

竞买须知

上海周贤房地产开发有限公司管理人将于 2024 年 1 月 4 日 10 时至 2024 年 1 月 5 日 10 时止（延时除外）在公拍网拍卖网络平台（处置单位：上海周贤房地产开发有限公司管理人（“管理人”）；监督单位：上海市第三中级人民法院）进行公开拍卖活动，现就有关的网上拍卖事宜敬告各位竞买人：

一、本《竞买须知》（“本须知”）根据《中华人民共和国民事诉讼法》、并参照《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》等相关法律规定制订，竞买人应仔细阅读，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，也须符合由国务院及相关标的所在政府有关房地产调控政策的相关规定及本须知和本次拍卖公告竞买条件，竞买人应自行咨询、比对自身是否符合政府规定及竞买条件。拍卖成交后，如果竞买人不符合国家和当地政府的相应规定或竞买条件（无论是故意或过失或其他原因）而造成拍卖标的无法办理过户登记手续等的，则须对自己的行为承担相应法律责任。

三、拍卖标的

1. 基本情况及信息

（1）拍卖标的为上海周贤房地产开发有限公司（“周贤公司”）仍享有所有权的位于上海市浦东新区周浦镇 15 号地块开发项目（“开发项目”，目前暂定名为“兴宸·和富广场”）用地（“项目地块”）有关的第一期在建工程和第二期土地使用权。

项目地块系根据出让合同（定义见下文）整体出让。周贤公司根据开发项目的进度及安排，将项目地块分割为四块宗地，分两期开发，第一期地块包括以下 1 号地块及 2 号地块，第二期地块包括以下 3 号地块及 4 号地块：

- 1 号地块：周浦镇 6 街坊 1/6 丘（权证号：沪房地南字（2007）第 019754 号）；
- 2 号地块：周浦镇 6 街坊 1/7 丘（权证号：沪房地南字（2007）第 019755 号）；
- 3 号地块：周浦镇 6 街坊 1/8 丘（权证号：沪房地南字（2007）第 019757 号）；及
- 4 号地块：周浦镇 6 街坊 1/5 丘（权证号：沪房地南字（2007）第 019753 号）

（2）拍卖标的：即周贤公司仍享有所有权的涉及上述 1 号地块及 2 号地块的第一期地块的在建工程（“第一期在建工程”）和涉及上述 3 号地块及 4 号地块的第二期地块的土地使用权（“第二期土地使用权”），合称“拍卖标的”，具体信息如下：

第一期地块		
坐落	周浦镇 6 街坊 1/6 丘	周浦镇 6 街坊 1/7 丘

国有土地使用权证编号	沪房地南字（2007）第 019754 号	沪房地南字（2007）第 019755 号
宗地面积（m ² ）	11,447.5	13,467.5
	合计：	24,915
登记日期	2007 年 11 月 13 日	
土地权属性质	国有	
使用权取得方式	出让	
土地用途	商住	
使用期限	商业 40 年，即 2004 年 8 月 31 日至 2044 年 8 月 30 日； 住宅 70 年，即 2004 年 8 月 31 日至 2074 年 8 月 30 日	
规划建设用地面积（m ² ）	26,825.79	
规划容积率	1.346	
规划总建筑面积（m ² ）	62,392.74—其中地上 37,065.82，地下 25,326.92	
测绘情况（m ² ）	32,603.07	28,547.93

第二期地块		
坐落	周浦镇 6 街坊 1/8 丘	周浦镇 6 街坊 1/5 丘
国有土地使用权证编号	沪房地南字（2007）第 019757 号	沪房地南字（2007）第 019753 号
宗地面积（m ² ）	20,227	11,776
	合计：	32,003
登记日期	2007 年 11 月 13 日	
土地权属性质	国有	
使用权取得方式	出让	
土地用途	商住	
使用期限	商业 40 年，即 2004 年 8 月 31 日至 2044 年 8 月 30 日； 住宅 70 年，即 2004 年 8 月 31 日至 2074 年 8 月 30 日	

请竞买人注意，前述范围内部分土地（约 1,530.8 平方米）的土地使用权可能不属于上海周贤房地产开发有限公司，政府相关部门正在进行权属确认。竞买人参加本次竞买即视为

