

竞买公告

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，现公告如下：

一、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条第6项的职责在淘宝网司法拍卖网络平台处分债务人财产，并承担相应责任。

2. 竞买人应当具备完全民事行为能力，法律、行政法规和司法解释等规范性法律文件等对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。

淘宝账户实名认证需48小时左右，请有意向参与竞拍的竞买人提前开设好淘宝账户，以防影响参与竞拍。

竞拍前请务必遵照《拍卖公告》《拍卖须知》要求，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。如违反相关规定，您的保证金可能会被划扣并产生其他法律责任，请理性竞拍。

3. 拍卖成交，拍卖标的房地产权属过户手续由买受人自行办理，能否办理过户手续及办理过户手续的时间由买受人在竞买前自行到相关职能部门咨询确认，管理人不作过户的任何承诺。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。拍卖成交，由买受人自行办理水、电、煤等公共事业及物业的户名变更手续，相关费用及拍卖标的的所有欠费均由买受人承担。

4. 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。

5. 本次拍卖标的物以其现状为准，凡参与竞拍即视为竞拍人了解详情和确认标的的现状。本次拍卖标的物的真实性、合法性、有效性上可能存在的争议和风险由买受人自行考察、甄别、判断和承受，竞买人应对拍卖标的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。管理人提供的资料和数据仅供竞买人参考，不承担瑕疵担保责任，若与实际不符时，不影响本次拍卖的成交和成交价。意向竞买人请亲自实地看样，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。

6. 拍卖标的交付前，拍卖标的产生的孳息，属于上海兆隆置业有限公司的破产财产。

7. 法院和管理人有权随时撤回/中止本次拍卖。管理人撤回/中止拍卖的，竞买人已缴纳的保证金原路无息退回。

二、拍卖标的与起拍价

1. 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。

房屋建筑面积合计：273.06 平方米；

规划用途：店铺；

建筑结构：混合 1；

建成日期：2000 年 5 月 1 日；

宗地（丘）面积 16747 平方米；

土地宗地号：浦东新区三林镇胜丰村 161/13 丘；

土地用途：住宅用地；

使用权性质：出让；

土地使用期限至 2068 年 12 月 4 日止；

评估价：7,099,013.88 万元。

起拍价：7,099,013.88 万元；保证金：起拍价的 20%，即 1,419,802.78 万元；增价幅度：10 万元及其倍数。

序号	地址	房屋所有权证	房屋所有权人	部位	建筑面积 (m²)	清算价值 (元)
1	三林路 539 号	沪房地浦字 2000 第 056500 号	上海兆隆置业有限公司	1 层	41.37	1,075,537.26
2	三林路 539A 号			2 层	49.65	1,290,800.70
3	三林路 541 号			1 层	41.37	1,075,537.26
4	三林路 541A 号			2 层	49.65	1,290,800.70
5	三林路 543 号			1 层	41.37	1,075,537.26
6	三林路 543A 号			2 层	49.65	1,290,800.70
合计	-	-	-	-	273.06	7,099,013.88

2. 特殊说明：

(1) 本次拍卖标的无抵押，无查封，拍卖标的物土地用途为住宅用地。

(2) 本次拍卖是按拍卖标的权属现状和房屋现状进行。如拍卖标的原有建筑物存有改建的，后续办理房地产权属过户手续时如相关职能部门要求恢复原样的，所有手续均由买受人自行负责，并承担所有的费用与责任。如因此造成拍卖标的无法办理房地产权属过户手续的，管理人不承担任何责任，由买受人全权承担。

拍卖成交后管理人按照房屋现状向买受人进行交付，房屋外观、结构、固定装修及内在质量以移交时的现状为准。另，三林路 535 号、537 号、539 号、541 号、543 号内部打通，统一装修，门牌号统一为三林路 535 号，门口悬挂招牌为“申梦·上荷江南民间菜”。三林路 539 号和 539A 号为同一开间上下两层，同理适用于 541 号和 541A 号、543 号和 543A 号，同一开间共用一个大门，内部上下连通，现场勘查询问时了解到同一开间一般共同租售。本次评估价也是以同一开间共同租售为前提进行询价测算所得。

2022 年 7 月 29 日，上海市第三中级人民法院作出（2021）沪 03 民初 515 号民事判决书，判决确认本次拍卖标的及相应土地使用权归上海兆隆置业有限公司

司单独所有。因上诉期内无人提起上诉，该法律文书已正式生效。

(3) 拍卖标的不包括房屋建筑物内所有装修装潢、电器、家具、办公用品等所有可移动的物品。

(4) 本次拍卖以标的房地产权证书登记所载建筑面积为准，拍卖成交后该房地产如经实际测定面积与不动产权证书登记所载面积有溢缺，则拍卖成交价均不作调整。如在后续办理房地产权属过户中存有超出范围、违章、无证等部分房屋需要拆除或须将房屋恢复原状的，所涉及的所有手续及费用均由买受人承担。

