水、电等设施设备，设施设备较好。至现场查勘日，房屋现状用途为办公，维护保养情况较好，使用正常，现场查勘成新率为 85%。

9#（未办证）：建筑面积合计为 19.22 平方米（其中红线内 3.2 平方米，红线外 16.02 平方米），混合结构，房屋总层数为总 1 层，层高约 3.6m，地面、墙面及天棚均为水泥抹平，配备水、电等设施设备，设施设备较好。至现场查勘日，房屋现状用途为保安室，维护保养情况较好，使用正常，现场查勘成新率为 70%。

10#（未办证）：建筑面积红线内为 62.75 平方米，简易结构，房屋总层数为总 1 层，层高约 3.5m，地面铺瓷砖，墙面为玻璃幕墙，天棚铝扣吊顶，配备水、电等设施设备，设施设备较好。至现场查勘日，房屋现状用途为办公，维护保养情况较好，使用正常，现场查勘成新率为 85%。

11#（未办证）：建筑面积合计为 160.93 平方米（其中红线内 121.81 平方米，红线外 39.12 平方米），简易结构，房屋总层数为总 1 层，层高约 3m，钢屋架，彩钢板顶棚，铁管支柱，水泥地面，配备水、电等设施设备，设施设备较好；房屋现状用途为停车棚，维护保养情况较好，使用正常，现场查勘成新率为 65%。

12#（未办证）：建筑面积红线内为 322.68 平方米，钢结构，房屋总层数为总 2 层，1 层层高约 3m，2 层层高约 2.3m，地面铺瓷砖，墙面为玻璃幕墙，天棚铝扣吊顶，配备水、电等设施设备，设施设备较好。至现场查勘日，房屋现状用途为办公，维护保养情况较好，使用正常，现场查勘成新率为 85%。

（四）变压器基本状况

根据厦门信惠资产评估土地房地产估价有限公司（下称“信惠评估公司”）作出的《涉执房地产处置司法评估报告》记载，信惠评估公司人员现场查勘，标的物变压器共 1 套，变压器型号为 S11-M，容量为 400KVA，至现场勘察日（2025 年 7 月 30 日），变压器维护状况较好，使用正常。

（五）龙门吊基本状况

根据信惠评估公司作出的《补充评估说明函》记载，标的龙门吊共 1 套，规格、型号、特征说明为“32 吨，B=37 米，两边轨道长均约 70 米”。

（六）污水池设备基本状况

根据信惠评估公司作出的《补充评估说明函》记载，标的污水池设备共 1 套，规格、型号、特征说明为“包括钢筋混凝土柱及梁支撑料仓 3 个（测量图示合计 888.10 立方米），地下蓄水池 798.6 立方米及污水处理设备等”。

评估总价：人民币叁仟柒佰贰拾陆万贰仟贰佰元整（RMB：37,262,200 元）。
起拍价：16,693,466 元，保证金：1,669,300 元，增价幅度：80,000 元。

二、竞买人条件：只限企业法人参与竞买，个人参与竞买无法办理过户，对于不符合条件参与竞拍者，造成无法过户等情形，由竞买人自行承担相应的法律责任，本管理人概不负责。参加竞买的法人，如委托个人参加竞买的，首先必须于拍卖开始前两日来本管理人备案（随带营业执照副本、授权委托书、委托代理人身份证等）；之后以受委托人的身份在淘宝网上实名注册账户，并按本拍卖相关规定办理竞买报名手续，参加竞买。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管理人处（泉州市丰泽区大兴街 72 号菲利中心大厦 30 层）办理交接手续。

三、优先购买权人参加竞买的，应于拍卖开始前三个工作日向管理人提交合法有效证明，经管理人确认后才能以优先购买权人身份参与竞买；逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有的优先购买权。

四、咨询、展示看样的时间与方式：自 2026 年 8 月 24 日 08 时 30 分起至 2026 年 9 月 1 日 10 时止（节假日除外）接受咨询。有意者自行于 2026 年 8 月 28 日上午 9 时 00 分至 11 时前往南安市水头镇南侨村现场看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负（联系人：叶律师，联系电话：13570850915）。

五、与本标的物有利害关系的当事人可参加竞拍，不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。

六、竞价规则：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，竞买人的出价时间以进入网络司法拍卖平台服务系统的时间为准。

七、拍卖方式：设有保留价的增价拍卖方式，保留价等于起拍价，至少一人报名且出价不低于起拍价，方可成交。每次增价幅度为 80000 元。

八、特别提醒：

1. 本宗拍卖标的物存在占用，根据第一次债权人会议决议，管理人已通知占用人及时腾空拍卖标的物，但实际腾空可能需要一定时间。拍卖标的物以实物现状为准，拍卖成交后按现状进行移交；如拍卖成交后，标的物在六个月内确实无法完成腾空或促成占用人 与 买受人签订租赁合同等工作，本管理人可以无条件对该拍卖标的物作不成交处理，拍卖款全额退还买受人（不计利息）。