充分知悉上述情况且无异议；如权属确认后上述土地的土地使用权确定不属于上海周贤房地产开发有限公司的，则该等部分土地使用权不计入拍卖标的，买受人最终受让的拍卖标的范围将相应调整，竞买人对该等拍卖标的范围调整无异议且自愿承担相关影响，竞买人不可撤销地放弃就该等拍卖标的范围调整向周贤公司或其他主体主张任何责任（包括但不限于多退少补的责任）。

（3）开发项目总占地面积为 56,918 平方米，容积率 2.3，由大型商业街、高层住宅组成，其中，第一期项目建设有商业建筑，商铺面积从 30 平方米到 300 平方米不等，紧邻康沈路及川周公路繁华路段，以及住宅和配套商业；根据规划方案批复，第二期项目主要建设住宅物业，并配套建设少量商业物业。目前，第一期项目主体建设工作已完成，处于开发收尾阶段，其中大部分可售房屋已预售或经法院裁定抵债（“在建工程已售部分”），已裁定所有权转移的在建工程不属于本次拍卖计价范围，尚余留 62 套房屋未售（其中 1 套房屋因此前未完成测绘故未在产权产调中体现）；另有 24 套房屋为地下 1 层配套管理用房，6 套房屋为车库，不具有评估价值；上述 361 套房屋中现仍由上海周贤房地产开发有限公司享有所有权的房屋均纳入拍卖标的。第二期项目除一栋房屋的桩基动工外，尚未完成全部拆迁工作，其他开发、建设事宜尚未开始。

（4）拍卖标的中第一期在建工程中，有 73 套房屋抵押给深圳市乐佳信股权投资合伙企业（有限合伙），担保周贤公司对该抵押权人的债权。拍卖标的中第二期土地使用权已全部抵押给中国建设银行股份有限公司上海长宁支行，担保周贤公司对该抵押权人的债权。二期土地使用权目前仍设有法院多项查封。

2. 拍卖价格

评估价：根据上海申威资产评估有限公司出具的沪申威评报字[2020]第 0296 号资产评估报告，第一期在建工程已售部分外在建工程评估价为 648,235,900 元（评估价系假定房屋建造完成后的市场价，并以 2020 年 3 月 13 日为基准日）；根据上海申威资产评估有限公司出具的沪申威评报字（2020）第 0196 号评估报告，第二期土地使用权评估价为 1,824,120,600 元（该评估以 2020 年 3 月 13 日为基准日）；

起拍价：986,125,479.94 元；

保证金：9,8612,547 元；

增价幅度：500 万元及其倍数。

3. 四至界限

据现场勘查，项目地块四至范围没有明显的四至界限的标识，本次拍卖仅以拍卖标的的国有土地使用权证明中附图记载的面积和范围为准（注：如前所述，政府相关部门正在就部分土地进行权属确认，相关面积和范围可能根据权属确认结果相应调整）。本次拍卖成交后，买受人应自行完成拍卖标的的定界、红线退让及动拆迁等相关手续，并承担由此而产生的全部相关费用。且若遇到土地面积的增减，拍卖结果均不改变，管理人及周贤公司均无需为此承担任何责任（包括但不限于多退少补的责任）。

4. 拍卖标的用地规划条件

根据《上海市南汇区国有土地使用权出让合同》（南房地（2004）出让合同第 156 号）《南房地（2004）第 156 号出让合同的补充合同》（南房地（2005）补 34 号）《上海市国有土地使用权出让合同》（沪浦规土（2010）出让合同补字第 127 号、南房地（2005）补 34 号、南房地（2004）出让合同第 156 号）《上海市浦东新区国有土地使用权出让合同》（补充）（沪浦规土（2010）出让合同补字第 144 号、南房地（2004）出让合同第 156 号、南房地（2005）补 34 号）《上海市浦东新区国有土地使用权出让合同》（补充）（沪浦规土（2013）出让合同补字第 55 号、沪浦规土（2010）出让合同补字第 144 号、沪浦规土（2010）出让合同补字第 127 号、南房地（2005）补 34 号、南房地（2004）出让合同第 156 号）（合称“**出让合同**”）的约定，项目地块的基本情况用地规划条件如下：

I 土地总面积：56,918 平方米；

I 土地用途：商住；

I 容积率：2.3；

I 建筑面积：130,910 平方米，其中住宅：95,340 平方米（含 28,459 平方米居民动迁回搬房），商业：35,570 平方米，地下建筑面积：10,355 平方米；

I 建筑高度：小于等于 35 米；

I 绿地率大于等于 30%；

I 土地使用年限：商业 40 年，即 2004 年 8 月 31 日至 2044 年 8 月 30 日；住宅 70 年，即 2004 年 8 月 31 日至 2074 年 8 月 30 日。

