

关于拍卖厦门市翔安区状元翰林大厦（2012XP04 地块）国有 土地使用权的竞买公告

厦门恒昇隆置业有限公司管理人将于 **2022 年 07 月 07 日 10 时至 2022 年 07 月 08 日 10 时止**（延时除外）在淘宝网阿里拍卖破产强清平台（处置单位：厦门恒昇隆置业有限公司管理人，监督单位：福建省厦门市中级人民法院，网址：<https://susong.taobao.com/>）进行公开资产拍卖活动。现公告如下

重要提示

1、郑重声明：本标的系管理人依法独立履行《中华人民共和国企业破产法》第 25 条 6 项的职责在破产强清平台处分债务人财产，并承担相应责任。

2. 竞买人在竞拍前请务必遵照《竞买公告》、《竞买须知》及《拍卖标的物调查情况表》要求，进行实地看样、调查标的物信息（如过户要求等）、了解竞买资质、委托代理及尾款支付方式等内容。如违反相关约定，竞买人的竞买保证金可能会被划扣并产生其他法律责任，请理性参拍。

3、本次拍卖公告所作的情况说明，仅为竞买人参与竞买提供参考，不能作为竞买人判断、权衡价值的最终依据，竞买人根据自身需求可自行调查、了解、核实。未尽事宜，管理人不承担任何责任。

4、本次拍卖标的情况较为复杂，标的物以其现状为准，法院与管理人不承担资产的瑕疵保证责任。除拍卖文件披露外，竞买人应对拍卖标的实际状况以及瑕疵（含显性、隐性瑕疵）等自行调查核实、承担投资风险。有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对标的物及相关实物现状的确认，责任自负。

一、拍卖标的物情况简介

（一）拍卖标的物情况：

标的名称	厦门市翔安区状元翰林大厦（2012XP04 地块）1 宗批发零售用地（商业）、商务金融用地（办公）国有土地使用权			
处置人	厦门恒昇隆置业有限公司管理人		产权人	厦门恒昇隆置业有限公司
标的位置	厦门市翔安区状元翰林大厦			
权属证书	<div>1. 《厦门市土地房屋权证》（厦国土证第地 00020331 号）；</div> <div>2. 《建设用地规划许可证》（地字第 350213201315045 号），已过期；</div> <div>3. 《建设工程规划许可证》（建字第 350213201515054 号），已过期；</div> <div>4. 《建筑工程施工许可证》（编号：FJSGXK-0592-XA-2013-0051）；</div> <div>5. 《厦门市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35021320120918070）；</div> <div>6. 《地价缴费证明》（[厦]地价[2013]24 号）；</div> <div>7. 《2012XP04 地块总平面图》；</div> <div>8.《福建省厦门市中级人民法院决定书》（2020）闽 02 破 84 号及债权人会议资料等资料。</div> <div>（如意向购买人需了解上述材料,可在正常工作时间根据公告后附联系方式联系管理人。）</div>			
拍卖对象	建筑面积	目前已完成土方开挖及基坑支护工程		
	土地面积	3857.51 平方米（总用地面积）		
	房屋用途	/	土地用途	商业服务业，办公
	建成年份	/	权利性质	出让

	建筑结构	/	土地使用年限	商业自 2012 年 9 月 18 日起至 2052 年 9 月 17 日止, 办公自 2012 年 9 月 18 日起至 2062 年 9 月 17 日止
	规划条件	地上建筑物总面积不超过 44600 平方米, 其中办公建筑面积 39600 平方米以下; 商业建筑面积 5000 平方米以下。建筑限高为特定地区限高满足民航限高要求; 低层、多层、高层的限定为高层、超高层; 建筑密度不高于 66%; 绿地率不限。其他条件详见《厦门市国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 35021320120918070)。		
特别事项说明	<p>以上内容均摘自《资产评估说明》(厦深评估综字(2020)第 024 号, 详见附件 1)与《厦门市国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 35021320120918070), 欲了解本拍卖项目全面情况, 需认真阅读《资产评估说明》全文。</p> <p>特别事项说明:</p> <p>(1) 标的物商业用地部分所处区域的土地等级为商业用地五级 X4 区, 该级别范围内商业用地基准地价(楼面地价) 3000 元/平方米。该基准地价基准日为 2019 年 7 月 1 日, 土地开发程度为宗地红线外“五通”和宗地红线内“一平”, 商业用地土地使用年限为 40 年, 出让性质, 在一层标准层时的楼面地价;</p> <p>(2) 标的物办公用地部分所处区域的土地等级为办公用地四级 X4 区, 该级别范围内办公用地基准地价(楼面地价) 1500 元/平方米。该基准地价基准日为 2019 年 1 月 1 日, 土地开发程度为宗地红线外“五通”和宗地红线内“一平”, 办公用地土地使用年限为 50 年, 出让性质, 办公标准容积率为 3 条件下的楼面地价。</p>			

