

# 竞买须知

上海兆隆置业有限公司管理人（以下简称“兆隆管理人”或“拍卖人”）将于2022年10月12日10时至2022年10月13日10时止（延时除外）在“淘宝网”（www.taobao.com）司法拍卖网络平台（处置单位：上海兆隆置业有限公司管理人，监督单位：上海市第三中级人民法院）就上海兆隆置业有限公司（以下简称“上海兆隆”或“权利人”）名下不动产公开进行网络司法拍卖活动，现就有关的网上拍卖事宜敬告各位竞买人：

一、本《拍卖须知》根据《中华人民共和国企业破产法》《中华人民共和国民事诉讼法》《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》、以及《上海市高级人民法院关于破产程序中财产网络拍卖的实施办法（试行）》等相关法律规定制订，竞买人应认真仔细阅读，充分了解本须知的全部内容。

二、本次拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”的原则，拍卖活动具有法律效力。参加本次拍卖活动的人员和竞买人必须遵守本须知及本次拍卖公告的各项条款。

三、拍卖标的：上海市浦东新区三林路539号、三林路539A号，三林路541号，三林路541A号，三林路543号，三林路543A号共六间商铺。标的详情见本次拍卖发布的拍卖标的公告。

## 四、拍卖标的物权利负担、特别告知

1. 拍卖标的无抵押，无查封，拍卖标的物土地用途为住宅用地。

2. 拍卖标的的现状：拍卖标的系上海兆隆置业有限公司单独所有。2018年6月18日及2019年2月15日，案外人罗某、李某、嵇某在未经产权人授权情况下将拍卖标的私自出租给承租人用于经营餐饮，后上海兆隆置业有限公司向上海市第三中级人民法院提起诉讼。2022年8月2日，人民法院作出（2021）沪03民初467号民事判决书，判令承租人系无权使用，应腾退房屋返还给上海兆隆置业有限公司。该判决书作出后罗某、李某提起上诉，该案正在审理过程中。

拍卖标的的承租人目前已停止店面经营，但室内的桌椅及经营设备等物品仍未搬离，承租人向管理人表示愿在拍卖成交后配合买受人办理房屋清退事宜，但

此系承租人的单方承诺，买受人在拍卖成交后需自行处理房屋腾退事宜，并承担无法腾退的全部风险及相关与费用。

3. 本次拍卖标的竞拍成功后，平台系统会生产服务费，该费用由买受人承担，依据《阿里拍卖平台破产资产处置频道收费规则》，收费标准为系统成交价总额的 0.5%，单个标的软件服务费金额上限为 50 万。收费规则请详见：

<https://www.taobao.com/markets/paimai/bankruptcycharges?spm=a213w.6688509.detail.7.392c1d1bU51uAj>。

本次标的物竞拍若有网络平台收取的其他手续费等，由买受人承担。

五、竞买人应当符合相关法律、行政法规、部门规章及拍卖标的所在地的相关房地产政策的要求，具备相应的购买资质。

拍卖前，竞买人应自行向拍卖标的所在地的房产登记管理部门查询确认自己的购房资格，如买受人不符合政策导致不能过户的风险，由买受人自行全权承担，管理人不承担一切责任。（如因不符合相关政策的竞买人参与竞买，导致拍卖无效，该买受人已交纳的保证金不予退还，依次用于支付拍卖产生的费用、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价、冲抵本案破产债务。）

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，但须在竞拍开始前向管理人办理委托手续；竞买成功后，竞买人（法定代表人、其他组织的负责人）须与委托代理人一同到管理人处办理交接手续。委托手续包含委托书，双方主体/身份信息复印件及联系人手机号，竞买人需于 2022 年 10 月 8 日前提提交至管理人处，并在正式拍卖前录入系统，委托代理人方可报名。开拍前无委托手续或委托手续不全的，竞买活动认定为参拍人的本人行为，成交后裁定参拍人为买受人，参拍人不符合本次拍卖竞买资质的，没收保证金并重新拍卖。

参照最高人民法院《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第三十四条之规定：实施网络司法拍卖的，下列机构和人员不得竞买并不得委托他人代为竞买与其相关的拍卖财产：1. 负责执行的人民法院；2. 网络服务提供者；3. 承担拍卖辅助工作的社会机构或者组织；4. 第 1 至 3 项规定主体的工作人员及其近亲属。

不符合条件参加竞买的，竞买人自行承担相应的法律责任。

六、拍卖标的以现状进行拍卖。房屋外观、结构、固定装修及内在质量以移

交时的现状为准。房地产的实际面积以交易过户时登记机关登记为准。拍卖人对房屋外观、质量、结构、固定装修损坏、房地产面积差异等不作担保，由买受人自行承担相关责任，由此产生的问题也不影响拍卖成交结果及成交价格。

