大冶市国有经营性资产
租赁经营权

拍
卖
文
件

武汉市泰和拍卖有限责任公司
二〇二五年三月二十一日

大冶市国有经营性资产租赁经营权 拍卖标的清单

标的序号	国有资产	面积	租赁经营权年限	起拍价	竞买保证金
1	东风路湛月云居酒店一楼3间房屋	96.34 m ²	1年	11560元/月	5000元
2	东风路建材局一楼左起第一档门面	18.9 m ²	3年	6800元/年	1000元
3	新冶大道30号科技局二楼(南侧)办公用房	122.33 m ²	3年	39640元/年	4000元
4	新冶大道30号科技局二楼(北侧)办公用房	94.92 m ²	3年	23920元/年	3000元
5	老东街26-1号门面	14.82 m ²	3年	6050元/年	1000元
6	大冶大道20号7号门面	18 m ²	3年	19660元/年	2000元
7	大冶大道60-1、2、3号门面	140 m ²	3年	109200元/年	10000元
8	北门一条龙巷2-1号门面	48 m ²	3年	17860元/年	2000元
9	东风路8号1栋反面一层4号仓库	106.04 m ²	3年	12730元/年	2000元
10	外滩首府73-56号部分门面	65.05 m ²	3年	21860元/年	2000元
11	东岳路街道商城路5号(原大冶三医院)	3143 m ²	3年	301730元/年	30000元
12	大冶大道82号(原拖车厂家属区)左起一楼第17档门面	33 m ²	3年	18020元/年	2000元
13	大冶大道155号(原物流局左边办公楼)一层门面	62.25 m ²	3年	10610元/年	1000元
特别说明	<p>1、各资产按展示现状拍卖租赁经营权。拍卖成交后按展示现状移交。</p> <p>2、各资产交付的实际面积等与本拍卖标的清单及工作人员的介绍有出入的,不影响或改变拍卖的结果。</p> <p>3、拍卖标的1限于经营康养中心,经营内容为纯绿色健康项目,禁止任何违法违规行(包括但不限于涉黄、涉赌、涉毒等);租金采取固定租金+浮动租金(营业收入的20%)的方式计取,拍卖标的起拍价为固定租金;自然人参与竞买的,拍卖成交后需注册市场主体经营;租赁经营期间,经营人的所有经营收入必须入委托人指定账户,经营人不得额外收取,违约一次支付违约金2000元。</p>				

竞买须知

根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规规定，武汉市泰和拍卖有限责任公司对大冶市国有经营性资产租赁经营权进行公开拍卖，现就本次拍卖特定竞买须知，以敬告各拍卖当事人：

一、拍卖会时间、地点

(一) 拍卖时间：2025年3月28日15:00时；

(二) 拍卖地点：大冶市公共资源交易中心（大冶市罗家桥街道大棋西路2号）。

二、拍卖标的

各拍卖标的的具体情况详见《大冶市国有经营性资产租赁经营权拍卖标的清单》。

拍卖标的1 限于经营康养中心，经营内容为纯绿色健康项目，禁止任何违法违规行为（包括但不限于涉黄、涉赌、涉毒等）。

三、拍卖标的的展示

(一) 拍卖标的自公告之日起在其坐落地公开展示。

(二) 意向竞买者应对标的的现状实地仔细勘察并予以确认，放弃勘察核实的权利所产生的后果，由竞买人自行承担。意向竞买者一旦交纳竞买保证金、办理竞买手续，即表明意向竞买者对标的物现状无异议并全部接受，由此产生的相关法律责任和后果，包括但不限于由此产生的费用、风险和损失，均由其自行承担。

四、竞买资格及要求

(一) 中华人民共和国境内依法注册、有效存续的企业法人或其他组织及自然人均可参与竞买。自然人参与标的1竞买的，拍卖成交后需注册市场主体经营。

(二) 有意竞买者应于2025年3月28日11:00时前交纳竞买保证金（以到账为准）。各个拍卖标的的竞买保证金详见《大冶市国有经营性资产租赁经营权拍卖标的清单》。