(二) 截止首拍发拍之日, 管理人发现本标的物包括有瑕疵如下:

1.厦门市中级人民法院于 2020 年 5 月 10 日受理该标的物的产权人厦门恒昇隆置业有限公司的破产清算申请，本次拍卖标的物属于破产财产的处置；

2. 标的物上被设立抵押权，且，产权人法定代表人告知管理人土地所涉的厦门市土地房屋权证原件在抵押权人处，接管时仅向管理人移交了厦门市土地房屋权证复印件。

3. 标的物涉及的建筑用地规划许可证及建筑工程规划许可证均已到期失效，产权人法定代表人告知管理人该地块进行土石方开挖 及基坑支护工程后即未再施工，现已停工多年。为确保现场安全，管理人已委托相关施工单位在土地周围修复和设置围挡。

4. 2021 年 10 月 27 日，厦门市自然资源和规划局翔安分局向厦门市中级人民法院出具《关于商请厦门恒昇隆置业有限公司 2012XP04 地块土地使用权处置的复函》（详见附件 2）。该函称：2012XP04 地块已被国家自然资源督查上海局列入闲置土地整改清单，处置任务紧迫，且恒昇隆公司也已被法院裁定进行破产清算，涉及较多债权人利益，建议法院优先启动司法拍卖处置程序，在拍卖条件中应明确以下内容：

（1）该地块用途为商务金融用地（办公）、批发零售用地（商业），竞得人不得改变用途。

（2）该地块土地使用权转让后，原恒昇隆公司与我局签订的《厦门市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35021320120918070）（以下简称“原出让合同”）及补充合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，竞得人应履行原出让合同约定事项，包括原恒昇隆公司欠缴的竣工违约金（具体金额建议确定拍卖处置后进一步明确）等一并由竞得人补缴，待补缴后再重新约定开竣工期限。

（3）竞得人在所竞得地块内新建建筑物、构筑物及其附属设施，应符合原出让合同约定的出让宗地规划条件及我市现行的城乡规划管理技术规定。建筑物内部办公用地部分最小分割单元不得低于 500 平方米。

（4）竞得人应在竞得之日起两个月内到我局办理相关用地转让手续。

（5）其余未明事项，按原出让合同约定执行。

5. 2021 年 9 月 30 日，管理人收到厦门市自然资源与规划局翔安分局作出的《闲置土地认定书》（详见附件 3），认定 2012XP04 号地块为闲置土地，并将按照《闲置土地处置办法》的有关规定进行处置。

就标的物被认定闲置土地事宜，管理人向债权人会议提请审议《厦门恒昇隆置业有限公司破产清算案件关于提起行政复议或行政诉讼撤销〈闲置土地认定书〉的报告》。经债权人

会议审议，债权人同意通过上述报告，管理人已向人民法院提起行政诉讼撤销《闲置土地认定书》，目前，上述案件正在审理过程中。

6. 2012 年 9 月 18 日，翔安区政府与林丽珠、厦门市翔安区财政局签订《2012XP04 地块协议书》，约定：一、乙方（林丽珠）应在土地出让合同签订之前向丙方（厦门市翔安区财政局）缴纳人民币 400 万元的项目建设履约保证金；……四、自土地出让合同签订之日起第三年起，乙方（包括乙方相关公司及入驻企业）连续五年每个会计年度在翔安区实际缴纳的企业所得税、增值税和营业税（不含在翔安区域内开发的房地产项目建设过程中的各项税收）中，翔安区级地方留成部分应达到 1300 万元，若未完成年度纳税承诺额，乙方应在下一会计年度第一个月内向甲方一次性补足税收差额。

