

大冶市胜辉资产经营管理有限公司

四处房产租赁权

拍卖出让文件



湖北冶盛拍卖有限公司

2023年7月

公司简介

湖北冶盛拍卖有限公司是经市场监督管理部门和商务部门核准注册成立的综合拍卖公司，位于大冶市高端 CBD 办公写字楼，地理位置优越，交通便利，环境舒适。

公司严格遵守《中华人民共和国拍卖法》和有关法律法规，遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则，严谨的态度为委托人和竞买人提供周全的服务，实现拍卖标的价值最大化，是我们的宗旨。

我们以拍卖服务为核心，以税务服务为辅助，重视企业内部管理控制，拍卖程序管理流程标准化，财务制度规范化，秉承“服务第一、信誉第一”的理念。我们不仅拥有高素质、综合能力强的拍卖人才团队，而且拥有畅通的客户资源，受到社会各界的普遍认同。

天高任鸟飞，海阔任鱼跃！

拍 卖 公 告

受委托，本公司定于2023年7月26日下午3时在大冶市公共资源交易中心317室，依照《中华人民共和国拍卖法》依法公开拍卖以下标的：

1、大冶市金湖街道办事处农村福利院五年租赁权，建筑面积约5202.74m²，年租金参考价21.9万元。

2、大冶市金牛镇农村福利院五年租赁权，建筑面积约3762.64m²，年租金参考价14.5万元。

3、大冶市东风路原物资局机电大楼2门面（10-7号）三年租赁权，建筑面积约94m²，年租金参考价6万元。

4、大冶市大冶大道23号（原中宇卫浴）门面三年租赁权，建筑面积约139.55m²，年租金参考价5.4万元。

其中1号和2号标的竞买人要求必须具备康养类经营资质且注册资本不低于1000万元的法人或其他组织方可参与竞买。3号和4号标的竞买人要求为依法注册且有效存续的单位或具有完全民事行为能力的自然人均可以参加竞买。

自公告之日起接受咨询，拍卖标的在其坐落所在地公开展示，现状拍卖、现状移交。请竞买人自行前往现场踏勘。具体要求详见拍卖出让文件，起拍价由拍卖师现场宣布。

有意竞买者请携带有效证件到大冶市大冶中心A座16楼办理竞买登记手续，交纳相应的竞买保证金，参与指定标的竞买。报名截止时间为2023年7月25日下午4时整（资金以确认到账为准）。

联系人：徐女士 13986285679

湖北冶盛拍卖有限公司

2023年7月10日

竞买须知

特别提示

- 1、请竞买人认真阅读本拍卖出让文件，以免引发争议或诉讼。
- 2、拍卖人作为委托人、竞买人和买受人的中介机构，对委托人、竞买人、买受人的任何违约、违法行为不承担责任。
- 3、拍卖人在公开的媒体和在本规则中对本次拍卖标的所作的文字描述或数字说明，仅供竞买人参考，不作为拍卖人和委托人对竞买人所作的承诺。
- 4、竞买人一旦参加竞买，即视为已完全了解标的的现状（包含标的瑕疵），对拍卖出让文件内容不持异议。拍卖人和委托人不承担瑕疵担保责任。

一、拍卖标的物现状

大冶市胜辉资产经营管理有限公司四处房产租赁权，详见拍卖标的的清单。该标的按现状拍租、现状移交，在标的所在地公开展示。

各房产属于湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司，由全资子公司大冶市胜辉资产经营管理有限公司进行日常管理、租金收取、合同签订等事宜，租金发票由湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司开票。

二、有关说明事项

- 1、本拍卖出让文件仅适用于本次拍卖公告中所述的委托拍卖行为。在整个拍卖程序中，随时都有可能出现委托人要求暂缓、中止、撤回或恢复等事项，竞买人必须承诺无条件认可。

2、竞买人应在充分了解拍卖标的物的瑕疵后，对拍卖出让文件披露的内容不持异议，自愿遵守拍卖出让文件的相关规定。

3、本项目拍卖程序分为五个阶段：

第一阶段发布拍卖公告；

第二阶段接受意向竞买咨询与登记；

第三阶段确定竞买人；

第四阶段拍卖实施；

第五阶段价款结算，标的移交；

4、标的由委托人按标的现状移交给承租人。

三、竞买登记

竞买人向湖北冶盛拍卖有限公司提交竞买登记材料，为其办理竞买手续、签订《竞买协议》。其中1号和2号标的竞买人要求必须具备康养类经营资质且注册资本不低于1000万元的法人或其他组织方可参与竞买。3号和4号标的竞买人要求为依法注册且有效存续的单位或具有完全民事行为能力的自然人均可以参加竞买。竞买登记提交资料如下：