竞买人如果想参与多个标的的竞买的，则需要交纳相应的数量的竞买保证金。

(三) 竞买保证金的指定银行账户

1. 户名：武汉市泰和拍卖有限责任公司
2. 开户行：武汉市汉口银行胜利街支行
3. 账号：4270 1100 0009 961

(四) 买受人交纳的竞买保证金扣除拍卖佣金后的余额部分在其签订《房屋租赁合同》后3个工作日内退还(不计利息)。其他竞买人交纳的竞买保证金由本公司于拍卖会结束后3个工作日内退还(不计利息)

五、竞买手续的办理

(一) 意向竞买者应于2025年3月28日11:00时前联系本公司办理竞买手续

(二) 意向竞买者办理竞买手续应提交下列文件资料：

1、自然人参与竞买应提交：

(1) 自然人身份证明文件；

(2) 委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

(3) 竞买保证金交款凭证；

(4) 拍卖文件规定需要提交的其他文件。

2、法人单位及其他组织参与竞买应提交：

(1) 法人单位及其他组织有效的证明文件；

(2) 法定代表人的有效身份证明文件及身份证复印件；

(3) 委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

(4) 竞买保证金交款凭证；

(5) 拍卖文件规定需要提交的其他文件。

(三) 按规定交纳竞买保证金，具备相应竞买条件的，方能签订《竞买协议》，取得竞买资格。

有下列情形之一的不具备竞买资格：

1、不具备竞买资格条件的；

2、未按规定交纳竞买保证金的；

3、竞买文件不齐全或不符合规定的；

4、委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的。

六、起拍价及增价幅度

(一) 拍卖标的 1 的租金采取固定租金+浮动租金（营业收入的 20%）的方式计取，该拍卖标的的租赁经营权的拍卖按月固定租金进行拍卖，其他拍卖标的的租赁经营权的拍卖按年租金进行拍卖。起拍价详见拍卖标的的清单；

(二) 增价幅度由拍卖师现场宣布；拍卖师可根据现场情况调整增价幅度。

七、竞价规则

(一) 本次拍卖采取增价拍卖方式，按不低于保留价且价高者得的原则确定买受人；

(二) 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；

(三) 拍卖师连续三次宣布同一应价或报价而没有人再有新的应价或报价时，如果最高应价不低于保留价，以落槌方式确定成交。最高应价者为买受人。成交结果对拍卖人、买受人和委托人均具有法律效力。

(四) 本次拍卖设有保留价，最后应价未达到保留价时，拍卖师终止拍卖活动。

八、竞买人一经报价或应价，不可撤回。拍卖成交后，买受人不得反悔，否则，即视为违约不退还其竞买保证金。

九、拍卖成交后，买受人应当场与拍卖人签署《拍卖成交确认书》、《拍卖笔录》。买受人不按规定签订《拍卖成交确认书》的，应当承担法律责任。买受人拒绝签订《拍卖成交确认书》也不能对抗拍卖成交结果的法律效力。

十、**拍卖标的 1** 的买受人须在拍卖成交之日起 2 个工作日内直接向湖北光谷东云岸酒店管理有限公司支付首期 3 个月的固定租金。租赁经营期间，经营人的所有经营收入必须入湖北光谷东云岸酒店管理有限公司指定账户，经营人不得额外收取。

拍卖标的 2-13 的买受人须在拍卖成交之日起 3 个工作日内直接向大冶市胜辉资产经营管理有限公司支付第一个租赁年度的租金。

买受人应于付清首期租金之日起 3 个工作日内凭《拍卖成交确认

书》及付款凭证与委托人签订《房屋租赁合同》。

十一、各拍卖标的的租金按《房屋租赁合同》的约定支付，按先付款后用房的原则提前支付下期租金。

租赁经营性用房的装修、移交、后期租赁价款的支付以及违约责任等相关事宜按《房屋租赁合同》的约定办理。拍卖人不参与租赁标的的移交等其他工作。

十二、买受人须于拍卖成交当日按《竞买协议》的约定向本公司付清拍卖佣金。拍卖佣金可直接从买受人交纳的竞买保证金中扣除。买受人交纳的竞买保证金不足以冲抵拍卖佣金的，买受人应在拍卖成交当日补足。

十三、注意事项

(一) 本公司对拍卖标的所作的说明和提供的图片等资料仅供竞买人参考，不构成对拍卖标的的任何担保。请各位竞买人在竞买前对拍卖标的相关情况仔细查验核实并予以确认，对拍卖标的现状及其存在的所有瑕疵作充分了解，并考虑成交后可能需要支付的装修改造费用及其他应付款等，同时充分了解后期使用经营等有关政策规定及不可抗力等方面的风险，未看样的竞买人视为对拍卖标的实物现状的确认。竞买人一旦做出竞买决定，即表明已完全了解并接受拍卖标的的现状，本公司不承担瑕疵担保责任。

