

# 竞买须知

受中国农业银行股份有限公司岳阳分行委托(以下简称委托人),湖南金格拍卖有限责任公司(以下简称拍卖人)依法公开拍卖农业银行岳阳楼支行原建设路营业用房。标的位于岳阳市建设南路 456 号,紧邻梅溪桥市场。详见标的简介。

意向竞买人应认真阅读,确认没有异议,方可申请报名。

拍卖是依据《关于岳阳分行岳阳楼支行原建设路分理处营业用房处置项目的批复》《房地产估价报告》《委托拍卖合同书》《不动产权证书》等文件依法进行。依据《中华人民共和国拍卖法》商务部《拍卖管理办法》国家市场监管总局《拍卖监督管理办法》以及中国拍卖行业《网络拍卖规程》(国家标准 GB/T323674-2016)等相关法律法规和政策的规定,为规范网络拍卖行为特制定本须知。

“岳阳市公共资源交易中心国有产权交易竞价系统”(以下简称“交易竞价系统”)为本次网络拍卖活动指定的网络拍卖平台,网络竞买人须仔细阅读拍卖平台所发布的拍卖公告、标的简介、竞买须知、重要提示以及竞买协议等,并对自己的拍卖行为负责,如未仔细阅读和充分理解而引发的任何风险以及一切法律责任,均由网络竞买人自行承担。

## 一、拍卖标的

标的位于岳阳市建设南路 456 号,紧邻梅溪桥市场。该房产所在建筑共七层,混合结构,为临街第一层(002 幢户号 101/103)。房屋产权证为:岳阳楼区第 249129 号,该房产证载建筑面积为 243.62 平方米,证载套内建筑面积为 216.8 平方米。土地使用权证:岳阳市

国用 2009 第 00171 号分摊面积 176.24 平方米之中，土地性质为国家作价出资。（详见标的简介）

## 二、竞买人资格

具有合法资格的企业、其他法人组织或具备完全民事行为能力的自然人均可参加。

## 三、竞买申请手续

1. 凡具备上述资格条件的竞买人，请于报名前在岳阳市公共资源交易中心“国有产权交易竞价系统”上完成注册登记，并上传有效证明进行实名认证。机构注册需持营业执照或单位注册登记证书以及法定代表人/负责人身份证到岳阳市公共资源交易中心办理 CA 数字证书。

2. 意向竞买人请在岳阳市公共资源交易中心“国有产权交易竞价系统”网上申请报名，报名截止时间：2023 年 12 月 6 日 17 时。

3. 竞买保证金交纳账户和截止时间：意向竞买人报名后，于 2023 年 12 月 6 日 17 时前交纳竞买保证金贰拾万元至交易竞价系统推送的保证金账户，由交易竞价系统确认到账后自动获得竞价资格。（建议提前一天缴纳保证金，且在系统刷新保证金缴纳状态后确认竞拍资格）。

## 四、竞买保证金

竞买保证金贰拾万元整，在网上竞拍过程中，竞买人如未买受标的，三个工作日内交易竞价系统无息退还竞买保证金。

竞买成交的，竞买保证金自动转成履约保证金。

## 五、标的咨询及勘察

自公告之日起至 2023 年 12 月 5 日止,于标的座落地现场公开展示。接受咨询,意向竞买人可自行勘查或咨询勘查。

## 六、标的瑕疵及相关事项说明

1. 该处房产目前已断水断电,无独立水表户头,买受后委托方将截断营业用水,买受人自行申请立户,全部费用由买受人承担。该处房产委托方已有单独商用电表账户,买受后需买受人自行申请过户并改造,并承担全部费用。