2. 本宗拍卖标的物包括 1 台 400KVA 变压器、1 台龙门吊及 1 套污水池设备，不包括建筑物、构筑物内可移动的其余机器设备、办公设备、家具家电等。竞买人应实地查看并了解清楚，凡报名参与竞买的，皆视为对该情况的知悉。标的物以实物现状为准，管理人不承担拍卖标的瑕疵担保责任。有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负。

3. 泉州中科星桥空天技术有限公司出具的晋房测字 ZK[2026]第 005 号《房产测绘报告》仅作为本次执行评估的参考，不作为买受人在办理产权过户登记的依据，买受人在办理过户登记时应不动产登记部门要求需要重新测绘的，拍卖人概不负责。本次拍卖的产权范围系依照现有产权证书，最终产权范围以不动产登记部门根据产权证书测定的宗地红线内范围为准，可能存在因地块重叠需要核减产权面积、调整红线范围等情况，买受人应对相关风险进行充分评估并自行承担。

4. 根据泉州中科星桥空天技术有限公司出具的晋房测字 ZK[2026]第 005 号《房产测绘报告》，被执行人福建省泉州市鼎诚石材有限公司宗地图载明的福建省泉州市鼎诚石材有限公司北侧红线范围内土地使用权面积 519.94 平方米现状位于案外人厂区内【如《房产测绘报告》房屋现状平面图（1）幢所示】，出入须经案外人钢结构厂房大门。竞买人应自行到现场了解并根据实际情况自行判断后审慎决定，上述情况对竞买人权利义务可能造成的影响，由竞买人自行判断后审慎决定，凡报名参与竞买的，皆视为对标的物情况的知悉。拍卖成交后，买受人应自行通过合理途径处理通行、使用等问题及与潜在权利人的权属和相邻关系，拍卖人对此概不负责。

5. 本宗拍卖标的物地上建构筑物尚未办理产权证，且有部分建构筑物面积超红线范围，能否办证请竞买人自行向有关部门咨询确认。因与红线范围地上建构筑物相连无法分割，但超出红线范围的地上建构筑物部分，本管理人在此次公开拍卖的保留价中已扣除其价值。竞买人应详细阅读本宗标的的测绘报告【晋房测字 ZK[2026] 第 005 号】和评估报告【信惠房估（2025）QZ112 号及补充评估说明函】，实地勘察决定是否竞买，凡是报名参与竞买的，皆视为对土地、地上建筑物现状的知悉，拍卖成交后，买受人应自行通过合法途径处理与超出国有土地使用权证红线范围的地上建筑物所对应的土地使用权人可能存在的产权纠纷。上述测绘报告及评估报告，仅作为本次法院拍卖标的物确定保留价使用，不作为后续买受人办理土地使用权、房产权证的依据，产权四至、面积、定位等重要事项应以产权登记部门核定结果为准。拍卖成交后，后续的产权登记事项由买受人自行处理，拍卖人不负责向买受人出具未办证的地上建筑物的过户材料，拍卖人概不负责；本宗拍卖标的物仅以现状移交，买受人应按照现状接收，对拍卖标的物的是否符合安全标准，是否存在违建将来可能面临腾退、拆除以及拆迁未能得到补偿等风险买受人都应自行负责，拍卖人概不负责。

6. 本宗拍卖标的物存在部分建筑物超宗地红线范围的情况，本管理人只拍卖红线范围内的土地使用权及地上建筑物；拍卖成交后，拍卖人仅以现状移交；如本宗拍卖标的物地上建筑物超出对应国有土地使用权证上的红线范围，与其他权利人产生纠纷，买受人应自行依法解决，拍卖人不作关于红线范围外建筑权属及质量的任何承诺，有意竞买者请现场实地看样；拍品是否符合建设、规划许可和安全生产标准，竞买人应向有关部门咨询了解，拍卖人概不负责。

7. 拍卖成交后，拍卖人以现状移交拍卖物，对因土地红线与实际使用现状存在偏差产生的办证、开发使用等风险，均由买受人承担并自行通过合法途径处理，拍卖人不负责为买受人协调、解决可能存在的定界、征迁、赔付、通行等问题。

8. 拍卖标的物具体情况与产权登记不一致的，以产权登记为准。拍卖标的物上若存在违章，买受人应自觉遵守相关法律的规定，接受相关部门依法处理违章事宜。

9. 本宗拍卖标的的土地用途为工业用地，对拍卖标的能否办理过户手续的条件及办理时间、产权过户、变更手续等情况，请竞买人在竞买前自行到相关职能部门咨询、确认，因标的物受相关规定、现状及存在瑕疵等原因不能或延迟办理过户手续及办理二次过户造成的费用增加等后果均由买受人自负，拍卖人不作过户的任何