(二) 各资产交付的实际面积等与《大冶市国有经营性资产租赁经营权拍卖标的清单》、《拍卖文件》及工作人员的介绍有出入的，不影响或改变本次拍卖的结果，拍卖成交价不作调整。买受人须承担由此引起的风险。拍卖落槌成交后，买受人不得以任何理由违约，否则委托人有权单方取消本次成交结果，其交纳的竞买保证金将作为违约赔偿金处理，不予返还。

(三) 2-13号拍卖标的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。

(四) 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

的行为负责。

(五) 竞买人入场前须到本公司指定登记处，领取竞买号牌。

竞买号牌是竞买人竞价的身份标志，竞买人应妥善保管，不得转借及损坏，遗失，如因竞买人保管不善造成损失，其责任由竞买人承担。

(六) 因场地原因，每位竞买人限二人进入拍卖会现场。与会人员须按指定位置入座，服从会议工作人员安排。会场内请勿吸烟并将手机置于静音状态。会议期间，请与会人员不要随意离开座位在会场内任意走动，保持会场内安静，以免影响他人及正常的会场秩序。

(七) 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。

(八) 买受人如未按约定支付成交价款的，本公司则视同买受人违约，其已缴纳的竞买保证金将不予退还。拍卖标的物再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中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。

(九) 竞买人必须遵守拍卖秩序，不得阻挠其他竞买人竞价，不得阻挠拍卖师的拍卖主持，不得恶意串通，更不能有操纵、垄断等违法行为。一经发现，将取消其竞买资格并依法追究其法律责任。

(十) 本公司有权根据相关法律法规解释和处理本须知未尽事宜，如遇外界不可抗力或其他非本公司原因造成拍卖会暂停、中止、延期、终止等任一情形的，本公司不承担任何责任。

(十一) 本《须知》如有变更，以本公司书面出具的《补充说明》为准。

武汉市泰和拍卖有限责任公司

2025年3月21日

竞买协议

拍卖人：（甲方）武汉市泰和拍卖有限责任公司

竞买人：（乙方）_____

根据《中华人民共和国拍卖法》及其它相关规定，经双方平等协商，达成如下协议。

一、乙方根据甲方于2025年3月21日在《今日大冶》《大冶市政府网》上发布的《大冶市国有经营性资产租赁经营权拍卖公告》了解了以下内容并愿意作为竞买人参加竞买。

1. 拍卖标的：_____。

2. 拍卖标的展示时间及地点：拍卖标的自公告日起在其坐落地公开展示。

3. 拍卖标的现状：以现状展示。

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材料。乙方一旦完成竞买登记，即表明已经查验或了解拍卖标的物，并愿意承担相应责任和风险。

三、乙方应于2025年3月28日11:00前将竞买保证金人民币_____存入甲方指定账户。乙方未足额存入保证金及不具备竞买资格条件的，不得参加竞买。

乙方支付了竞买保证金，参加了竞买，但未成为买受人的，甲方在拍卖会结束后3个工作日内将保证金如数退还给乙方。

乙方成为买受人后，其缴纳的竞买保证金扣除拍卖佣金后的余额部分在其签订《房屋租赁合同》后3个工作日内退还（不计利息）。

四、本次拍卖会采取增价拍卖方式，按不低于保留价且价高者得的方式确定买受人。拍卖师可根据现场竞价情况调整增价幅度。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照成的经济损失。

六、乙方成为买受人后，须按《竞买须知》的规定向委托人指定账户支付首期租金，按拍卖标的租赁年限内总租金的3%向甲方支付拍卖佣金。

拍卖佣金可由甲方从乙方缴纳的竞买保证金中扣除。竞买保证金

不足以冲抵拍卖佣金的，买受人应在拍卖成交当日补足。

买受人每逾期付款一天，按拍卖成交价每天万分之五的比例向甲方支付违约金。买受人逾期付款达7天时，视为无故单方终止本协议。

七、拍卖标的物移交

买受人应于支付首期租金之日起3个工作日内凭《拍卖成交确认书》及付款凭证与委托人签订《房屋租赁合同》。租赁房产的装修、移交、后期租赁价款的支付以及违约责任等相关事宜按《房屋租赁合同》的约定办理。拍卖人不参与租赁标的的移交等其他工作。