2. 该房产室内墙面多处保留干挂装饰旧貌,套内建筑面积以产权证载面积为准。

3. 房产证所附《房屋分层分户平面图》为整层红线图幅,未对内部结构如前后厅层高差异等进行详细标注画图,其内部结构以实物现存结构为准。

4. 物业管理费用由买受人与所辖物业管理公司自行协商收费标准并自负相关费用。

5. 门面内建有多处隔墙并保留原装饰旧貌,买受人自行拆除、清理并自负相关费用。

6. 买受人需自行处理好周边关系。

7. 由于与市政排污管道存在高差不大的问题,该房产所在大楼化粪池存在排污不畅,今后淤堵清理费用由买受方与院内住户自行协商解决。

8. 土地使用权证登记信息没有登记“终止日期”,具体“终止日期”以国土部门规定为准并由买受人自行查询。

9. 该房产(含产权外自建房屋)其他未拆除的装饰装修及室内隔

墙，买受人自行拆除、清理，全部费用由买受人承担。

10. 该房产的面积等数据为证载数据，仅供参考。该房产暂未办理单独的土地证，该房产的产权面积、土地使用权面积均以变更过户时的登记确权面积为准。如变更过户后的确权登记与房产现证载面积有差异，买卖双方均不收缺补差。

11. 该房产加建部分可能面临后续无法正常办证，以及在政府部门或楼上住户要求下拆除的风险，无法办证和拆除费用需由买受人自行承担。

## 七、标的移交事项和时间要求

1、实物移交。买受人将拍卖成交价款、履约保证金、拍卖佣金、公共资源交易服务费等全额转入拍卖人指定账户之后，由委托人或其指定机构将标的实物移交给买受人。涉及到与标的物有关的周边各方纠纷协调、补偿等事项，均由买受人自行负责，与委托人无关。

2、权证交接。在标的物移交后，由委托人或其指定机构将标的相关权证移交给买受人，并配合买受人办理权证过户手续。

3、拍卖标的腾退清场。委托人不承担拍卖成交标的物的清场腾退义务。

### 4、拍卖标的物过户手续办理

(1) 买受人自行办理标的物的过户手续，委托人负责提供协助。

(2) 标的过户前可能欠缴的一切费用及产权过户应缴纳的所有税费中，委托人承担的税费为土地增值税、增值税、增值税附加、出卖人应交的印花税；买受人承担的税费包括但不限于契税、土地出让金、买受人应交的印花税、过户办证费、土地使用权用途变更、房屋

维修基金等一切费用（含可能存在的行政处罚）。

（3）买受人应将缴纳的所有税、费票据、过户后的房地产权证复印三套，并签字盖章注明“与原件核对一致”后交拍卖人存档。

#### 5、不动产销售发票事项

委托方按简易计税方式，开具增值税税率为 5%的增值税发票给买受人。

#### 6、标的移交完成的时间要求

买受人应在拍卖成交之日起 50 个工作日内办结标的物产权过户手续（以换发不动产证为依据）。如因委托方原因导致过户手续延迟办理，时间可以相应顺延。

### 八、相关款项及交付时间

#### 1、拍卖成交价款。

2、履约保证金。履约保证金 20 万元。确保买受人在规定的时间内办结产权过户手续。每延误一天办妥房屋所有权和土地使用权过户（以换发不动产权证为依据）手续，买受人按实际成交金额每日万分之五的标准计算向委托方支付延迟办理过户手续的违约金。

3、拍卖佣金。依照《中华人民共和国拍卖法》和《湖南省拍卖行业协会关于拍卖行业佣金收取比率的暂行规定》的规定，拍卖成交后，买受人须按照标的成交价的 5% 向拍卖人支付拍卖佣金。

4、根据岳阳市公共资源交易中心相关文件规定，交易项目在 1000 万以下的交易服务费为 2000 元，由交易双方（指委托人和买受人）各承担 50%。

买受人所交的竞买保证金在拍卖成交后自动转成履约保证金。买

受人必须在2023年12月11日16时前将拍卖成交价款、履约保证金、公共资源交易服务费和拍卖佣金总额剔除竞买保证金后汇到下列账户：

开户单位	开户银行	银行账号
湖南金格拍卖有限责任公司	中国建设银行股份有限公司岳阳南湖支行	43050166148600000467

### 九、特别声明

1、竞买人凡参与本次网络拍卖即视为其已确认自身对所竞买的标的具备了竞买资格和相关条件，并且已认可和接受本次网络拍卖挂牌的《拍卖公告》《竞买须知》《竞买资格确认书》等相关配套文件以及“岳阳市公共资源交易中心国有产权交易竞价系统”操作规则所有说明、规定、约定和要求等。