竞买人应自行咨询政府部门确认竞买成功后拍卖标的应遵守的用地规划、工程规划等条件。

5. 第一期在建工程情况

就第一期项目，周贤公司已取得《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》和《预售许可证》。竞买人应自行确认上述许可证的有效期、及续期或重新办理等手续。

第一期在建工程处于主体完工、但未整体竣工的状态。根据上海市浦东新区房产测绘中心测绘的《房屋土地测绘成果入库证明》，第一期在建工程测绘的建筑面积共为 61,151 平方米。根据上海市不动产登记簿，第一期项目共涉及 360 套房屋，包括商铺、住宅、公共服务、特殊用途和公共设施性质房屋。此外，另有 1 套房屋由于当时未完成测绘故未在《房屋土地测绘成果入库证明》和不动产登记簿中体现。

大部分商铺和住宅已经进行预售或经法院裁定抵债，详情可咨询管理人。根据现有资料，目前存在尚未预售或管理人认定预售无效且尚未经法院裁定抵债的房屋共计 62 套（其中 1 套房屋因此前未完成测绘故未在产权产调中体现），涉及建筑面积共约 22,430 平方米（包括地下商铺面积）。同时，因项目时间久远，项目工程资料可能存在缺失情况。

竞买人应自行咨询政府部门确认竞买成功后第一期在建工程续建及竣工验收、为相关权利人办理过户登记及交房等事宜的相关资质及条件、以及为此需要签署的协议文件和承担的附带义务（包括负责承担或处理因交房和过户登记引起的所有税费和其他费用，依法应由相关权利人承担的除外），竞买人可联系管理人查阅第一期在建工程现有规划及设计文件等工程资料、以及相关权利人的具体情况。

6. 第二期土地使用权相关动拆迁情况

就第二期项目，周贤公司完成了规划方案审核，取得了规划方案批复及施工图审查合格证书，尚未取得《建筑工程规划许可证》等证件。竞买人应自行确认上述批复及合格证书的有效期限、及续期或重新办理等手续。第二期地块上仅有部分居民完成动迁。竞买人应自行查阅相关文件、及咨询政府部门，确认竞买成功后第二期地块动拆迁、开发建设等事宜的相关资质及条件，包括但不限于下述情况可能对该等资质及条件的影响：

（1）根据出让合同的约定，项目地块的动拆迁由土地使用权人负责。周贤公司在 2004 年就项目地块取得《房屋拆迁许可证》，并经过多次延期，目前该拆迁许可证的有效期限已于 **2020 年 12 月 31 日届满而失效**。

（2）拍卖标的中第二期土地使用权除 3 号地块上部分被拆迁人已签署拆迁安置补偿协议外，仍有较多拆迁人尚未签署拆迁安置补偿协议。就已签署拆迁补偿协议的被拆迁人，其中部分被拆迁人安置房源系政府部门协助落实，竞买人须与政府部门自行确认相关事宜。

（3）根据相关法规及政府部门要求，第二期地块后续需按规划要求建设一定数量的动拆迁回迁房屋，具体要求以相关文件及政府部门意见为准。

（4）根据相关政府文件，项目地块的受让方可能需代政府完成项目地块红线外土地的动拆迁工作。目前，该等代征工作尚未实施，相关费用承担无明确约定。

（5）项目地块的动拆迁工作因为停滞时间过长，原定的动拆迁方案可能无法继续实施，需根据政府部门的要求重新调整，目前项目尚未通过新一轮的旧改方案的征询，对旧改方案及时间安排政府部门尚未形成最终方案。

7. 与拍卖标的相关的其他重要事项

除上述已披露事项外，管理人向各竞买人充分披露以下事项，请竞买人自行充分了解，并承担由此产生的风险及后果，包括该等事宜可能涉及的对竞买人相关资质及条件的要求。

（1）第一期项目的开发建设存在占用第二期项目的情况，而第二期土地的规划方案也存在占用第一期土地部分区域及用地指标的情况。后续买受人为第二期土地的开发、建设办理相关开工、竣工手续、产权登记均可能因此遇到障碍。请竞买人自行了解相关情况，并评判相关风险。

（2）拍卖成交后，对于续建第一期项目和建造第二期地块需要的手续及证件需由买受人自行办理，对于可能涉及的包括容积率、建筑面积、公建配套等规划调整需由买受人自行与相关部门沟通确认。

