

庆阳市佳和房地产开发有限责任公司

破产财产分开拍卖文件

特别提示

1. 本次拍卖系破产清算程序中以财产现状及估价作为起拍价处置，处置主体为庆阳市佳和房地产开发有限责任公司破产清算管理人，监督单位为甘肃省庆阳市西峰区人民法院，拍卖行为符合《中华人民共和国企业破产法》规定。

2. 本次拍卖将土地、地下室、地下车位 3 项标的分开独立进行拍卖，竞买人可任选其一或多项参与竞买，不捆绑、不搭售。

3. 所有标的以实际现状为准，管理人、法院不承担瑕疵担保责任，不承诺权属清晰、可办证、可开发，竞买人务必实地查勘并自行承担全部风险。

4. 标的的关键瑕疵提示：

(1) 土地：商业用地：部分被小区通道、地下车库坡道占用，东侧/南侧土地征收未完成，独立使用受限，且需为小区居民保留永久通行权；住宅用地：已超规划容积率，不能再进行合法建设。

(2) 地下室：无不动产权属证书，未物理分隔。

(3) 地下车位：人防工程未完工、未验收，无产权登记。

5. 拍卖成交后，过户、税费、补缴土地出让金、工程

续建、人防验收、规划协调、征收衔接等全部费用与责任由买受人自行承担，管理人仅配合出具交接文书。

6. 评估价为 2025 年 11 月 28 日市场价值，仅作参考，不构成价格保证。

7. 竞买人报名并缴纳保证金，即视为已完全知悉本提示、拍卖公告、竞买须知全部内容，自愿接受标的所有现状与风险。

拍卖公告

拍卖时间：2026 年 5 月 23 日 10 时 00 分—2026 年 5 月 24 日 10 时 00 分

一、拍卖标的（分开拍卖）

标的编号	标的名称	位置与核心信息	评估价值 (元)	起拍价 (元)	保证金 (元)	增价幅度 (元)
1	土地	商业用地：庆阳市西峰区九龙北路与古象东路交汇处，1845.9 m ² ，庆市国用(2010)第 4109 号，商务金融用地； 住宅用地：同地址，1183.38 m ² ，庆市国用(2010)第 4110 号，已超容无再开发价值。	6097709	6097709	610000	10000
2	地下室	4 幢住宅楼地下 2 层，总面	4752201	4752201	475000	10000

		积 2958.32 m ² ，无权属证、未分隔				
3	地下车位	住宅楼中间部位，规划车位 99 个，人防工程未完工、未验收	4554000	4554000	455000	10000