2、本次拍卖为按现状带瑕疵拍卖，对未披露的瑕疵及隐性瑕疵，由买受人自行解决并承担相应费用。拍卖人及委托人不承担瑕疵担保责任或其他任何连带责任。

3、买受人在交清全部成交价款、拍卖佣金、履约保证金和公共资源交易服务费后，凭本公司出具的《拍卖成交确认书》办理标的移交手续，行使所有权。

4、本次拍卖活动及《竞买须知》的最终解释权属湖南金格拍卖有限责任公司。

### 十、特别提示

(一) 办理成交确认手续和提取标的的主体应当与竞买人在“岳阳市公共资源交易中心国有产权交易竞价系统”注册并实名认证的竞

买主体一致。

(二) 竞买人因以下行为产生的一切后果需自行承担：

- 1、因岳阳市公共资源交易中心国有产权交易竞价系统用户账户注册不及时或保证金交纳不及时而导致注册账户无法参与竞买的；
- 2、所填写的信息不真实、不准确或不完整而造成注册账户无法激活、竞买保证金无法交纳退回的；
- 3、未及时关注拍卖挂牌相关信息的；
- 4、竞买人自身终端设备和网络异常等原因导致无法正常报价的；
- 5、网络竞价的时间以竞价页面时间为准，由于竞买人自身终端设备时间与竞价页面时间不符而导致未按时参与竞价的。

(三) 因不可抗力、软硬件（技术）故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致网站服务异常、网络竞价中断或竞价结果异常的，交易各方均不承担责任。

## 十一、拍卖活动的中止或终止

因委托人撤回拍卖标的或者其他不可预见的因素导致拍卖挂牌不能举行的，拍卖人只需退还竞买人交纳的竞买保证金（不计息），不承担竞买人因此产生的任何费用和损失。

## 十二、其它说明

(一) 本竞买文件以及“岳阳市公共资源交易中心国有产权交易竞价系统”对标的所作的描述和说明，与拍卖人在此之所前发出的公告、编印的资料及说明或者以其他形式对拍卖标的真实性和品质以及参考价值等提供意见性说明的文字和声像等资料不一致的，则以本竞买须知以及“岳阳市公共资源交易中心国有产权交易竞价系统”所作

的描述和说明为准。

(二)本次拍卖活动的各种文件以及竞价系统中的计价货种均为人民币。

(三)竞买人请务必通过平台系统本标的《拍卖挂牌公告》页面查阅相关附件，并仔细阅读和充分理解附件内容。

### **十三、竞拍方式**

网上竞拍采用有保留价的增价拍卖方式进行，竞买人应当提前进入“岳阳市公共资源交易中心国有产权交易竞价系统”系统的“竞价平台”，点击“对应标的”查看所竞拍标的的信息，待拍卖挂牌开始后竞买人方可对标的出价，且出价必须大于等于当前价（当前价为起拍价时，竞买人的出价可以等于当前价）。拍卖挂牌开始后，竞买人如无法出价，请及时刷新竞价页面或联系本公司咨询，电话0730-8670088。

本次网络拍卖挂牌时间定于2023年12月7日上午10时18分开始，标的拍卖时间分为两个时段：自由竞价时间与限时竞价时间，拍卖倒计时为两个时间之和。竞价时间的时长以竞价页面设置为准。在网络拍卖过程中，竞买人可以先在自由竞价时间段内进行报价，当倒计时进入限时竞价时间后，竞买人在此时间段内出价，倒计时会按限时竞价时间重新倒计时。倒计时结束，无人继续出价，由系统判定标的成交或流拍（由系统自动判定）。

### **十四、办理成交确认手续**

由于网络拍卖的特殊性，买受人或代表其申请竞买的代理人必须在2023年12月8日17点前亲自到拍卖人处现场办理或通过邮政快

递方式（仅限外地买受人，但在提取标的时须携带以下资料）办理成交确认手续，并签署《拍卖成交确认书》等确认文件。办理成交确认手续须携带以下相关资料：

（一）买受人为自然人的：

- 1、买受人身份证原件；
- 2、委托他人代办的，需提供买受人的授权委托书；
- 3、代表其申请竞买的代理人身份证原件。

（二）买受人为机构的，须携带以下相关资料：

- 1、买受人的行政公章；
- 2、买受人营业执照或机构代码证原件及复印件 1 份(加盖公章)；
- 3、买受人的法定代表人 / 负责人身份证复印件 1 份(加盖公章)；
- 4、由代理人办理的，还需提供法定代表人 / 负责人授权委托书以及代表其申请竞买的代理人本人身份证原件。

