

青岛中铁青建新型材料有限公司管理人 关于青岛市胶州市海尔工业园以北的海尔御品华府三 期 13 号楼-1-101 号房产 竞买公告

青岛中铁青建新型材料有限公司管理人将于 2022 年 5 月 5 日 10 时至 2022 年 5 月 6 日 10 时（延时的除外）在山东省青岛市胶州市人民法院的监督下，在淘宝网阿里拍卖·资产网络平台上（网址：<https://zc-paimai.taobao.com/>户名：青岛中铁青建新型材料有限公司管理人）进行公开拍卖活动，现公告如下：

一、拍卖标的物情况简介

标的物名称：青岛市胶州市海尔御品华府三期 13 号楼-1-101 号房产。

标的物地址：青岛市胶州市海尔工业园以北海尔御品华府三期 13 号楼-1-101 号房产。

起拍价：3,310,911 元，保证金：340,000 元，增价幅度：10,000 元(或整倍数)。

重要提示：

1、标的物以现状为准，建筑物的面积、范围及其他指标以国土、城建（房产）等部门的最终核定为准。若核定结果与公告披露内容不符，不影响拍卖成交结果，买受人不得以此为由进行悔拍或者要求管理人承担任何责任，赔偿任何损失。竞买人竞拍前应向相关部门，对标的物的权属、质量、能否过户、过户要求和流程、税费缴付的标准及起止时间，以及其他须注意的事项进行咨询。因政策原因等导致不能过户或完善相关手续的风险由买受人承担，管理人不承诺办理标的物过户手续的时间。

2、拍卖标的物其他隐性的信息或损失管理人无法查知，具体以实物及实际情况为准。除拍卖文件披露外，竞买人应对拍卖标的的实际状况以及瑕疵（含显性、隐形瑕疵）等自行调查核实，并承担全部风险。管理人对拍卖标的物所作的说明，以及提供的图片、视频、其他说明材料等资料，仅供竞买人参考，不构成对拍卖标的物的任何担保。请竞买人在竞拍前务必仔细审查拍卖标的物，调查是否存在瑕疵，认真研究查看拍卖标的物的实际情况，并亲临现场实地看样。未现场实地看样的竞买人将视为对拍卖标的物实物现状的确认，请竞买人慎重决定竞

买行为。竞买人一旦作出竞买决定，则表明其已完全了解、并接受拍卖标的物的现状和一切已知及未知瑕疵。

3、拍卖标的及其相关基础设施、配套设施、水、电、燃气、供暖等均以实物现状交付。买受人需自行办理水、电、供暖、物业及其他配套的更名和恢复使用手续，费用由买受人自行承担，如有相关拖欠费用由竞买人承担。交付之后，拍卖标的的安全责任以及使用风险由买受人负担。

4、本标的物成交后，买受人与开发商签订的房屋买卖合同价格为 3,310,911 元，办理产权变更时以此价格为准，相应的税费及公共维修基金由买受人在过户时自行承担，具体以政府部门核算的费用为准。

5、疫情期间看样特别提示：

为深入贯彻中央当前防控新型冠状病毒感染肺炎实行常态化管理的重要决策和部署，按照市委市政府对疫情防控工作要求，清算组为有效防控新冠病毒在办理资产处置程序过程中的传播扩散，现对疫情期间看样作出如下特别提示：

(1) 看样当日凭“健康绿码”入场。如有疫情发生地生活史、旅游史以及与确诊或疑似病例有密切接触等方面情况将劝说拒绝看样。

(2) 看样人需佩戴口罩进入。未佩戴口罩客户不予接待。

(3) 人员按秩序排队入场，每人间隔在 1 米以上。看样后请在空旷处分散等待，严禁聚集。

二、咨询、展示、看样的时间与方式

自公告之日起至 2022 年 5 月 5 日 10 时止接受咨询（工作时间内），统一安排现场看样。本管理人已委托浙江一锤定音科技有限公司协助办理咨询、预展事务，有意者请与之联系（联系电话：秦女士 13102195018、赵先生 13072097818）。

