

大冶市东风路街道办事处金湖大道（外滩首府）  
73-22 号商业房产五年租赁权

# 拍卖文件

冶农拍〔2026〕010号

湖北冶盛拍卖有限公司

2026年4月

# 大冶市东风路街道办事处金湖大道（外滩首府）73-22号 商业房产五年租赁权

## 拍卖公告

冶农拍〔2026〕010号

受委托，本公司定于2026年4月30日上午10时在大冶市三农金融服务中心二楼公开招标室，依照《中华人民共和国拍卖法》依法公开拍卖大冶市东风路街道办事处金湖大道（外滩首府）73-22号商业房产五年租赁权，房产面积约94.73m<sup>2</sup>，年租金参考价4.1万元。

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个人（含个体工商户）。在同等条件下，符合要求的承租人享有优先承租权。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大冶市新冶大道68号大冶中心A座16楼办公室办理竞买登记手续且在武汉农村综合产权交易所网站（<https://www.whnccq.com>）注册账号并完成实名备案，向拍卖人指定账户交纳竞买保证金1万元，报名截止时间为2026年4月29日整（以银行实际到账时间为准，逾期无效）。本公告未尽事宜详见拍卖文件。

联系人：徐女士 13986285679

大冶市农村综合产权交易中心  
湖北冶盛拍卖有限公司  
2026年4月23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

冶农拍〔2026〕010号大冶市东风路街道办事处金湖大道（外滩首府）73-22号商业房产五年租赁权，房产面积约94.73 m<sup>2</sup>。

标的按现状拍租，在标的所在地公开展示。若标的存在有效的原租赁合同，原承租人主张享受优先承租权，必须提供委托人的**优先承租权确认函**，方可享有同等条件下的优先承租权。

## 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、获取拍卖文件及竞买登记

1、获取文件时间：2026年4月23日至2026年4月29日（每天上午8:30-17:30，法定节假日除外）；

2、获取文件地点：大冶市新冶大道68号大冶中心A座16楼办公室

3、获取文件方式：（1）现场方式：竞买人携带报名资料来拍卖人办公室办理竞买报名登记手续，并领取纸质拍卖文件；（2）邮箱方式：竞买人将报名资料电子扫描件发送至邮箱408181098@qq.com，邮件主题“竞买人名称”，并电话联系拍卖人领取电子拍卖文件。报名方式二选一即可。

4、竞买人信用证明文件要求：（1）在公告期内，单位提供“信用中国”（<https://www.creditchina.gov.cn>）下载的法人和非法人组织公共信用信息报告；个人（含个体工商户经营者）提供银行出具的个人信用报告。（2）单位和个人均提供中国执行信息公开网（<https://zxgk.court.gov.cn/>）查询截图文件（是否为失信被执行人、是否为限制消费人）。单位和个人若出现失信或异常记录，不接受该竞买人的报名要求。

5、竞买人有偿获取拍卖文件并办理登记手续，每份**售价300元**（售出不退）。

竞买人向湖北冶盛拍卖有限公司提交资料如下：

（一）单位：

- 1.营业执照正本或副本、法定代表人身份证；
- 2.授权委托书（如适用，提交原件）及委托代理人有效身份证；
- 3.信用证明文件。

以上纸质资料提供复印件一式肆份，每页均需单位盖公章。

（二）个人（含个体工商户）：

- 1.有效身份证；
- 2.授权委托书（如适用，提交原件）及委托代理人有效身份证；
- 3.信用证明文件。

以上纸质资料提供复印件一式肆份，每页均需加盖手印。个体工商户参照单位提供资料。

#### 四、竞买保证金

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。竞买保证金截止时间为2026年4月29日下午4时整（以银行实际到账时间为准，逾期无效）。

公司名称：湖北冶盛拍卖有限公司

开户行：中国农业银行股份有限公司大冶城北支行

账号：17165801040006233

行号：103522116581

本次拍卖竞买人应当支付**竞买保证金壹万元**。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，未按照约定支付拍卖佣金和成交价款（年租金）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，即向湖北冶盛拍卖有限公司缴纳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（年租金）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缴纳的竞买保证金，在拍卖会后5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。

## **五、拍卖会前的登记入场**

竞买人入场前需到本公司指定登记处，持竞买人身份证明等资料，换取竞买号牌。每个号牌限二人进场。竞买人逾期或未参加拍卖会的，视为自动放弃竞买标的的权利，由此产生的法律后果，由竞买人自行承担。

## **六、拍卖会规则**

1、凡参加本场拍卖会的竞买人，一经竞价，即表明已接受标的一切现状，认可本公司本场拍卖会的拍卖规则并对自己参与竞买的负责。

### **2、竞价规则：**

本次拍卖采用有保留价的增价拍卖方式，按价高者得的原则确定买受人。竞买人以举牌方式应价，也可以报价，但报价的加价幅度不得小于拍卖师宣布或调整的增价幅度。拍卖师连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或出价，拍卖师以落槌方式表示拍卖成交，并宣布最高应价者为买受人。

## **七、付款期限和拍卖标的移交**

拍卖标的经拍卖成交的，委托人无须支付拍卖佣金。

拍卖标的经拍卖成交的，买受人应在成交之日起3个工作日内向拍卖人支付拍卖佣金，即按总租期租金成交价的3%计算拍卖佣金。在买受人已缴纳的竞买保证金中直接扣减，多退少补。