特别说明：网络买受人的身份证、营业执照或机构代码证的信息须与岳阳市公共资源交易中心国有产权交易竞价系统注册及实名认证的信息一致，否则不能办理相关手续。

湖南金格拍卖有限责任公司

2023 年 11 月 24 日

# 标的简介

本次拍卖标的为中国农业银行股份有限公司岳阳楼支行原建设路分理处营业用房位于岳阳市建设南路 456 号，紧邻梅溪桥市场。该房产所在建筑共七层，混合结构，为临街第一层（002 幢户号 101/103）。该房产证载建筑面积为 243.62 平方米，证载套内建筑面积为 216.8 平方米。原建设路营业用房简单装修，室内部分拆除，水表未单独立户，有独立商用电表。该房产证件齐全，产权清晰，房屋和土地权证情况分别为：

1、房权证岳阳楼区第 249129 号，房号 101、103 证载建筑面积 243.62 平方米，证载套内建筑面积为 216.8 平方米，证载房屋所有权人为中国农业银行股份有限公司岳阳分行，发证日期为 2009 年 10 月 21 日，用途为城镇住宅用地/商业服务。

2、该房产土地使用权归属在证号为岳阳市国用 2009 第 00171 号分摊面积 176.24 平方米之中，使用权性质为作价出资，证载使用权人为中国农业银行股份有限公司岳阳分行，发证日期为 2009 年 9 月 30 日，有效期限未登记。最终过户需分摊的土地面积以不动产中心测算从岳阳市国用 2009 第 00171 号证中划分为准。

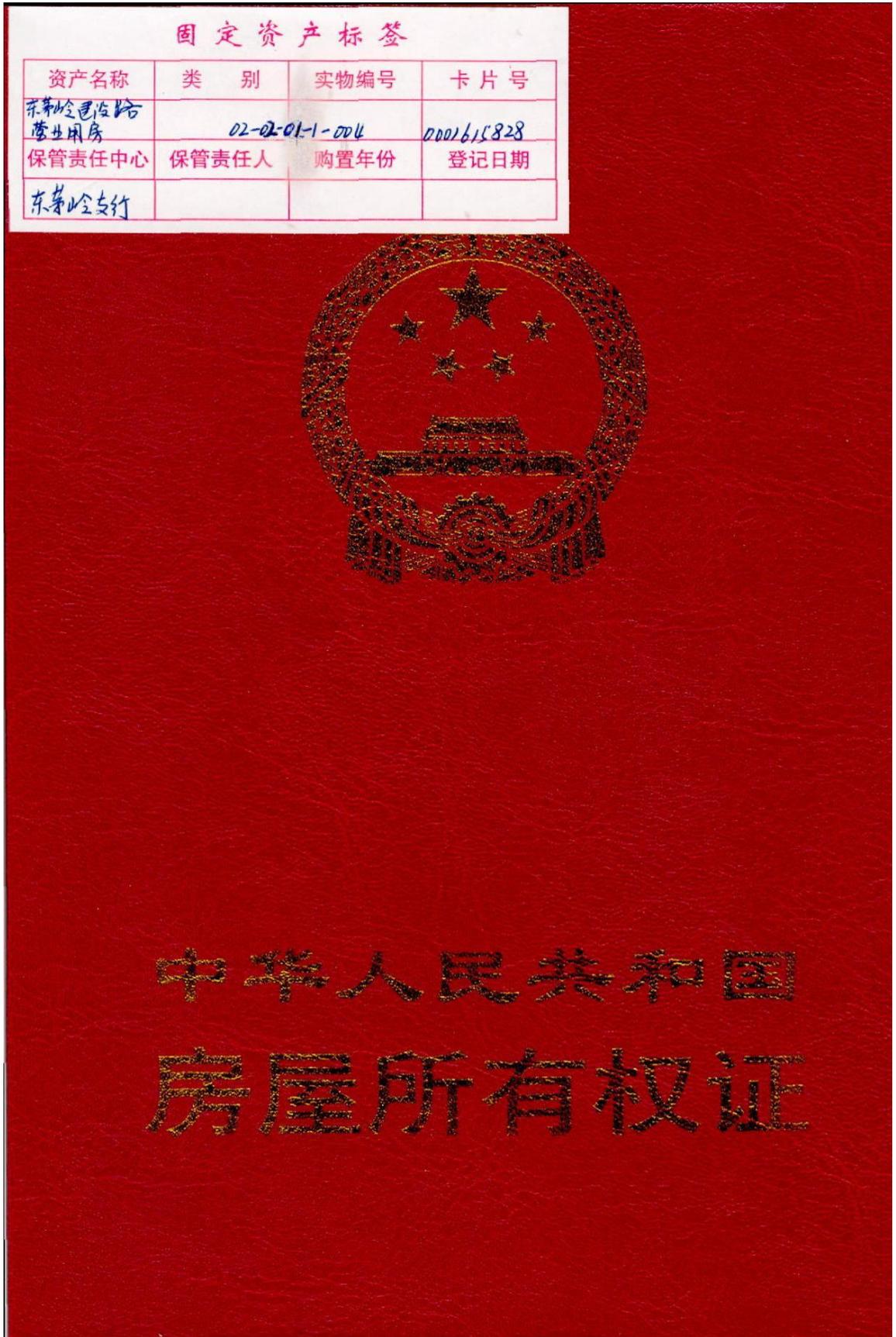
本次拍卖为整体拍卖，不以土地或房屋的面积计价，面积的差异不影响成交价格的计算。本公司及委托人不承担任何瑕疵担保责任和任何连带担保责任。