三、竞买人条件

1、竞买人（公民、法人和其他组织）应当具备完全民事行为能力，若不具有完全民事行为能力其委托人或代理人必须具备完全民事行为能力。法律、行政法规和司法解释对竞买人/买受人资格或者条件有特殊规定的，竞买人应当具备规定的资格或者条件。竞买人应自行到相关部门了解法律、行政法规、司法解释对买受人资格或者条件有特殊规定的限制。因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任。

2、竞买人可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行竞价，但须在拍卖开始日的五日前与管理人沟通办理委托手续；竞买成功后，竞买人（法定代表人、其他组织的负责人）或其委托代理人应到管理人处办理交付或权属转移手续。如委托手续不全，竞买活动认定为委托代理人的个人行为。因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任。

3、负责承办本案件的人民法院、破产企业管理人、网络服务提供者、承担拍卖辅助工作的社会机构或者组织的工作人员及其近亲属不得参与竞买，并不得委托他人代为竞买与其行为相关的拍卖标的物。

4、因不符合条件参加竞买的，由竞买人/买受人自行承担相应的法律责任。

四、优先购买权人

1、本标的优先购买权人相关说明：优先购买权人应于本公告发布之日起3日内向管理人联系，提供相关证明材料，办理相关手续。逾期未提供材料或办理手续者，视为自动放弃优先购买权。

2、优先购买权人参加竞买的，应向管理人提交合法有效的证明，经管理人确认资格及顺位后才能参与竞买，逾期不提交的，视为放弃对标的物享有的优先购买权。管理人在正式拍卖日前将经确认的优先权购买人资格和顺位信息，申报网络平台技术部门，录入平台系统。

3、优先购买权人参与竞买的，与其他竞买人以相同的价格出价，没有更高出价的，标的物由优先购买权人竞得。

4、顺序不同的优先购买权人申请参与竞买的，管理人应当确认其顺序，赋予不同顺序的优先竞买代码。顺序不同的优先购买权人以相同价格出价的，拍卖财产由顺序在前的优先购买权人竞得。顺序相同的优先购买权人以相同价格出价的，拍卖财产由出价在前的优先购买权人竞得。

五、拍卖延时

本次拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖活动结束前，每最后5分钟如果有竞买人出价，就自动延迟5分钟。

六、拍卖方式

本次拍卖采取有保留价的增价拍卖方式，保留价即为起拍价，至少一人报名且出价不低于起拍价，方可成交。

七、税费及其他费用承担

本次拍卖活动计价货币为人民币。标的物过户所涉及的一切税费及明确的或潜在的一切关联费用(包括但不限于所得税、房产税、土地使用税、土地增值税、增值税、附加费、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金、出让金、应补地价、罚款、滞纳金以及地上建筑物及土地交易中规定缴纳的各种费用,具体以相关部门最终核定为准)均由买受人自行承担。本次处置的标的物应由管理人缴纳的税费及其他费用也由买受人承担。买受人在竞买前应向所涉税务主管部门确认成交后应缴纳的税费标准。

八、保证金和余款支付

1、拍卖竞价前将通过网拍系统在竞买人支付宝账户内冻结相应资金作为应缴的保证金,拍卖结束后未能竞得者冻结的保证金自动解冻,冻结期间不计利息。本标的物竞得者原冻结的保证金自动转入指定账户冲抵价款。拍卖余款由竞得者在拍卖成交(即竞价成功日,下同)后十日内缴入指定账户:

户 名: 青岛中铁青建新型材料有限公司管理人

开户行: 平安银行股份有限公司青岛胶州支行

账 户: 15000107582239

2、支付宝网上付款方式: 登录我的淘宝-我的拍卖支付, 付款教程:
<https://www.taobao.com/market/paimai/sf-helpcenter.php?path=sf-hc-right-content5#q8>)