2013 年 4 月 3 日，翔安区政府、林丽珠、厦门市翔安区财政局与厦门恒昇隆置业有限公司签订《2012XP04 地块补充协议书》，将《2012XP04 地块协议书》的乙方由“林丽珠”变更为“厦门恒昇隆置业有限公司”，并由厦门恒昇隆置业有限公司承接原协议项下乙方的权利义务。

7.有关权属过户/变更登记税费问题请先自行向当地的税务局、市场监督管理局等相关部門了解。

8.标的物交易过程中产生各项税费（包括但不限于所得税、营业税、土地增值税、城镇土地使用税、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金费、出让金以及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用）、软件服务费、不动产涉及依法应补交的出让金、闲置土地费（如有）、补办建筑用地规划许可及建筑工程规划许可证等各项证件、手续费所产生的费用、可能存在的罚款、违约金等全部费用均由买受人承担；对于法律、法规没有规定或者规定不明的税费，由买受人承担。前述相关费用根据政府部门或相关单位的要求缴纳，拍卖成交价为管理人的净收价格，成交款交给管理人，部分变价财产若涉及权证办理，均由买受人自行办理，管理人予以协助。买受人承担不能办理过户、土地被收回等风险。

有关拍卖标的物的上述内容仅供参考，该资产以实物现状为准，请竞买人在竞买前实地查勘，了解标的物的瑕疵情况并自行承担风险，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负。法院和管理人不承担本标的物的瑕疵担保责任。若有疑问，可联系管理人询问。

特别提醒：以上土地使用权简介（包括视频、图片、文件等信息）仅供参考，实际的位置、范围以现场实物现状及测量红线为准。

二、拍卖时间、起拍价及竞价规则

开拍时间：2022 年 07 月 07 日 10 时至 2022 年 07 月 08 日 10 时止（延时除外）

起拍价：本次拍卖起拍价：39752704 元（不含税费），保证金：400 万元，增价幅度 100000 元

竞价规则：以递增出价方式竞价，起拍价即为拍卖保留价。（注：至少一人报名且出价不低于起拍价，拍卖结束时出价最高的竞价人则竞买成功。）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。

三、拍卖保证金、拍卖款项支付方式和账户

（一）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）之日起七日内支付至管理人指定银行账户。

（二）竞得者在向管理人指定银行账户付款时，应注明“破产案号：(2020)闽 02 破 84 号；款项性质：厦门市翔安区状元翰林大厦（2012XP04 地块）国有土地使用权拍卖尾款”。

（三）管理人指定银行账户如下：

户名：厦门恒昇隆置业有限公司管理人

开户银行：中国银行厦门湖里支行营业部

账号：422179414996

特别提醒：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> 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>)

四、优先购买权以及权利性质

本标的物优先购买权相关说明：优先购买权人应在**开拍前 3 个工作日内**向管理人提交合法有效的证明并确认优先购买权人资格。未提供或逾期提供资格材料以及资格未经管理人书面确认的，不得以优先购买权人身份参加竞买。

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，拍卖财产由优先购买权人竞得。顺位相同的优先购买权人出价，拍卖财产由出价高的优先购买权人竞得。顺位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。与本标的物有关的人员【案件当事人、债权人、担保物权人（包括抵押权人、质押权人）、优先购买权人】符合竞买条件的，均可参加竞拍，不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。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。

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，**但须在开拍前 3 个工作日内与管理人沟通办理委托手续**；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。

竞买人竞买成功后即成为买受人，买受人应及时到管理人处（地址：福建省厦门市思明区湖滨南路 55 号禹洲广场五层，福建英合律师事务所）签署成交确认书并及时办理交接手续。竞买成功后，买受人（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。