拍卖方式为有底价增价拍卖。

附件：1、《不动产权证书》《土地使用权证书》复印件

2、标的部分图片

1、《不动产权证书》复印件





中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)

建房注册号: 43048

房屋  
证明

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构(盖章):



版)

房权证 岳阳字第 249129 号

房屋所有权人	中国农业银行股份有限公司岳阳分行			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	岳阳楼区解放路办事处梅溪桥居委会			
登记时间	2009-10-21			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	7	243.62	216.8	
				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

测量号

房号

29 号

李廷廷 收

岳阳分
桥居委
其他
用年限
至
止

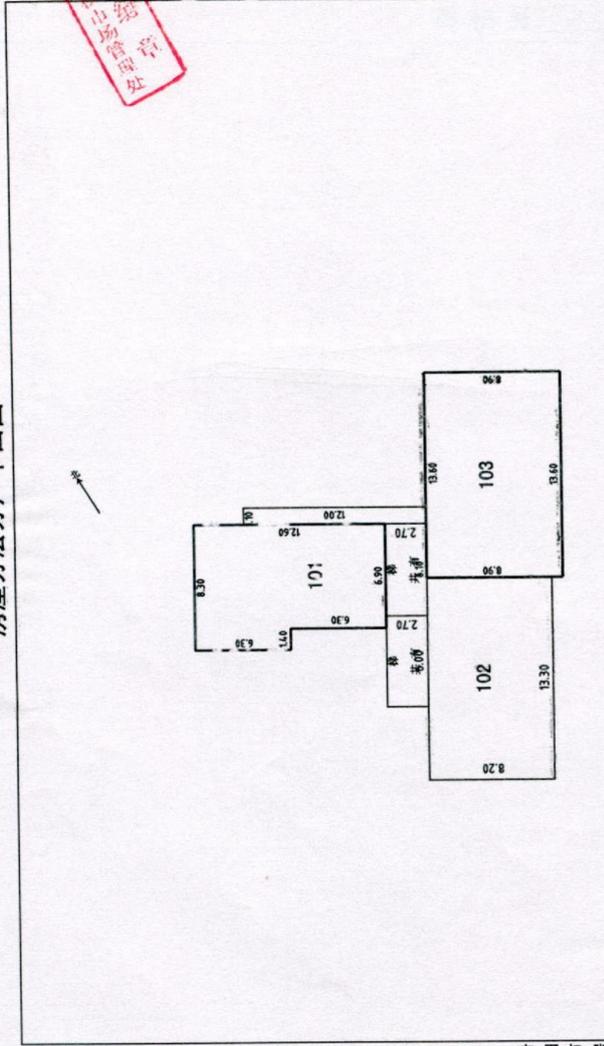
附 记
测量号: 501145070002
房 号: 101等

填发单位

(盖章)