3、破产企业资产拍卖因标的物本身价值, 其起拍价、保证金、竞拍成交价格相对较高的, 竞买人参与竞拍, 支付保证金及余款可能会碰到当天限额无法支付的情况, 请竞买人根据自身情况选择网上充值银行。各大银行充值和支付的限额情况可上网查询, 网址: <https://www.taobao.com/market/paimai/sf-helpcenter.php?path=sf-hc-right-content5#q1>

4、拍卖成交后买受人悔拍的, 交纳的保证金不予退还, 计入债务人财产。保证金数额不足以弥补拍卖费用损失以及重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价的, 管理人可向悔拍人追索。

特别提示:

1、综合服务费由拍卖辅助机构收取(按照成交价格的 2%计算, 封顶不超过

200 万元) 买受人需在成交之后七日内将综合服务费汇款至浙江一锤定音科技有限公司指定账户【户名: 浙江一锤定音科技有限公司; 开户行: 招商银行股份有限公司杭州分行营业部; 账号: 571915814610802; 以到账时间为准】。

2、软件服务费由阿里拍卖平台收取, 付费方式及软件服务费金额等请详见《阿里拍卖平台破产资产处置频道收费规则》。买受人须于成交后十日内通过线上完成相应费用的支付后, 保证金将转为部分成交价款转至管理人的支付宝账户。

3、上述综合服务费和软件服务费, 买受人逾期未全额缴纳的, 阿里拍卖平台和拍卖辅助机构可对其进行依法追缴。买受人缴纳相关费用后如需索取发票的, 买受人可与拍卖辅助机构联系开具或在阿里支付系统中查看已完成支付的软件服务费记录并点击申请开票。

九、拍品交付

1、付清拍卖成交款之日起五日内(遇节假日顺延)凭付款凭证及相关身份材料到管理人处(地址: 青岛市市南区黄金广场北楼 12A 层)签署拍卖成交确认文件。拍卖成交后, 由买受人自行前往相关主管部门办理产权过户手续, 管理人给予配合。买受人逾期不办理的, 买受人应支付由此产生的费用, 并承担本标的物可能发生的损毁、灭失等后果。

2、目前该房产登记在开发商名下, 标的物转让登记手续由买受人自行办理, 管理人依法提供相应文件。买受人自行办理水、电、煤等户名变更手续, 相关费用自理。所涉及的可能存在的水费、电费、物业费等由买受人承担, 未明确缴费义务人的费用也由买受人承担。能否办理过户手续及办理过户手续的时间请竞买人在竞买前自行到相关职能部门咨询确认, 标的物现状及存在瑕疵等原因不能或者延迟办理过户手续的造成的费用增加的后果由买受人承担, 拍卖人不作过户的任何承诺, 不承担过户涉及的一切费用。涉及违法、违章部分, 由买受人自行接受行政主管部门依照有关行政法规的处理。如后期因标的持有人原因导致无法过户的, 则视为此次拍卖无效, 标的物成交金额给予退还(不计利息), 管理人、破产企业、破产服务商均不对此承担任何责任及任何费用。

3、如有抵押查封等情况, 法院解除查封手续需要一定时间, 拍卖标的物相关权证原件无法取得或存在担保物权的, 办理标的物权属变更登记时需办理登报注销手续或注销他项权证, 办理权属变更登记的时间会延长。买受人不得以办理

权属变更登记时间过长为由进行悔拍, 或者要求管理人承担任何责任以及赔偿任何损失。

十、依照相关法律规定, 竞买人成功竞得网拍标的物后, 淘宝网拍平台将生成相应《网络竞价成功确认书》, 该材料仅为竞价成功确认书, 载明实际买受人姓名、网拍竞买号信息, 非《拍卖成交确认书》。

十一、竞买人在拍卖竞价前请务必再仔细阅读《竞买须知》、《拍卖标的物调查情况表》。本《竞买公告》其他未尽事宜, 请向管理人咨询; 拍卖标的物详情请咨询管理人。

十二、破产案件监督单位: 山东省胶州市人民法院

咨询电话: 秦女士 13102195018、赵先生 13072097818;

淘宝技术咨询: 400-822-2870;

青岛中铁青建新型材料有限公司管理人

二〇二二年四月二日