七、为保证竞买人有充足的时间对标的的进行看样和实地调查，竞买人应尽早进行网络报名并缴纳保证金。竞拍前竞买人应通过支付宝账户缴纳足额的拍卖保证金。竞买人在对拍卖标的物第一次确认出价竞拍前，按网拍系统提示报名缴纳保证金，系统会自动冻结该笔款项。拍卖成交的，本标的物竞得者被冻结的保证金将自动转入管理人指定账户，其他竞买人的保证金在拍卖结束后即时解冻。拍卖未成交的（即流拍的），竞买人的保证金在拍卖活动结束后即时解冻，保证金冻结期间不计利息。保证金支付帮助：  
<https://www.taobao.com/market/paimai/sf-helpcenter.php?path=sf-hc-right-content5#q1>。

八、未登记的优先购买权人参加拍卖的，应于 2022 年 10 月 8 日前向管理人提交合法有效的证明，资格经管理人确认后才能参与拍卖，逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有的优先购买权。

九、本次拍卖活动设置延时出价功能，竞价程序结束前五分钟内无人出价的，最后出价即为成交价；有出价的，竞价时间自该出价时点顺延五分钟。

十、本次拍卖是经法定公告期和展示期后才举行的，就拍卖标的物已知及可能存在的瑕疵已在本次拍买资料中作了详尽的说明。拍卖人对拍卖标的物所作的说明和提供的图片等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保。竞买人应该在拍卖公告规定的咨询展示期内认真了解、查看本次拍卖的标的，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，并到相关部门核实了解拍卖标的物所在区域规划、拆迁、户籍登记、企业注册登记及产权变更登记的相关情况，独立判断自担风险（后续所涉及的所有责任与费用均由买受人全权承担，管理人不承担任何担保责任），慎重决定竞买行为，竞买人一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵，并自行承担对拍卖标的的认知疏忽和误解责任。

十一、买受人逾期未在拍卖成交之日起 5 日内足额支付拍卖款或未办理交接手续的，管理人可以决定重新拍卖。拍卖成交后，买受人悔拍的，不得参加之后

的拍卖，且在之后的拍卖成交价或者变卖成交价低于该次成交价的差额部分，由该悔拍的买受人承担，并以悔拍成交价为基数，赔偿自悔拍之日起至再次成交期间按一年期 LPR 利率的四倍计算的利息损失。若悔拍后导致之后的拍卖最终流拍且未能变价处置的，买受人应按该次成交价承担全部损失，并以该次成交价为基数，赔偿自悔拍之日起至实际支付之日止按照一年期 LPR 利率的四倍计算的利息损失。

十二、买受人应自行办理水、电、煤等公共事业及物业的户名变更手续，相关费用自理。对可能存在的影响标的物使用的水、电、煤等公共事业、维修基金以及物业管理费等欠费由买受人自行解决，拍卖人不承担上述费用，未明确缴费义务人的费用也由买受人自行解决。由于上海兆隆置业有限公司已进入破产程序，存在财务资料遗失、报税记录不全、税务信息异常等情况，竞买人如报名参加本次拍卖的，视为已知悉上述情况，并同意承担无法开具发票的风险和后果。

十三、买受人在按要求缴纳全部拍卖款后应及时交接标的物，并自行办理房地产权属过户手续，逾期不办理的，买受人应支付由此产生的费用，并承担本标的可能发生的损毁、灭失等后果。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，标的现状及存在瑕疵等原因不能或者延迟办理过户手续及办理二次过户造成的费用增加的后果自负，管理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。

十四、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含税费和买受人在拍卖标的物交割、过户时所发生的全部费用。

**注：**办理房地产交易过程中产生的相关税费（包括但不限于增值税、土地增值税、房产税、契税、印花税、交易手续费，具体以相关部门最终核定为准）依照税收相关法律法规的规定，由买卖双方各自承担，但原权利人负担的部分存在需由买受人先行垫付的可能。买受人需对潜在的垫付税费做好相应准备，并自垫付之日起五个工作日内，持有效支付凭证至管理人处申报退款，逾期视为买受人自愿负担。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。

十五、参加拍卖的竞买人应当遵守竞买须知的规定，不得阻挠其他竞买人竞

拍，不得操纵、垄断竞拍价格，严禁竞买人恶意串标，上述行为一经发现，将取消其拍卖资格，并追究相关的法律责任。

十六、在正式拍卖前及拍卖过程中，管理人有权随时撤回/中止本次拍卖。因网络或其他不可抗力导致拍卖无法正常进行的，管理人待以上因素消除后视情决定重新拍卖，并不承担因此造成的损失。

十七、竞买人在拍卖竞价前如实向拍卖网络平台提供确切的送达地址，或与管理人联系对接后续事宜。网络平台的收货地址视为买受人的送达地址，如需更改地址，买受人应及时与管理人联系确认更改。因提供的送达地址不确切，或未及时告知变更地址，导致管理人的有关文书材料等无法送达的则视为送达，由竞买人自行承担由此可能产生的法律后果。

十八、本次拍卖受上海市第三中级人民法院监督，凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。

法院监督电话：021-58951988

咨询电话：艾律师，19921248730；

淘宝技术咨询：400-822-2870

本规则未尽事宜，请向管理人咨询。

上海兆隆置业有限公司管理人