房屋分层分户平面图



点中注记 外墙0.24m

1:300

绘图:张祥 校对:汤凯庭

岳阳市房地产测绘中心

图幅号	501145	产权人	中国农业银行股份有限公司岳阳分行
丘号	070	结构	混合
幢号	002	层数	7
户号	101,103	层次	01
幢	岳阳城区解放路办事处梅溪桥居委会	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	216.80
		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	26.82
		产权面积(m <sup>2</sup> )	243.62
		整幢面积(m <sup>2</sup> )	

2009年10月22日

岳阳市房地产权证  
岳阳市市场管理处

岳阳市房地产权证

房屋坐落	岳阳城区解放路办事处梅溪桥居委会	房屋层数	7
房屋用途	住宅	房屋面积	243.62
房屋所有权人	中国农业银行股份有限公司岳阳分行	房屋产权证号	512805
房屋共有权人		房屋共有权证号	512805
房屋抵押权人		房屋抵押权证号	512805
房屋抵押人		房屋抵押面积	243.62
房屋抵押期限		房屋抵押期限	2009年10月22日

四、除房屋  
记事  
五、本证

市房地产测绘中心

点中注记 外端0.24m

绘图:张祥 校核:汤凯鹿

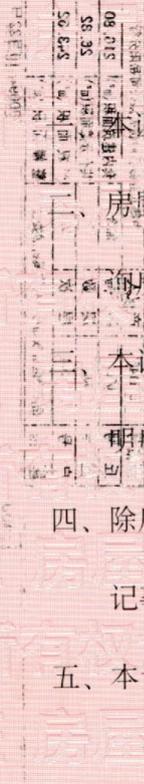
1:300

岳阳市房地产权证

图幅号	501145	产权人	中国农业银行股份有限公司岳阳分行
丘号	070	结构	混合
幢号	002	层数	7
户号	101.103	层次	01
桩号	岳阳楼区解放路办事处梅溪桥居委会	产权证面积(m <sup>2</sup> )	243.82
		基内建筑面积(m <sup>2</sup> )	216.80
		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	26.82
		总建筑面积(m <sup>2</sup> )	243.82