(5) 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。

对于上述标的权属有异议者，请于2022年10月8日前与管理人联系，联系人：艾律师，19921248730。

三、咨询与调查

1. 自本公告发布之日起至2022年10月12日止（节假日休息）接受咨询。咨询时间为工作日上午9:30-11:30，下午2:00-5:00，联系人：艾律师，19921248730。

2. 标的物以其现状为准，管理人不承担拍卖标的资产的瑕疵保证责任。除拍卖文件披露外，竞买人应对上述拍卖标的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。

3. 拍卖标的可能还存在尚未被发现及未说明的瑕疵,竞买人应当亲自了解和查验,并自行承担拍卖标的存在尚未被发现及未说明瑕疵的风险。买受人应在亲自了解和查验的基础上,独立判断该房产变更权利人为买受人的手续如何处理,并自行承担无法变更权利人的风险。买受人不得以该房产无法变更权利人或存在其他障碍为由,拒绝履行或不完全履行本次拍卖的任何义务。

拍卖成交之日起拍卖标的的风险及责任转移至买受人。如因政策法规限制,拍卖标的不能办理相关权属变更过户手续的,管理人不承担任何违约责任和经济责任。

四、竞买人条件

1. 竞买人须为具备完全民事行为能力的公民、法人或其他组织。

2. 竞买人须在拍卖竞价程序结束前交纳保证金,经管理人确认后取得竞买资格。拍卖结束后,本标的物买受人原支付的保证金作为成交款的一部分,自动转入管理人指定账户;未竞得标的的竞买人所交付的保证金将不计息退还。

特别提示:

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。)

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,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。

五、优先购买权人

优先购买权人参加竞买的，应于开拍日前以书面形式向管理人处提交受让意向书（考虑快递的在途时间以及公开拍卖的即时性，受让意向书如以快递形式寄给管理人的，应确保管理人于开拍日前1日能够签收），资格经管理人确认并添加至破产强清平台后台系统后才能参与竞买，逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有优先购买权。

六、拍卖方式

设有起拍价的增价拍卖方式，同时设置延时出价功能。竞价程序结束前五分钟（以系统接受竞价的时间显示为准）内无人出价的，最后出价即为成交价；在竞拍结束的前五分钟（以系统接受竞价的时间显示为准），如果有竞买人出价竞拍，竞价时间自该出价时点顺延五分钟，循环往复直到没有竞买人出价竞价时，拍卖结束，最后出价即为成交价。无人报名或出价的，本场拍卖将流拍。

七、税费及其他费用承担

1. 拍卖成交，拍卖标的的房地产权属过户手续由买受人自行办理，管理人将给予必要的协助。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。买受人应在竞买前应向所涉不动产登记中心及税务等部门确认成交后应缴纳的税费标准。拍卖标的存有的物业费、水电煤等公共事业的欠费或者其他欠费均由买受人承担。

2. 本次标的竞拍成功后（包含悔拍），产生的软件服务费由买受人承担，软件服务费标准及支付方式等详见《阿里拍卖平台破产资产处置频道收费规则》。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。

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被冻结的保证金自动解冻，冻结期间不计利息。本标的物竞得者原被冻结的保证金自动转入管理人指定账户。

2. 拍卖成交后，买受人交纳的保证金可以充抵价款，本标的物买受人原锁定的保证金 24 小时内自动转入管理人指定账户。拍卖余款请买受人在拍卖成交后 5 日内汇款至管理人如下账户：

户名：上海兆隆置业有限公司管理人；

开户银行：中信银行股份有限公司上海张江支行；

账号：8110201012201266849

3. 债务人财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遇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，买受人不符合竞拍资质或逾期未足额支付拍卖款的，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。

九、拍品交付

1. 买受人应于付清全部拍卖成交款后 5 个工作日内（遇节假日顺延）凭付款凭证及身份材料（个人持身份证，单位持营业执照、法定代表人或负责人身份证明书）到管理人处签署拍卖成交确认文件。拍卖成交且买受人付清所有款项后办理过户手续，过户后的 5 个工作日内按房屋交接时的现状办理房屋移交手续。

2. 买受人全额支付拍卖成交款后，凭法院出具的法律文书自行及时办理拍卖

标的从原权利人过户至买受人名下的手续，管理人将给予必要的协助，但是不对变更登记成功做任何承诺与保证。

十、特别提醒

1. 标的物以实物现状为准，管理人不承担标的物瑕疵担保责任。
2. 与标的物有利害关系的人可参加竞拍，不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。
3. 参照法释〔2016〕18号《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》，竞买人成功竞得拍卖标的物后，淘宝网司法拍卖网络平台将在管理人后台生成相应《网络竞价成功确认书》，确认书中载明实际买受人姓名、网拍竞买号信息，但不进行公示。
4. 在拍卖竞价前请务必再仔细阅读管理人发布的拍卖须知。

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

本公告未尽事宜，请向管理人咨询。

上海兆隆置业有限公司管理人