二、竞买人资格

1. 具有完全民事行为能力的自然人、法人及非法人组织，法律、行政法规限制的除外。

2. 失信被执行人、限制消费人员、本案利害关系人等不得参与竞买。

3. 竞买人可自行参与，也可委托代理人参与，委托需提交合法授权文件。

三、看样安排

看样时间：2026 年 5 月 16 日—2026 年 5 月 17 日（工作日 9:00-17:00）

看样预约：吕丹 18919266825、郑天瑜 17609340818

看样方式：竞买人自行实地查勘，管理人仅现场指界，不做任何解释与承诺。

四、拍卖规则

1. 网络公开竞价，**价高者得**，不设保留价。

2. 竞价结束前 5 分钟有出价，自动延时 5 分钟，循环至无出价为止。

3. 成交后保证金自动转为成交款，未成交保证金即时无息原路退回。

五、价款支付

买受人应于成交之日起7个工作日内，将全部成交价款一次性支付至管理人指定账户。

- 户名：甘肃沛理律师事务所庆阳市佳和房地产开发有限责任公司破产清算管理人专户

- 账号：6276 2741 2015 0030 01818

- 开户行：交通银行庆阳朔州东路支行

六、标的交付

全款到账后15个工作日内，管理人按现状交付，签署《破产财产交接确认书》，不办理产权过户、不负责工程整改、不协调征收与规划。

七、其他

1. 拍卖标的不含动产、债权债务、特许经营权等其他权益。

2. 流拍的，管理人依法另行组织拍卖或变卖。

3. 本公告同时在全国企业破产重整案件信息网、阿里拍卖、人民法院诉讼资产网发布。

三、竞买须知

第一条 编制依据

本须知依据《中华人民共和国企业破产法》《中华人民共和国民法典》《网络司法拍卖规定》《房地产估价规范》及债权人会议决议制定。

第二条 拍卖标的

本次拍卖为3项独立标的分开拍卖，竞买人报名即认

可标的现状、面积、权属、规划、使用限制等全部情况。

第三条 竞买资格

1. 符合法律规定的民事主体资格，无失信、限高、违法违规等禁止情形。

2. 竞买人须完成平台实名认证，按标的缴纳对应保证金。

3. 委托竞买的，应在报名截止前向管理人提交授权委托书、身份证明。

第四条 保证金规则

1. 保证金按标的单独缴纳，多标的参与需分别缴纳。

2. 未竞得：保证金在拍卖结束后 24 小时内无息原路退回。

3. 竞得：保证金转为成交款，不足部分 7 日内补齐。

4. 违约：保证金不予退还，标的重新拍卖，买受人承担差价损失。

第五条 税费与费用

1. 成交价款不含任何税费。

2. 土地增值税、契税、印花税、土地出让金补缴、人防工程整改、办证、测绘等全部费用由买受人承担。

第六条 竞价规则

1. 首次出价不得低于起拍价，后续出价按增价幅度递增。

2. 系统自动延时，以平台记录为准。

3. 恶意出价、串标、围标无效，依法追究责任。

第七条 交付与过户

1. 交付为现状实物移交，不办理不动产权属转移登记。

2. 过户、办证、验收等所有手续由买受人自行办理，管理人配合提供必要资料。

第八条 违约责任

1. 买受人逾期付款、拒绝履约的，视为根本违约。

2. 违约信息上报法院与拍卖平台，列入破产处置失信名单。

第九条 争议解决

因本次拍卖产生的争议，由甘肃省庆阳市西峰区人民法院管辖。

四、标的介绍

标的 1：土地

商业用地（1845.9 m²）

- 位置：庆阳市西峰区九龙北路与古象东路交汇处
- 权属：庆市国用(2010)第4109号，出让商务金融用地，终止日期2044年4月25日
- 规划：容积率 ≤ 3.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 ≤ 54 米
- 现状：七通一平，被小区通道、地下车库坡道占用约120 m²，东侧/南侧征收未完成
- 保留权利：为小区居民保留永久通行权
- 评估单价：3303.38元/m²，评估总值：6097709元

住宅用地（1183.38 m²）

- 位置：同地址，属庆市国用(2010)第4110号宗地一部分
- 权属：出让住宅用地，终止日期2053年12月20日
- 现状：一期已建4栋住宅，容积率2.74，超规划无合法再开发价值

标的2：地下室（2958.32 m²）

- 位置：4幢住宅楼地下2层，钢混结构
- 面积：负1层1644.42 m²，负2层1313.90 m²
- 现状：无权属证、未分隔、大开间，负1层有采光，负2层无自然采光
- 评估总值：4752201元

标的3：地下车位（99个）

- 位置：4幢住宅楼中间部位，人防工程改建
- 现状：未完工、未验收，无地面装饰、无划线、无智能系统
- 评估单价：46000元/个，评估总值：4554000元

五、优先购买权

1. 截至本公告发布之日，未收到任何主体主张优先购买权，本次拍卖不设置优先购买权人。

2. 担保物权人、用益物权人等相关权利，由买受人自行与权利人协商处理，管理人不承担协调义务。

3. 如有主体主张优先权，应于拍卖前3个工作日内向管理人提交有效证明并完成报名缴费，逾期视为自动放弃。

六、竞价记录

标的编号	标的名称	拍卖周期	起拍价(元)	竞买人编号	出价记录(元)	成交价(元)	买受人信息	成交状态	备注
1	土地								
2	地下室								
3	地下车位								

处置单位：庆阳市佳和房地产开发有限责任公司破产清算
管理人

拍卖平台：阿里资产网