（一）企业单位：

1.营业执照（正本或副本）和法定代表人身份证（查看原件，提供复印件）；授权委托书（如适用，提供原件）和代理人身份证（查看原件，提供复印件）；

2.竞买保证金交纳凭证（提供汇款截图或复印件）；

3.信用报告（提供复印件）。

上述复印件一式壹份，每页均需加盖单位公章。

(二) 自然人：

1. 自然人身份证（查看原件，提供复印件）；授权委托书（如适用，提供原件）和代理人身份证（查看原件，提供复印件）；
2. 竞买保证金交纳凭证（提供汇款截图或复印件）；
3. 信用报告（提供复印件）。

上述复印件一式壹份，每页均需加盖个人手印。

在参与拍卖交易活动期间，企业单位及自然人须在“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）下载打印《信用信息报告》，自然人也可在中国人民银行当地营业厅打印《个人信用报告》。

若存在失信记录或者不具备竞买资格条件的，不能参加拍卖活动，竞买申请为无效申请。

四、竞买保证金和拍卖标的价款

竞买人在拍卖公告截止时间前将竞买保证金汇入湖北冶盛拍卖有限公司指定的账户。交纳竞买保证金截止时间为2023年7月25日下午4时整（资金以确认到账为准）。每个标的各竞买人应支付相应的**竞买保证金**，参加指定的拍卖标的竞买。

公司名称：湖北冶盛拍卖有限公司

纳税人识别号：91420281MACEXPWF6L

地址：大冶市东风路街道新冶大道68号大冶中心A座16楼

开户行：中国农业银行股份有限公司大冶城北支行

账号：17165801040006233

竞买保证金汇款凭证备注栏须注明“竞买保证金”字样。未

成交竞买人交纳的竞买保证金，在拍卖会后三个工作日内全额无息退还。

竞买保证金不是定金，竞买保证金只用于《拍卖法》第三十九条规定的情况出现时。买受人未及时签订成交确认书和租赁合同或未按照约定及时支付成交价款的，则视为违约。买受人违约时，应当承担违约责任。即由拍卖人征得委托人同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金（即在买受人已交纳的竞买保证金中优先扣减）。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足成交价款（年租金）的差额（即在买受人已交纳的竞买保证金中扣减，扣完为止）。

拍卖标的再行拍卖，原违约买受人不得参与拍卖。

五、付款期限和拍卖标的移交

买受人在拍卖成交之日起三个工作日内按竞买协议约定的拍卖佣金支付给湖北冶盛拍卖有限公司。买受人凭年租金和拍卖佣金的银行汇款凭证到拍卖人指定地点领取《成交确认书》，委托人依据该确认书与买受人签订《房屋租赁合同》。

拍卖标的经拍卖成交后，买受人须在拍卖成交之日起五个工作日内付清拍卖标的**第一年年租金**，以后年度租金和具体要求按《房屋租赁合同》执行，按先付款后用房原则，相关税、费依据政府相关规定各自承担。

租金收款账户如下：

公司名称：大冶市胜辉资产经营管理有限公司

纳税人识别号：914202810770474640

地址：大冶市东岳街道建设路 23 号

开户行：湖北银行大冶新冶支行

账号：18111210000000087

买受人在拍卖成交之日起八个工作日内，凭拍卖人出具的《拍卖成交确认书》前往委托人指定地点签订《房屋租赁合同》。

由委托人向买受人移交标的，自移交之日起买受人开始行使租赁权利。拍卖人不参与移交工作。

六、特别说明

本次拍卖承租房产的建筑面积，应以政府相关部门确认实测为准，如出现面积差异，拍卖成交价款不予调整，不影响成交价款和拍卖佣金。

1.拍卖标的尚未办理权属登记，**按现状拍租**。在标的所在地公开展示。

2.具体内容以委托人与买受人签订的《房屋租赁合同》为准。标的由委托人移交，拍卖人不参与移交。按照国家相关文件精神，坚持谁使用谁治理的原则，必须确保消防环保安全达标。

