

大冶市金牛镇小泉村  
所属的一处房产及地面附着物所有权  
[冶农拍\[2022\]022号（六次拍卖）](#)

拍  
卖  
出  
让  
文  
件

湖北益斯奇拍卖有限公司  
2023年11月

---

# 大冶市金牛镇小泉村所属的一处房产及地面附着物所有权 拍卖公告

## 冶农拍[2022]022号（六次拍卖）

受委托，本公司定于2023年12月6日上午10:00时在大冶市三农金融服务中心二楼大厅，依照《中华人民共和国拍卖法》依法公开拍卖冶农拍[2022]022号（六次拍卖）位于大冶市金牛镇小泉村所属的一处房产及地面附着物所有权，建筑面积约341.5 m<sup>2</sup>，单价约586元/m<sup>2</sup>，参考价约20万元。本标的竞买人仅限小泉村户籍的村民。

竞买人须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，符合条件的原承租人办理竞买登记手续后享有优先租赁权。自公告之日起接受咨询，拍卖标的在其坐落所在地展示，请自行前往现场踏勘。具体要求详见拍卖文件，起拍价由拍卖师现场宣布。

有意竞买者请携带有效证件到指定地点办理竞买登记手续，交纳相应的竞买保证金，截止时间为2023年12月5日下午4时整（资金以确认到账为准）。

联系人：李女士 19277164995

大冶市农村综合产权交易中心

湖北益斯奇拍卖有限公司

2023年11月29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。

进入拍卖会场后，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管理。

## 一、拍卖标的物现状

拍卖标的为位于大冶市金牛镇小泉村所属的一处房产及地面附着物所有权，建筑面积约 341.5 m<sup>2</sup>，详情见拍卖标的的清单。本标的按现状拍卖，在标的坐落所在地展示。

## 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；
- 第四阶段拍卖会实施，确定买受人；
- 第五阶段价款结算，标的现状移交。

## 三、竞买登记

竞买人向湖北益斯奇拍卖有限公司提交竞买登记材料，办理竞买登

---

记手续、签订《竞买协议》。本标的竞买人必须具有完全民事行为能力且是金牛镇小泉村户籍的村民，方可参加竞买。竞买登记提交资料如下：

- 1、村民本人有效身份证（出示原件，提交复印件）；
- 2、小泉村村民委员会开具的村民确认函（原件）；
- 3、竞买保证金交纳凭证（竞买保证金必须从个人账户汇出，查看原件，提供复印件）；

以上复印件一式肆份，均需个人加盖手印。

#### 四、竞买保证金和拍卖佣金及拍卖标的价款的支付

竞买人在拍卖公告截止时间前将竞买保证金汇入湖北益斯奇拍卖有限公司指定的账户。竞买保证金截止时间为2023年12月5日下午4时整（资金以确认到账为准）。

开户单位：湖北益斯奇拍卖有限公司

开户银行：农业银行武汉东湖支行

银行账号：17052101040028519

本次拍卖竞买人应当支付**竞买保证金贰万元**。竞买保证金汇款凭证备注栏须注明“竞买保证金”。买受人之外的竞买人缴纳的竞买保证金，在拍卖会后五个工作日内全额无息退还。买受人的竞买保证金自动转为拍卖佣金，如有余额待一切手续完成后无息退款。

竞买人凭银行汇款凭证到拍卖公司指定地点办理相关报名手续。竞买人应如期按时参加拍卖会，参与竞买。未竞得的竞买人缴纳的竞买保证金，湖北益斯奇拍卖有限公司在拍卖会后5个工作日内全额无息退还。

拍卖成交后，买受人在成交之日起3日内应向湖北益斯奇拍卖有限公司支付拍卖佣金，拍卖佣金详见竞买协议约定。

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》，未按照约定支付拍卖佣金和成交价款的，则视为违约。买受人违约时，应当承担违约责任，其缴纳的竞买保证金不予退还。