五、通知或无法通知已知优先购买权人的情况

就本标的物的网络拍卖事项，管理人已在全国企业破产重整案件信息网（网址：<http://pccz.court.gov.cn/pcajxxw/index/xxwsy>）和厦门市中级人民法院破产案件辅助系统（网址：<https://xm.courtpcw.com/Home/Login?returnUrl=%2F>）上及时同步披露，即管理人已履行通知相关当事人、已知优先购买权人的义务；若没有接到通知的相关方，在本《竞买公告》公示满五日，视为已接受通知。对上述标的权属有异议者，请于本公告发布之日起三日内与管理人联系。管理人根据法律规定有权在拍卖开始前中止拍卖或撤回拍卖。

六、财产交付方式、财产所有权转移手续以及税费负担

本管理人自公告之日起至 2022 年 07 月 06 日 17 时止接受咨询（工作时间内），统一安排现场看样。有意者请提前 3 个工作日联系张律师（132-0592-2707），滕律师（181-5039-9821），亲自实地看样，详细情况可向相关部门了解或自行进行调查，未看样的竞买人视为对本标的物的全部现状予以确认，责任自负。请谨慎参拍。竞买人前往实地查看请做好疫情防控工作，尽量 1 人前往现场，佩戴口罩并配合管理人成员做好检验健康码、测温、消毒、登记等疫情防控工作。

拍卖成交后，买受人应当在付清拍卖成交款之日起五个工作日内（遇节假日顺延）凭付款凭证及相关身份证明材料到管理人处（地址：福建省厦门市思明区湖滨南路 55 号禹洲广场五层）签署拍卖成交确认文件，前往相关部门办理交割手续（如需）并完成权属转移。未按照前述期限内办理交割手续（如需），或者未及时将标的物权属过户，由此产生的全部责

任、损失和风险（包括但不限于支付逾期竣工违约金、闲置土地费、相关管理费用、标的物损毁或灭失，以及因当地政府部门疫情防控政策等因素等）由买受人自行负责。若超出 15 个工作日还未缴纳拍卖尾款的视为悔拍，提货期间买受人悔拍，除竞价保证金不予退还外，另从竞价尾款中扣取相应的误工费、管理费，并依次用于支付拍卖产生的费用损失、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价等。

本次拍卖活动计价货币为人民币。标的物转让所涉及的管理费用、各项税费、罚款及其他行政处罚（如有）等费用均由买方承担。买受人在竞买前应向所涉税务部门确认成交后应缴纳的税、费标准，由买受人承担的税、费等，请竞买人自行向相关部门了解确认。管理人可予以相应协助竞买人办理过户手续。

管理人（拍卖人）对上述所涉及的事项以及过户登记手续等不作任何承诺和保证，不承担涉及的买方费用。土地使用权拍卖公告等文件中载明的土地使用面积、用途和性质等均为现有权证记载信息，以现状进行拍卖，土地使用权实际面积以拍卖成交后移交买受人时的现状为准，如在权属过户时或拍卖标的移交时存在土地使用权、房屋或附属资产的外观不一致、质量问题、面积差异等，由此产生的问题不影响拍卖成交结果及成交价格，修复相关费用由买受人承担。管理人（拍卖人）不承担任何责任。上述拍卖标的物起拍价依法参照相关评估报告确定。

拍卖标的的基础设施及配套设施、进出道路、相邻关系等均以现状为准，对涉及道路出入、相邻关系等须与相关单位协商处理的，由买受人自行负责。用水、用电等由买受人自行向相关供应单位申请办理并承担费用。

七、网络拍卖的暂缓和中止

在网络拍卖过程中，如出现如下任意一种情形的，管理人有权暂缓和中止本次拍卖，并不承担因此造成的损失：

1. 拍卖成交前，利害关系人就拍卖财产向管理人提出权利主张，管理人经审查认为理由成立的；

2.拍卖成交前，管理人认为拍卖财产可能损害第三人合法权益或有其他正当理由的。

暂缓拍卖期限届满或者中止拍卖的事由消失后，如继续拍卖的，管理人将在七日内恢复拍卖。

八、风险提示

1、若所拍卖标的土地性质为划拨，能否变更土地性质由买受人自行到相关职能部门了解并承担能否变更土地性质的风险，土地性质若需变更，所涉及的相关税费及土地出让金等由买受人自行负责。竞买人应当符合当地限购政策规定的条件，若因不符合限购政策导致未能办理过户登记手续的，后果及责任自行承担。