3.在租赁期内，如遇国家建设需要和其他不可抗力因素等，委托人随时停止租用，提前解除合同，因此导致承租人租期未届满的，将按比例据实收取租金。协议期满或上述因素提前解除，该租赁房产的所有动产由承租人（买受人）自行处理，所有不动产归委托人所有，委托人不予任何补偿。

4.关于免租装修期，买受人实地勘察提供装修方案细节，经委托人确认审核无误后，再根据相应文件确定给予装修期限。

七、拍卖终止

(一)发生下列情形之一，委托人以及拍卖人有权立即终止本次拍卖活动：

1.竞买人的申请文件不真实，或在实质上不能履行其承诺条款的；

2.发现竞买人有恶意串通行为的；

3.拍卖过程中出现违法违规行为的。

因上述原因终止本次拍卖活动所造成的损失，由责任方承担。

(二)在实施拍卖前，因委托人要求终止的，湖北冶盛拍卖有限公司将竞买人交纳的竞买保证金在三个工作日内如数无息退还。

八、争议解决方式

因本次拍卖所发生的任何争议，由双方当事人协商解决。协商不成，可向标的所在地仲裁委员会提起仲裁。

因此，竞买人在参加竞买前应仔细阅读拍卖出让文件等相关资料，认真查看标的现状，了解标的品质与瑕疵。竞买人一旦进入拍卖会现场参加竞买即视为对标的全面认可，拍卖人及委托人对拍卖标的不承担瑕疵担保责任。拍卖成交后，买受人不得以任何理由提出反悔，否则将承担违约责任。

湖北冶盛有限拍卖公司

2023年7月10日

竞买申请书

湖北冶盛拍卖有限公司：

经认真阅读拍卖公司此次租赁权的拍卖出让文件，并实地踏勘大冶市胜辉资产经营管理有限公司四处房产租赁权，详见拍卖标的的清单，详见拍卖标的的清单。我本人（单位）自愿参加_____标的的拍卖，我了解了拍卖标的的瑕疵，对租赁权的拍卖出让文件内容和出让标的的瑕疵都无异议，现申请 2023 年 7 月 26 日下午 3 时在大冶市公共资源交易中心 317 室举行的拍卖会参加竞买。

我愿意支付本次竞买保证金人民币_____万元整。如能竞得，我自愿签署《拍卖成交确认书》，保证在拍卖出让文件规定的时间内付清约定的租金和拍卖佣金，并按时与委托人签订《房屋租赁合同》。否则，我承担由此产生的法律责任。

附件：1.营业执照（正本或副本）和法定代表人身份证（查看原件，提供复印件）；授权委托书（如适用，提供原件）和代理人身份证（查看原件，提供复印件）；

2.竞买保证金交纳凭证（提供汇款截图或复印件）；

3.信用信息报告（提供复印件）。

上述复印件一式壹份，每页均需加盖单位公章。

竞买人：

法定代表人或代理人：

联系电话：

申请日期： 年 月 日

授权委托书

委托人		受托代理人	
竞买人		姓名	
证件号码		性别	
法定代表人		职务	
身份证号码		身份证号码	
联系电话		联系电话	
<p>湖北冶盛拍卖有限公司：</p> <p>现授权_____（受托代理人）代表我单位参加 2023 年 7 月 26 日下午 3 时在大冶市公共资源交易中心 317 室依法公开举行的大冶市胜辉资产经营管理有限公司四处房产租赁权，详见拍卖标的清单拍卖会，代表我单位签订《成交确认书》等一系列具有法律意义的任何拍卖文件和凭证等。</p> <p>受托代理人在该拍卖活动中所作出的承诺、签署的合同或文件，我方均予以承认，并承担由此产生的法律后果。</p> <p>委托人（公章）：</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>			
<p>兹证明本委托书确系本单位法定代表人_____（法定代表人本人签名或盖法人章）亲自签署。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>			

拍卖规则

第一章总则

第一条根据《中华人民共和国拍卖法》和相关法律、法规制定本规则。

第二条拍卖人一切拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，依法维护委托人、竞买人、买受人合法权益。

