

标的情况说明

福建省海峡拍卖行有限公司永泰分公司及各竞买人：

一、标的名称：永泰县樟城镇南湖路8号天宇温泉酒店(A楼、B楼)的商业房地产和登高路92-19号1-5层的住宅房地产。

二、标的为委托人(出让人)所有并依法依规出让的房地产。出让采用公开拍卖方式，本次拍卖是以现状进行公开拍卖，现状是指拍卖人拍卖时拍品的既存、现行状态。

三、标的基本情况：

1、标的不动产权证号：闽(2024)永泰县不动产权第0001925号；闽(2024)永泰县不动产权第0001928号；闽(2024)永泰县不动产权第0001930号。

2、根据资产评估报告(国信评报字〔2024〕第1041号)、福州市勘测院有限公司永泰分院提供的测绘数据、测绘服务有限公司对标的中的永泰天宇温泉酒店内部装饰装修面积(体积、长度等)的测绘并出具的《福州市零星工程测量报告》(编号为2024零0305号)，该标的现状如下：

①永泰县樟城镇南湖路8号天宇温泉酒店(A楼、B楼)的房屋建筑物(含酒店内装修装饰、设施设备)、分摊的土地使用权及公共配套设施等，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。现状用途为酒店，建筑结构为钢筋混凝土结构；A楼1-8层，有证建筑面积7992.26 m²，产权外面积1011.56 m²(A楼8层加盖面积)，A楼项下土地使用权面积合计为1160.22 m²(其中独用土地使用权面积510.76 m²、分摊的土地使用权面积649.46 m²)，用途为住宿餐饮用地/商业服务，权利性质为划拨/自建房；B楼-2-10层，有证建筑面积11837.36 m²，产权外建筑面积474.08 m²(其中B楼10层屋面加盖面积182.62

m²、B楼1层厨房后棚 90.54 m²、B楼中心天台棚 200.92 m²)，B楼项下独用土地使用权面积为 1473.89 m²，用途为住宿餐饮用地/酒店，权利性质为出让/自建房。

②登高路 92-19 号 1-5 层的房屋建筑物(含装修装饰)、独用的土地使用权(含土地出让金)及公共配套附属设施等，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。现状用途为住宅，建筑结构为混合结构；项下独用的土地使用权面积为 82.6 m²，国有建设用地使用权类型为出让城镇住宅用地。有证建筑面积 412.36 m²。

四、出让方式：有底价增价式拍卖。整体拍卖。

五、起拍价：11569 万元。

六、拍卖保证金：500 万元。每次竞买加价幅度不低于 100 万元，且以 100 万元的整数倍。竞买人的竞买保证金在《拍卖公告》规定的时间内交与拍卖人。拍卖成交后，买受人的竞买保证金可以抵作部分成交价款，由拍卖人直接转入委托人指定账户。

七、该标的于首次《拍卖公告》发布之日时尚为租赁状态，因此承租人在该标的的首次拍卖会上，享有以同等条件优先购买的权利。若承租人意向参加首次拍卖会，须按照拍卖文件与拍卖人办理报名手续，未办理参拍手续的，视为承租人放弃优先购买权。

八、拍卖成交价款支付时间、方式：拍卖成交后，买受人应在拍卖成交之日起 10 个工作日内将拍卖成交价款支付至委托人（出让人）指定账户。

九、拍卖标的移交与权属变更

1、拍卖成交后，委托人（出让人）在收到拍卖标的的全部成交价款后五个工作日内开始与买受人办理标的移交及产权转移登记手续，买受人应在接到委托人（出让人）通知之日起两个工作日内配合办理

拍卖标的的不动产权利转移登记手续。办理标的的产权转移的程序，按照国家有关部门（包括但不限于永泰县不动产登记和交易中心、税务系统、以及涉及补交土地出让金的自然资源和规划局等等）的相关规定和办理程序、时间。

2、房产实物移交时，由买受人签署《房产移交确认书》。房产标的的实物移交给买受人之前的所有欠费（包括但不限于水、电、物业、宽带等等）由委托人（出让人）承担；从房产实物移交买受人之日起，前述费用的支出，由买受人承担。

3、拍卖标的的起拍价包含标的的建构筑物及其土地使用权、装饰装修剩余价值，不包含 A 楼土地应补交的土地出让金。拍卖成交后，拍卖标的的的过户而产生的任何税、费（包括但不限于城市配套费、契税、营业税、增值税等）均由买受人和委托人（出让人）依照国家相关法律、法规、政策的规定各自承担，应补交的土地出让金由买受人按照相关部门的规定在拍卖成交价款以外另行缴纳。

因此，郑重提示竞拍该标的的各位竞买人，对上述成交价款以外的符合国家规定的必须缴纳的相关税、费及土地出让金等，自行于拍卖会之前向有关部门咨询。拍卖成交后，买受人不得以此事项异议拍卖成交结果。

十、房产标的的面积以产权证书上的记载为准，有权部门对房产标的的丈量面积与产权证书上的记载不一致的，不影响房产标的的成交价格，委托人（出让人）不为此承担责任。房产标的的现状中产权证书以外的加盖面积，在办理产权过户后未能记载入新的产权证书内的，不影响房产标的的成交价格，买受人不得以此事项异议拍卖成交结果。

十一、标的若由他人租用或占用的，由买受人自行负责解决，买受人不得因此异议拍卖成交结果或要求委托人（出让人）、拍卖人承

担任何责任。

十二、竞买人一旦参与报价，即表明已详尽了解拍卖标的相关情况，完全了解本次拍卖标的，全面行使了知情权，完全理解并同意放弃对拍卖标的有不明及误解的权利，自愿承担由于对拍卖标的质量和现状等了解不细或对潜在的风险估计不足等引起的一切责任和后果，并愿对自己参加竞买的行为负完全责任。委托人及拍卖人不对竞买标的瑕疵及现有或潜在的风险承担任何责任。

十三、拍卖成交的，买受人逾期未支付拍卖款或未办理交接手续，委托人（出让人）可重新拍卖。重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。拍卖成交后，买受人悔拍的，交纳的保证金不予退还，依次用于支付拍卖产生的费用损失、弥补委托人（出让人）重新拍卖价低于原拍卖价的差价。

委托人（出让人）：永泰县国有资产管理中心
2024年6月18日