八、其它约定

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。

九、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. 乙方成为买受人后无故单方终止本协议时，甲方征得委托人同意可再行拍卖。再行拍卖时，原买受人应当支付第一次拍卖中本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。

3. 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。

十、本协议未尽事宜，由甲、乙双方友好协商解决，协商不成时，依法向有管辖权的人民法院提起诉讼

十一、本协议一式两份，自乙方交纳保证金且甲、乙双方签字〈盖章〉后生效。

甲方:武汉市泰和拍卖有限责任公司

乙方:_____

联系电话:_____

联系电话:_____

2025年____月____日

授权委托书

委托人		受托人	
姓名		姓名	
性别		性别	
出生日期		出生日期	
工作单位		工作单位	
职务		职务	
证件号码	身份证 () 护照 ()	证件号码	身份证 () 护照 ()
<p>本人授权_____ (受托人) 代表本人参加 2025 年 3 月 28 日大冶市公共资源交易中心 (大冶市罗家桥街道大棋西路 2 号) 举行的大冶市国有经营性资产租赁经营权拍卖会, 代表本人签订《成交确认书》等具有法律意义的任何文件、凭证等; 受托人在该拍卖活动中所做出的承诺、签署的合同或文件, 本人均予以承认, 并承担由此产生的法律后果。</p> <p style="text-align: right;">委托人 (签名): 2025 年____月____日</p>			
备注	<p>兹证明本委托书确系本单位法定代表人_____亲自签署。</p> <p style="text-align: right;">(单位公章或个人签章) 2025 年____月____日</p>		

第四条 装修及设施

1、乙方如对租赁房屋进行装修改造，该方案须经甲方书面同意方可施工，并不得破坏建筑结构及影响酒店的整体形象；装修改造费用由乙方承担。

2、乙方负责承租期间房屋的维护维修；负责相关设备的日常维护和保养，保证设备正常运行。

3、合同期满或因乙方违约合同解除后，装修无偿归甲方所有，乙方不得拆除或损坏。

4、因甲方经营需要提前解除合同时，甲方应按装修残值的评估价给予乙方装修赔偿。

5、合同期满或解除后，乙方添置的可动产均应搬走；逾期不搬走时，可视为乙方作为废弃物丢弃，甲方有权处置且不给予任何赔偿或补偿。

第五条 合规经营与责任

1、甲方在乙方承租经营期间不得在酒店内允许他人经营相同或类似的业务。

2、甲方应确保租赁房屋通水、通电、通网，房屋已简易装修，并有窗帘。

3、乙方需注册市场主体，依法合规经营，经营收入应缴纳的税收由乙方全部承担。

4、乙方承诺经营内容为纯绿色健康项目，禁止任何违法违规行（包括但不限于涉黄、涉赌、涉毒等）。

5、乙方负责安全生产管理，承担安全事故全部责任。

6、因乙方经营导致的行政处罚、诉讼、客户纠纷、债权债务等，均由乙方自行承担并处理。

7、乙方负责承担租赁房屋的物业费、水电费、网络费等相关费用。

第六条 合同解除或终止

1、合同期满后，乙方未能续签合同的，本合同终止。

- 2、因乙方违约导致甲方通知解除合同时本合同终止。
- 3、因不可抗力导致合同无法履行时，双方可以协商合同终止。
- 4、乙方具有下列情形的，甲方有权解除合同，并由乙方向甲方支付违约金 10 万元，因此造成的损失均由乙方承担：
 - 4.1 乙方违法经营被相关部门查封或责令停业的；
 - 4.2 乙方私自收受营业收入的；
 - 4.3 乙方拖欠员工工资的；
 - 4.4 乙方拖欠物业费、水电费等费用的；
 - 4.5 乙方擅自转租房屋的；
 - 4.6 乙方具有其他违约行为的。
- 5、合同终止后，乙方应立即腾退并返还租赁的房屋，逾期按每日___元向甲方支付房屋占用使用费；逾期超过 5 日的，甲方有权根据第四条四款的约定执行。