拍卖人有权依照《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定，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。再行拍卖

---

的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

拍卖标的再行拍卖，原违约买受人不得参与拍卖。

### **付款期限**

买受人应在成交之日起**3日内**向委托人指定账户一次性支付全部成交价款。

### **五、拍卖标的移交**

在买受人成交价款付清之日起5个工作日内，本标的由委托人在拍卖标的所在地向买受人移交。拍卖标的权属转移手续由委托人协调，相关税、费、金全部由买受人自行承担。

### **六、拍卖终止**

1、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。

2、在实施拍卖前，委托人有权要求终止或中止拍卖活动，湖北益斯奇拍卖有限公司在接到通知函之日起5个工作日内将竞买人交纳的竞买保证金全额无息退还。委托人和拍卖人不承担任何责任。

### **七、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请仲裁。

湖北益斯奇拍卖有限公司

2023年11月29日

---

## 特别说明

本次拍卖标的位于大冶市金牛镇小泉村所属的一处房产及地面附着物所有权，建筑面积约 341.5 m<sup>2</sup>，详情见拍卖标的清单。竞买人必须具有完全民事行为能力且在金牛镇小泉村户籍的村民，方可参加竞买。

本次拍卖的标的，相关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、本标的是大冶市金牛镇小泉村所属的一处房产及房产及地面附着物所有权，原为村委会旧物，由于历史原因无权证手续，无不动产登记证。为防止集体资产流失举措，依法处置，拍卖成交之后，买受人应依据拍卖出让文件履行一切法定手续，委托人不负责办理相关权证手续及承担办理权证过程中的任何税费(包括但不限于土地出让金等一切办理权证过程中所有的税费等费用)。若改造或改变附着物所有权结构现状，必须依据国家相关文件申请报批手续。标的移交后，委托人不承担任何经济责任和义务。

2、本标的按现状依法公开招卖，该标的长年失修，从移交日起，买受人应及时加强维修管理，确保安全第一、杜绝隐患。涉及到的一切费用由买受人承担，如果发生安全意外事故及财产损失由买受人承担，委托人不负任何经济损失及任何责任。从移交之日起，一切水、电费用及开户费用由买受人承担。

3、本标的拍卖成交后，涉及一切工农关系和周边四邻关系及矛盾纠纷由买受人负责协调处理，委托人不承担任何责任和义务。

4、拍卖成交后，买受人的竞买保证金自动转为拍卖佣金，如有余

---

额待一切手续完成后无息退款。买受人应在成交之日起 3 日内向委托人指定账户一次性支付全部成交价款。否则，视为买受人放弃竞买标的，履约竞买保证金不予退还。在买受人成交价款付清之日起 5 个工作日内，本标的由委托人在拍卖标的所在地向买受人移交。如遇特殊情况，买受人标的不能按期交接，由委托人从中协调处理。拍卖人不参与移交事宜。

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会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。

湖北益斯奇拍卖有限公司

2023 年 11 月 29 日

**此特别说明本竞买人已知晓并愿意遵守！**

签章：

日期：

---

# 竞买申请书

湖北益斯奇拍卖有限公司：

经认真阅读拍卖公司此次拍卖出让文件，并实地踏勘本次拍卖的标的位于大冶市金牛镇小泉村所属的一处房产及地面附着物所有权，建筑面积约 341.5 m<sup>2</sup>。标的按现状拍卖，详情见拍卖标的清单。

我了解了拍卖标的的瑕疵，并对拍卖出让文件内容和出让标的瑕疵都无异议，现申请 2023 年 12 月 6 日上午 10:00 时在大冶市三农金融服务中心二楼大厅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贰万元整。

如能竞得，我自愿签署《拍卖成交确认书》等相关文件，保证在拍卖出让文件规定的时间内付清成交价款和拍卖佣金，并配合委托人做好标的移交手续。否则，将我交纳的竞买保证金不予退还，并由我承担由此产生的法律责任。