第三条竞买人应仔细阅读并遵守本规则，对自己的行为负责。

第二章拍卖标的展示

第四条拍卖前，拍卖人展示拍卖标的，拍卖人按拍卖标的的现状拍卖，对拍卖标的的真伪或品质不承担瑕疵担保责任。

第五条拍卖资料是对拍卖标的的一般性介绍，仅供竞买人参考，拍卖人及其工作人员对拍卖标的用任何方式所作的介绍均为参考性意见，不构成对拍卖标的的任何形式的担保。

第六条拍卖标的展示的时间和地点，在未注明的，均在拍卖公告发布之日起，在标的物所在地展示。竞买人在参加竞买前须详细察看拍卖标的的现状，查阅资料，竞买人一旦进入拍卖会场即表示已认可拍卖标的的现状。

第三章竞买人

第七条竞买人应具备法律法规、拍卖公告和有关规定中注明的竞买条件。

第八条竞买人必须于竞买前办理竞买登记手续，并按照《竞

买须知》的要求向拍卖人提交竞买人应提交的资料。竞买人可自行参加竞买，也可委托其代理人参加竞买，委托他人竞买的须提交本人亲笔授权的委托书及本人的身份证明。

第九条竞买人须按约定交纳一定数额的竞买保证金。

第十条竞买人须凭登记资料办理入场手续、领取竞买号牌参加竞买。竞买号牌不得转让他人使用，1个标的对应1个竞买号牌，不准重复使用，重复使用者无效。

第十一条竞买人须遵守本《拍卖规则》和拍卖出让文件的相关规定，一旦进入拍卖现场，表明已完全了解并愿意遵守关于本次拍卖的相关规定。

第十二条拍卖时，按照拍品目录的顺序依次进行。拍卖采用有保留价增价拍卖方式，先由拍卖师报出起拍价和加价幅度，后由竞买人举牌应价，各竞买人可以继续加价或应价，相同的应价以在先的为准，先后顺序由拍卖师裁定。拍卖的加价幅度由拍卖师决定。

第十三条竞买人一经应价，不得反悔。否则，竞买保证金不予退还，并承担因此给拍卖人和委托人造成的全部经济损失。

第四章 买受人

第十四条一经拍卖师落槌，成交行为即告确立，各方不得以任何理由和借口反悔。买受人必须当场签订《拍卖成交确认书》和《拍卖笔录》。

第十五条租赁期限届满，标的承租人享有以同等条件优先承

租的权利，在拍卖过程中享有优先租赁权。

拍卖开始前，拍卖师应公布优先租赁权人所处的位置及号牌号码；拍卖开始后，应先产生最高应价；优先租赁权人表示以最高价格买受的，应拍归优先租赁权人；优先租赁权人表示不买受的，应拍归最高应价者。

第十六条拍卖成交后，买受人按照《竞买协议》的有关约定支付拍卖佣金。

第十七条买受人应当在拍卖会后，按照有关约定将拍卖成交价款汇至委托人指定账户。

第十八条本次拍卖属委托拍卖，买受人支付约定价款后，由委托人出具收款凭证。

第五章场内规则

第十九条竞买人领取竞买号牌后，要自行保管使用。

第二十条竞买人必须遵守拍卖会秩序，不得阻扰其他竞买人叫价，不得干扰拍卖师的工作，更不能有操纵、恶意串通等违法行为，一经发现取消其竞买资格，并追究其法律责任。

第六章附则

第二十一条拍卖会如另有规定的，从其规定。

第二十二条本规则的解释权属湖北冶盛拍卖有限公司。

湖北冶盛拍卖有限公司

2023年7月10日

拍卖会会场纪律

一、 每一竞买人限 2 名代表进入拍卖会会场。进入拍卖会会场，必须严格遵守会场纪律，共同维护会场秩序，服从现场工作人员的安排。

二、 参加本次拍卖会的人员进入拍卖现场后，应按指定的座位入座，各竞买人之间相互独立，不得与其他竞买人交头接耳，否则作串标处理。

三、 参加竞买的人员必须按照拍卖规则的要求举牌竞价，不得阻碍拍卖主持人的正常拍卖工作，不得威胁、恐吓其他竞买人，不得恶意围标串标。

四、 拍卖会会场严禁打架、斗殴、大声喧哗、起哄、寻衅滋事、破坏会场财物。

五、 对恶意围标串标、扰乱会场秩序、阻碍或影响拍卖工作的人员，将取消其竞买资格，所交竞买保证金不予退还，并由会场工作人员带离现场，直至追究经济及法律责任。

六、 温馨提示：每位进入会场的人员，携带相关证件，方可参加拍卖活动，谢谢您的配合。

湖北冶盛拍卖有限公司

2023年7月10日

竞买协议

拍卖人：（甲方）湖北冶盛拍卖有限公司

竞买人：（乙方）_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国拍卖法》、《湖北省合同监督条例》及其他相关规定，经双方平等协商，达成如下协议：