第七条 其他

- 1、本合同履行争议双方协商解决，协商不成的，由甲方所在地法院管辖。
- 2、本合同未尽事宜双方另行协商签订补充协议；附件（房屋平面图等）与本合同同等效力。
- 3、本合同自甲乙双方签字盖章时生效；一式两份，双方各执一份，均具同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（签字/盖章）：

授权代表（签字）：

授权代表（签字）：

2025 年 月 日

均由乙方自行负责。

4、租赁期间，乙方不得违规私搭乱建，如违建，一切责任由乙方自行承担；如甲方要拆除违建部分，乙方不得以任何形式索要补偿；在租赁合同解除或终止，且不再续签后，违建建筑及其附属设施无偿归甲方所有，乙方不得以任何形式索要补偿。

5、乙方在租赁期限内需要对房屋进行改造或装饰，必须征得甲方的书面同意并不得破坏房屋的主体结构，接受甲方租赁房屋所在的物业企业、政府机构的管理和监督。因改造或装饰所添附产生的财产在租赁合同终止或因解除租赁合同后，除能搬动的独立财产外，不能拆除或拆除后有损原物使用价值的财产都无偿归甲方所有。

6、除上列第5项规定的情形外，乙方自己出资购置的资产归乙方所有，在租赁合同解除或终止后，由乙方自行处置，甲方不承担任何费用。

7、在租赁合同解除或终止后3日内，乙方应退出房屋并清空房屋内的私人物品，不得以其他条件或借口推迟，不得私自转租。如乙方逾期，则视为乙方放弃租赁房屋内物品的所有权，甲方有权自行处置，费用由乙方承担，且乙方不得向甲方索要任何补偿。

第五条 出租方与承租方的变更

1、在租赁期限内，如租赁房屋的所有权转让，甲方应将租赁房屋转让的方式通知乙方，由乙方自行决定参加竞买或购买。

2、所有权转让后，受让方即成为本合同的出租方，享有原甲方的权利，承担原甲方的义务。

第六条 税、费及债权债务的承担

1、从承租到退租期间(含装修期)，所产生的经营、物业管理、计划生育、社会治安综合治理、门前三包、环卫绿化等各项税、费概由乙方承担。乙方同时负有所租赁物业的安全生产及食品、药品安全责任。

2、租赁前，甲方应对外承担的债务由其自行承担，乙方在租赁期间产生的债务由其自行承担。

第七条 违约责任

(一) 有下列情形之一，即构成违约，违约方应向另一方承担违约责任，并支付包括但不限于诉讼费、律师费、公证费等因维权而产生的费用。

1、非因法定或约定事由，一方无故提前解除合同的，应以当年租金的 30%向守约方支付违约金。

2、无正当理由或未取得甲方同意，乙方延付或拒付租金的，每日按延付或拒付租金数额的千分之三计算违约金，延付或拒付租金达一个月以上的，甲方除要求乙方支付违约金外，还有权视乙方履行义务的情况决定解除合同。

3、未取得甲方同意，乙方私自转租租赁房屋的（包括名义上证照是乙方的，实际上是他人顶替经营）或擅自改变房屋规划用途，甲方随时有权解除合同，无条件收回乙方承租的标的物。

4、一方有其他违法违规行为，应当以当年租金的 30%向另一方支付违约金。

(二) 在履行合同中乙方发生违约行为，甲方收回对乙方减、免出租金的优惠。

第八条 合同的变更、解除或终止

1、本合同生效后，双方不得随意变更或解除合同。一方要求变更或解除合同的，应经双方协商一致，并达成书面协议，协商不成时，任何一方都有权向甲方所在地法院起诉，要求依法支持变更或解除。

2、在合同履行期限届满前，如因国家政策调整、征地拆迁、社会公益需要或不可抗力等原因，致使本合同无法完全履行或不能继续履行，甲方有权解除本合同，乙方应当立即服从，并不得以任何理由要求赔偿或补偿。

第九条 本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行协商，签订的补充协议与本合同均具同等效力。

第十条 本合同一式叁份，甲方两份乙方一份。本合同自双方签字或盖章后生效。

收款单位信息：

开户名： _____

开户行： _____

账号： _____

甲方：

授权代表：

_____年____月____日

乙方：

授权代表：

_____年____月____日

武汉市泰和拍卖有限责任公司

公司地址：武汉市江汉区青年路 526 号办公楼 2 层 225 号-1

联系人：郭先生

联系电话：13018003279