2009年10月22日

### 注意事项



本证是权利人享有房屋所有权的证明。

房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。

本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

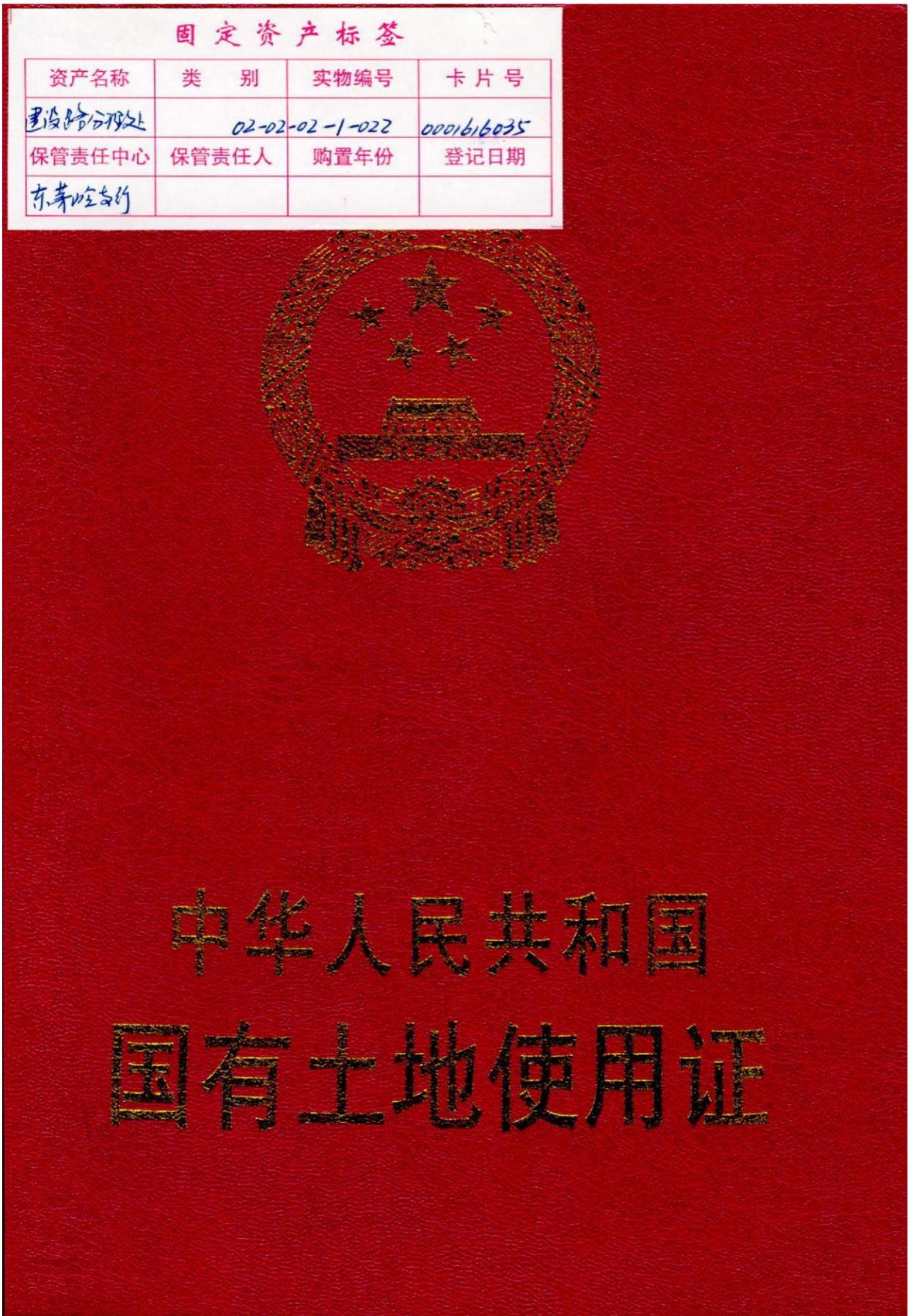
四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注册登记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00268934

北京印钞厂中融公司印制

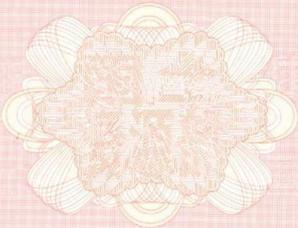
《土地使用权证》



岳阳市 国用(2009)第00171号

土地使用权人	中国农业银行股份有限公司岳阳分行		
座落	岳阳市建设路		
地号		图号	3250.85-411.75
地类(用途)	办公用地	取得价格	
使用权类型	作价出资	终止日期	0-0-0
使用权面积	176.24 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	0 M <sup>2</sup>
		分摊面积	0 M <sup>2</sup>

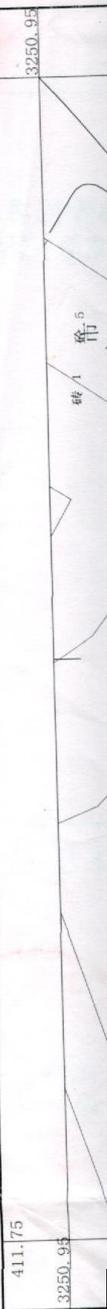
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