一、拍卖标的

乙方根据甲方在2023年7月10日《今日大冶》发布的《拍卖公告》，了解了以下内容并愿意作为竞买人参加_____标的竞买，自愿参加以下拍卖活动：

拍卖标的：大冶市胜辉资产经营管理有限公司四处房产租赁权，详见拍卖标的的清单，详见拍卖标的的清单。

拍卖标的的展示时间及地点：自公告之日起在标的所在地展示；

拍卖标的的现状：见标的实地现状及拍卖出让文件；

拍卖时间：2023年7月26日下午3时；

拍卖地点：大冶市公共资源交易中心317室。

二、甲方应当向乙方说明拍卖标的物已知的瑕疵。乙方有权了解拍卖标的物的瑕疵，有权查验拍卖标的物及查阅标的物的相关资料。乙方一旦进入拍卖会现场，即表明已经查验或了解拍卖标的物，并愿意承担相应责任。买受人的签章应于登记领号牌的竞买人名称一致，如不一致，我们视为授权签名，以登记领号牌

的竞买人名称为权利义务人。

三、竞买保证金

乙方在参加竞买前，应向湖北冶盛拍卖有限公司交纳竞买保证金_____万元，截止时间为2023年7月25日下午4时整（资金以确认到账为准）。乙方未足额存入竞买保证金的，不得参加竞买。

竞买保证金不是定金，竞买保证金只用于《拍卖法》第三十九条规定的情况出现时。买受人未及时签订成交确认书和租赁合同或未按照约定及时支付成交价款的，则视为违约。买受人违约时，应当承担违约责任。即由拍卖人征得委托人同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金（即在买受人已交纳的竞买保证金中优先扣减）。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足成交价款（年租金）的差额（即在买受人已交纳的竞买保证金中扣减，扣完为止）。拍卖标的再行拍卖，原违约买受人不得参与拍卖。

未成交竞买人交纳的竞买保证金，在拍卖会后三个工作日内全额无息退还。

四、拍卖方式

本标的设有保留价，最高应价不低于保留价的，经拍卖师落槌后即表示拍卖成交，双方不得反悔。本次拍卖会的以增价拍卖方式，价高者得原则。拍卖师可根据现场竞价情况调整加价幅度。

乙方的最高应价成为买受人后，应与甲方当场签署《拍卖成交确认书》，拒不签署的，甲方将依据《拍卖法》追索乙方因此给拍卖委托人和甲方造成的经济损失。

五、拍卖佣金的支付

该标的买受人应在成交之日起三个工作日内，向拍卖人支付拍卖佣金，即按总租赁期限的成交租金总额的_____ %比例支付。若超期未支付的，在买受人已缴纳的竞买保证金中自动扣减。买受人的竞买保证金余额待一切手续按期完成后无息退款。

六、甲方和其他竞买人、拍卖委托人不得恶意串通。乙方和其他竞买人、拍卖委托人不得恶意串通。

七、违约责任

1、甲方和其他竞买人、拍卖委托人恶意串通损害乙方利益的，应承担法律责任，并赔偿乙方经济损失。

2、乙方和其他竞买人、拍卖委托人恶意串通损害甲方利益的，应承担法律责任，并赔偿甲方经济损失。

八、本协议未尽事宜，由甲、乙双方友好协商解决，协商不成时，依法向标的所在地仲裁委员会提起仲裁。

本协议一式贰份，自乙方交纳竞买保证金且甲、乙双方签字（盖章）后生效。

甲方：

乙方：

联系电话：0714-8771662

联系电话：

签署地点：大冶中心

签署时间： 年 月 日

湖北冶盛拍卖有限公司



公司地址:大冶市新冶大道 68 号大冶中心 A 座 16 楼

公司电话: 0714-8771662

邮箱: 408181098@qq.com