承诺。

10. 竞买人请自行了解不动产所在地的工业规划政策和土地利用政策，后续对不动产的使用、新建等应符合当地工业规划、政策，如因不符合规划、政策导致的无法办理产权转移登记手续、报建手续或后续相关经营证照的，竞买人应自行承担相应风险。

11. 本宗拍卖标的物产权过户、变更需缴交的个人（或企业）所得税及土地增值税、土地出让金、房产收益金等费用由买受人自行负担，具体费用或计费标准，建议买受人参与竞买前自行咨询相关部门、单位，本管理人不对过户作任何承诺。

12. 本宗拍卖标的物可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人自行承担，具体费用请竞买人于拍卖前至相关单位自行查询，与拍卖人无涉，买受人应自行办理用水、用电、用气账户的变更。

13. 本宗拍卖标的物设有抵押，抵押权人为中国民生银行股份有限公司泉州分行。

14. 买受人自行通过合法途径解决拍卖标的物可能涉及的其他方面的纠纷。

九、税费承担：拍卖成交买受人付清全部拍卖价款后，凭法院出具的执行裁定书、协助执行通知书、拍卖成交确认书自行至相关登记部门办理标的物权属变更手续。因拍卖人在确定起拍价时已扣除卖方在本次交易环节中依法应承担的税费等，故办理产权转移登记和实物移交过程中涉及的买卖双方所需承担的一切税、费（包括但不限于所得税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费以及房产、土地交易中规定缴纳的各种费用）及有可能存在的物业费、水电费均由买受人自行承担。有关税费等情况竞买人在参与竞拍前应自行向有关部门以及物业单位充分咨询、了解。本次拍卖标的物的成交价款不包括上述税费。竞买人报名参与竞买即视为对上述税费都有充分了解并同意承受。

十、网络司法拍卖系公开、透明的程序，成交前任何人都无法确定最终成交价格。竞买人请勿轻信任何中介、炒房客及其他个人对于房产状况、是否带租约的描述及对成交价格的保证，避免权益受损。

竞买人请自行了解不动产所在地的限购政策，不符合购房政策的参与竞买导致无法办理产权转移登记手续的，后果自负。

十一、对于本次标的物权属有异议者，请于开拍前十五日与本管理人联系。

十二、拍卖竞价前淘宝网拍系统将冻结竞买人支付宝账户内的相应资金作为应

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。本标的物竞得者原冻结的保证金自动转入法院指定账户，拍卖余款在拍卖成交（即竞价成功日）后五日内缴入管理人指定账户（户名：福建省泉州市鼎诚石材有限公司管理人，开户银行：中国银行股份有限公司泉州分行，账号：4156 8928 6364）。

十三、重要提示：请注意，司法拍卖有最后缴款期，请自行确认资金情况并自行承担法律后果，逾期缴纳尾款将视为悔拍。悔拍或者视为悔拍的，已缴交的保证金依法不予退还，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、冲抵本案被执行人的债务以及与拍卖财产相关的被执行人的债务，保证金数额不足的，可以责令原买受人补交，拒不补交的，强制执行。悔拍后重新拍卖的，原买受人不得参与竞买。请竞买人充分关注上述风险及法律后果，自行确认资金情况并自愿承担上述法律后果。拍卖人未授权或指定任何机构对本次拍卖活动提供融资贷款服务，请竞买人通过正规渠道自行向有关金融机构咨询办理。

十四、有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负。拍卖成交后，本管理人负责腾空移交或促成实际占用人与买受人签订租赁合同，但腾空交接需要一定时间，标的物在六个月内确实无法完成腾空移交或促成实际占用人与买受人签订租赁合同等工作，本管理人可以无条件对该拍卖标的物作不成交处理，拍卖款全额退还买受人（不计利息）。

十五、司法拍卖因标的物本身价值，其起拍价、保证金、竞拍成交价格相对较高，竞买人参与竞拍，支付保证金及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相应官方网站查询。

十六、竞买人是否能以该拍卖标的办理落户登记，竞买人在报名前应自行向户籍管理部门咨询，拍卖人不作办理户口、入户的任何承诺。

十七、依照法释〔2016〕18号《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，竞买人成功竞得网拍标的物后，淘宝网拍平台将生成相应《司法拍卖网络竞价成功确认书》，确认书中载明实际买受人姓名、网拍竞买号信息。

十八、竞买人在拍卖竞价前请务必再仔细阅读本管理人发布的《拍卖公告》《拍卖须知》和《评估报告》，一旦成功缴纳保证金，即视为对本次拍卖活动的《拍卖公告》和《拍卖须知》所有条款已充分了解并接受约束。

十九、凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。

本标的物的描述摘自信惠房估（2025）QZ112 号评估报告及补充评估说明函。

破产案件监督单位：福建省南安市人民法院

法院监督电话：0595-86001027

咨询电话：13570850915（叶律师）

联系地址：福建省泉州市丰泽区东海街道大兴街 72 号菲利中心大厦 3 层。

福建省泉州市鼎诚石材有限公司管理人



二〇二六年八月二十四日