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。厦门恒昇隆置业有限公司管理人对拍卖标的物所作的说明，以及提供的图片、视频或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。未亲临现场实地看样的竞买人将视为对拍卖标的物现状的确认，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、根据相关规划，本次拍卖的厦门市翔安区状元翰林大厦（2012XP04 地块）国有土地使用权须经过所在地规划国土资源管理部门、产业管理部门和园区管理机构综合认定，符合所在地产业导向和园区规划要求。竞买人须在拍卖前自行至相关部门了解相关产业导向和园区规划要求，变卖成交后，如因买受人不能满足相关部门产业导向和园区规划要求或其他自身原因致使拍卖标的无法办理过户等相关手续的，本管理人及辅助机构不承担任何法律责任，对由此造成的相关费用、损害后果等相应的法律责任均由买受人自行承担。拍卖标的实

际情况以现状交付为准。买受人在拍卖标的物划分过程中如造成本拍卖标的物以外的财物（如厂房、其他设备等）损坏的，需恢复原状或照价赔偿。

4、竞买人竞拍前请务必遵照《竞买公告》、《竞买须知》及《拍卖标的物调查情况表》要求，进行实地看样，调查标的物信息，了解竞买资质、委托代理及尾款支付方式等内容。如违反相关约定，竞买人的保证金可能会被划扣并产生其他法律责任，请理性竞拍。

5、标的物以实物现状进行交付，标的物的现状、位置、质量、面积及使用状态等以拍卖成交后移交时的现状、位置、质量、面积及使用状态等为准。若标的物交付时与拍卖公告载明的现状、位置、质量、面积及使用状态等有出入，拍卖成交价不做调整。拍卖标的如有其它瑕疵，由买受人自行了解，并承担由此造成的风险。

六、买受人全额支付变卖成交款后，本管理人一并办理涤除抵押、解除查封手续，买受人凭本管理人出具的档案文书自行及时办理变卖标的从原产权人过户至买受人名下的手续，所涉及的本次变卖标的过户应由原权利人及买受人承担的税收和费用（包括但不限于增值税及附加、土地增值税、契税、印花税、交易手续费、权证工本费、个人（企业）所得税、房产税和其它相关费用，以相关部门最终核定为准）及违约金等，均由买受人承担。

成交执行裁定书送达买受人之前变卖标的可能存在的土地使用费、公用事业费及滞纳金、水费、电费、排污费、通讯费等欠费均由买受人承担。拍卖成交价不含本条涉及钱款

特别提示：本标的物存在软件服务费：系统成交价总额的 0.5%，单个标的软件服务费金额上限为 50 万元（人民币：伍拾万元整）。其中：系统成交价=起拍价+溢价。由买受人承担。

按照《阿里拍卖平台破产资产处置频道收费规则》，拍卖标的通过阿里拍卖系统网络竞价流程成交，竞买人即应按照规则向淘宝支付软件服务费，包含系统成交后发生竞拍不买、成交不卖的交易（因阿里拍卖平台原因导致的除外）。如竞买人在【阿里拍卖平台破产资产处置频道】参拍的标的竞价成功，作为竞买人使用淘宝（中国）软件有限公司提供的网络竞价软件服务的对价，竞买人应按照规则的标准向淘宝支付软件服务费。

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》。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。

破产案件审理法院及监督单位：福建省厦门市中级人民法院

管理人名称：厦门恒昇隆置业有限公司管理人

标的物详情咨询：张律师 132-0592-2707，滕律师 181-5039-9821

法院监督电话：0592-5309760

淘宝技术咨询：400-822-2870

联系地址：福建省厦门市思明区湖滨南路 55 号禹洲广场五层，福建英合律师事务所

厦门恒昇隆置业有限公司管理人

二〇二二年六月七日