拍卖标的经拍卖成交后，买受人须在拍卖成交之日起5个工作日内付清拍卖标的的年租金，具体要求按租赁合同执行。相关税、费依据政府相关规定各自承担。

在成交之日起8个工作日内买受人凭拍卖人出具的成交确认书原件与委托人签订租赁合同，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。

## **八、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，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。

### **九、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，可向黄石仲裁委员会提起仲裁。

湖北冶盛有限拍卖公司

2026年4月23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文件，并实地踏勘冶农拍〔2026〕010号大冶市东风路街道办事处金湖大道（外滩首府）73-22号商业房产五年租赁权，房产面积约94.73 m<sup>2</sup>。

我本人（单位）自愿参加该标的拍卖，我了解了拍卖标的的瑕疵，对租赁权的拍卖文件内容和标的瑕疵都无异议，现申请2026年4月30日上午10时在大冶市三农金融服务中心二楼公开招标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壹万元整。

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年租金和拍卖佣金，并按时与委托人签订租赁合同。否则，已交竞买保证金不予退还，并由我承担由此产生的法律责任。

竞买人（签章）：

代理人（签章）：

联系电话：

申请日期：      年   月   日

## 特别说明

冶农拍〔2026〕010号大冶市东风路街道办事处金湖大道（外滩首府）73-22号商业房产五年租赁权，房产面积约94.73 m<sup>2</sup>。该标的按现状拍租，在标的所在地公开展示。每位竞买人应交纳竞买保证金壹万元，参与竞买标的，起拍价由拍卖师现场宣布。

1、本次拍卖的承租面积，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。标的由委托人移交，拍卖人不参与移交。具体移交时间以租赁合同为准。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。新租赁合同期满，在同等条件下，符合要求的承租人享有优先承租权。租赁期内，如遇政府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，该标的的所有动产由承租人自行处理，所有不动产归委托人所有，委托人不予任何补偿。

2、若原租户成为买受人，自成交之次日起按新租赁合同支付租金；若非原租户成为买受人，新租户按照拍卖文件要求支付年租金、签订新租赁合同后，拍卖人按拍卖文件要求扣除拍卖佣金的余款无息退回。

3、若非原租户成为买受人，原租户腾退期按房产面积设置【即房产面积不足300（不含本数）平方米的，腾退期3个月；300-800（不含本数）平方米以下，腾退期4个月；800-1500（不含本数）平方米以下，腾退期5个月；1500平方米以上，腾退期6个月】，原租户在腾退期按原租赁合同支付租金。在腾退期内，原租户与新租户可自行达成移交协议，提前完成腾退移交工作的，该协议交由委托人备案。新租户自移交之日起计算新租赁合同的租赁期；原租户自移交之日止清算原租赁合同的租金，结清相关费用。腾退期结束，原租户未完成腾退事项的，视为原租户放弃房产内一切动产，

委托人收回该房产，移交给买受人。

4、房产未经委托人同意，买受人不得转租、转让、分割、联合经营或实质性转租、转让等，否则视为租户违约，委托人有权单方解除合同并收回房屋，对违约承租人（买受人）前期投入装修等一切费用不予任何补偿。

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。

湖北冶盛拍卖有限公司

2026年4月23日

**此特别说明本竞买人已知晓并愿意遵守！**

签章：

日期：

# 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。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。

第十三条本次拍卖采取增价拍卖的方式，按价高者得的原则确认买受人，增价幅度由拍卖师当场宣布。当场上的最高应价经拍卖师宣布“第一次”，“第二次”，“最后一次”后无更高出价时，拍卖师将落槌方式确认成交，该竞买人即成为买受人。

#### **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，符合要求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承租权。

拍卖开始前，拍卖师应公布优先承租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；优先承租权人表示以最高价格买受的，应拍归优先承租权人；优先承租权人表示不买受的，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冶盛拍卖有限公司。

湖北冶盛拍卖有限公司

2026年4月23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。

湖北冶盛拍卖有限公司

2026年4月23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》及相关规定，经双方平等协商，达成如下协议：

## 一、拍卖标的

乙方根据甲方于2026年4月23日在《今日大冶》报纸、云上大冶等媒体同步发布的拍卖公告，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〔2026〕010号大冶市东风路街道办事处金湖大道（外滩首府）73-22号商业房产五年租赁权，房产面积约94.73m<sup>2</sup>。
2. 拍卖标的展示时间及地点：自公告之日起在标的所在地展示；
3. 拍卖标的现状：见标的实地现状及拍卖出让文件；
4. 拍卖时间：2026年4月30日上午10时；
5. 拍卖地点：大冶市三农金融服务中心二楼公开招标室。

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，应向拍卖人交纳**竞买保证金壹万元**。截止时间为2026年4月29日下午4时整（以银行实际到账时间为准，逾期无效）。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，未按照约定支付拍卖佣金和成交价款（年租金）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，即向湖北冶盛拍卖有限公司交纳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（年租金）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，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。

#### 五、拍卖佣金的支付

拍卖标的经拍卖成交的，委托人无须支付拍卖佣金。

拍卖标的经拍卖成交的，买受人应在成交之日起3个工作日内向拍卖人支付拍卖佣金，即按总租期租金成交价的**3%计算拍卖佣金**。在买受人已交纳的竞买保证金中直接扣减，多退少补。

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，依法向黄石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：湖北冶盛拍卖有限公司

联系人：徐经理

联系电话：0714-8771662

签约地点：大冶中心

乙方：

代理人：

联系电话：

签约时间： 年 月 日