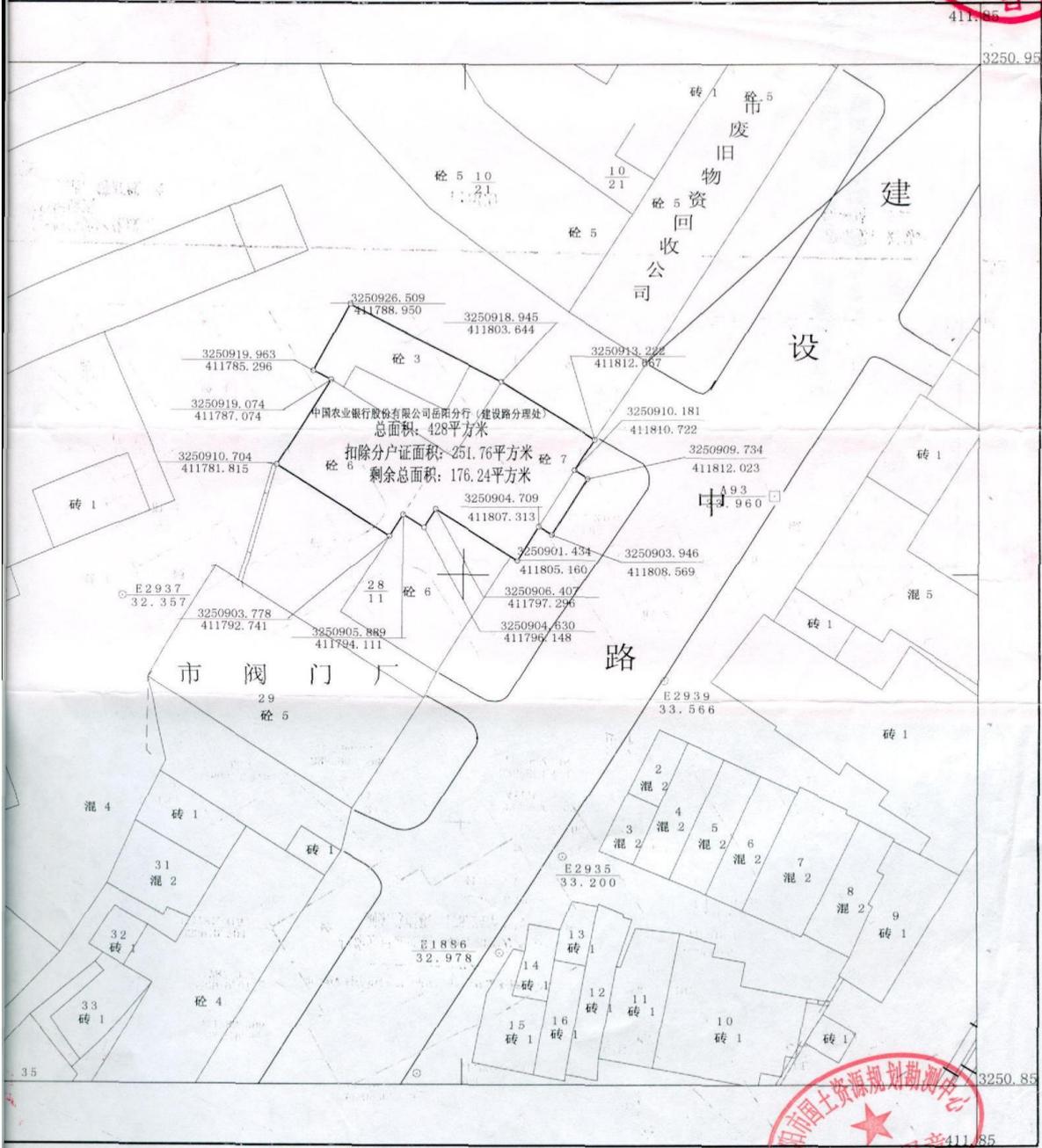
岳阳市人民政府 (章)  
2009年10月30日



中国农业银行股份有限公司岳阳分行  
3250.85-411.75



# 中国农业银行股份有限公司岳阳分行 3250.85-411.75



12月全野外数字化成图  
北京坐标系  
国家高程基准, 等高线1米  
版图式

1:500



测绘员: 刘易峰  
绘图员: 李映



记 事

来源:中国农业银行岳阳市分行  
号:岳市国用(2007)字第00064号

登 记 机 关

证书监制机关



2009年09月30日

2、标的部分图片（仅供参考，标的移交以实物为准）