竞买登记提交资料如下：

- 1、村民本人有效身份证（出示原件，提交复印件）；
- 2、授权委托书（如适用，提供原件）
- 3、代理人身份证（查看原件，提供复印件）
- 4、小泉村村民委员会开具的村民确认函（原件）；
- 5、竞买保证金交纳凭证（竞买保证金必须从个人账户汇出，查看原件，提供复印件）；

以上复印件一式肆份，均需个人加盖手印。

申请人：

代理人：

联系电话：

申请日期：     年   月   日



---

# 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所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。

第九条竞买人须交纳一定数额的竞买保证金。竞买成交的，按约定执行。对未竞得标的的，竞买保证金在拍卖会后的五日内由湖北益斯奇拍卖有限公司全额无息退还。

第十条竞买人须凭竞买保证金收据办理入场手续、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。拍卖采用有底价增价拍卖方式，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。拍卖报价是以拍卖标的的总价为依据，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**

第十四条竞买人的最高应价经拍卖师连续三次报价无人应价时，拍卖师击槌以示成交。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》。

第十五条原承租人享有在“同等条件下”优先购买的权利。优先购买权人（即原承租人）在拍卖过程中可以行使优先购买权，当出现最高

---

应价时，优先购买权人可以表示以最高价买受，如无更高应价，则拍归优先购买权人；如有更高应价，而优先购买权人不作表示的，则拍归该应价最高的竞买人。

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《竞买协议》的有关约定将拍卖成交价款汇至拍卖人指定账户。

第十八条本次拍卖为委托拍卖，买受人支付全部成交价款后，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，不得扰乱其他竞买人叫价，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益斯奇拍卖有限公司。

湖北益斯奇拍卖有限公司

2023年11月29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，感谢您的配合。

湖北益斯奇拍卖有限公司

2023 年 11 月 29 日

## 竞买协议（样本）

拍卖人：（甲方）湖北益斯奇拍卖有限公司

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11月29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竞买。

1. 拍卖标的：冶农拍[2022]022号（六次拍卖）位于大冶市金牛镇小泉村所属的一处房产及地面附着物，建筑面积约341.5m<sup>2</sup>。竞买人仅限小泉村户籍村民。详情见拍卖标的清单。

2. 拍卖标的物展示时间及地点：自公告之日起在标的所在地展示；

3. 拍卖标的物：详见标的物实物现状及《拍卖出让文件》要求；

4. 拍卖时间：2023年12月6日上午10:00时；

5. 拍卖地点：大冶市三农金融服务中心二楼大厅。

二、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。

### 三、竞买保证金

乙方在参加竞买前，应向湖北益斯奇拍卖有限公司交纳竞买保证金**贰万元**。截止时间为 2023 年 12 月 5 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》，未按照约定及时支付拍卖佣金和成交价款的，则视为违约。买受人违约时，应当承担违约责任，其交纳的竞买保证金不予退还。

拍卖人有权依照《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定，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。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

拍卖标的再行拍卖，原违约买受人不得参与拍卖。

---

买受人之外的竞买人交纳的竞买保证金，在拍卖会后五个工作日内全额无息退还。买受人的竞买保证金自动转为拍卖佣金，如有余额待一切手续完成后无息退款。

#### 四、拍卖方式

本标的设有保留价，以增价拍卖进行，按价高者得的原则确定买受人。拍卖师有权根据现场竞价情况调整竞价阶梯。乙方的最高应价经拍卖师落槌后，即表示拍卖成交，双方不得反悔。

五、乙方成为买受人后，应与甲方当场签署《拍卖成交确认书》，拒不签署的，甲方除不退还竞买保证金外，还将依据《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。

#### 六、拍卖佣金的支付

拍卖成交后，买受人在成交之日起3日内应向湖北益斯奇拍卖有限公司支付**拍卖佣金**\_\_\_\_\_元。

#### 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：湖北益斯奇拍卖有限公司

乙方：

代理人：

联系电话：

年 月 日