（3）项目地块中有 16,816.6 平方米土地原属军产，其中，1,530.8 平方米位于第二期地块范围内，其余位于第一期地块范围内。针对第一期地块范围内的部队与相关主体的拆迁协议尚未完全履行，可能对一期土地续建及拍卖标的后续开发（以及开发项目办理权属登记）造成影响，请竞买人自行了解相关情况并评判风险。第二期地块范围内的军用土地目前在由政府相关部门进行权属确认，权属确认后可能确定该部分土地不应纳入第二期地块范围，拍卖标的范围将相应调整。

（4）第二期地块目前存在文物（张氏住宅）、临时堆土、种植绿化和植被、无证搭建、非法占用，以及未经管理人及抵押权人认可的租赁。请竞买人自行了解相关情况，本次拍卖成交后，买受人须负责自行依法解决上述问题并承担由此而产生的相关费用。

（5）管理人提供的拍卖标的现有相关文件中记载的房屋建筑面积、土地面积及房屋用途等信息均仅作为参考，以买受人今后实际取得的拍卖标的的不动产权证登记的信息为准，该等产权证明中登记的信息若与现有文件记载的内容不一致，均不影响本次拍卖的结果。

（6）就第一期在建工程中在建工程已售部分中由法院裁定抵债的部分，竞买人自行负责与房屋相关权利人商议续建等费用（如有）承担事宜。。

（7）第一期在建工程中在建工程已售部分之外的部分房屋已办理网签和预告登记，但管理人审核认定相关主体与周贤公司间并未实际成立商品房预售关系；拍卖标的设有抵押，同时，现仍有法院查封。以上事项可能影响后续拍卖标的的权属变更登记办理。买受人应自行办理拍卖标的的变更登记及产权过户等全部事项，并承担相关费用，管理人予以合理配合。

（8）由于项目地块系整体出让、规划，可能导致第一期地块与第二期地块同属于一个物业管理区域，第一期地块与第二期地块相关业主共享或共同占有、使用项目地块中的公共区域、公用设施，共担相关费用及风险，对买受人开发、建设拍卖标的及后续运营、管理可能产生影响，相关风险及后果请竞买人自行评估、承担。

（9）其他与拍卖标的的有关的重要事项，请随时与管理人联系，管理人提供项目现有资料供查询。请竞买人自行了解相关情况，或向有关单位、部门查证，并评判相关风险。

本次拍卖标的物以其现状为准，请慎重决定竞买行为，凡参与竞拍即视为竞买人了解详情和确认标的的现状。尽管竞买文件披露了相关信息，但竞买人仍应对拍卖标的物的实际状况以及瑕疵（含显性、隐性瑕疵，包括但不限于权利限制、使用限制、潜在争议、附带义务）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，管理人不承担拍卖标的物的瑕疵担保责任，若与实际不符时，不影响本次拍卖的成交和成交价。有意者请亲自实地看样，未看样的买受人视为对标的物及相关实物现状的确认，责任自负。

四、竞买人条件

本次拍卖成交后，买受人需对第一期在建工程根据相关建设规定依法依规进行续建、进行配套建设，完成竣工验收及相关产权初始登记，与相关权利人签署必要协议文件，并按照毛坯标准以及相关行业规范及法规要求在取得交付使用许可后为相关权利人交付房屋，和在法律和政策规定的过户条件满足时及时办理过户登记（包括负责承担或处理因交房和过户登记所需支付的所有税费和其他费用，依法应由相关权利人承担的除外，及提供法定的质量保修（相关权利人、房屋的具体情况可咨询管理人）。买受人应自行承担上述事宜相关费用，不得据此对周贤公司、管理人、已进行网签及预告登记并与周贤公司存在真实商品房预售关系的房屋购房人主张任何权利。竞买人应自行咨询政府部门确认竞买成功后第一期在建工程续建及竣工验收、为相关权利人办理交房和过户登记等事宜的相关资质及条件，并确保其符合相关要求。买受人续建第一期在建工程应符合第一期在建工程规划及设计文件等要求，依据相关法规强制规定或政府要求而进行的必要调整除外。竞买人可联系管理人查阅第一期在建工程现有规划及设计文件等工程资料。竞买成功后，管理人可协助买受人联系第一期在建工程的施工单位。

本次拍卖成交后，买受人需妥善完成与第二期土地使用权相关的动拆迁及安置补偿工作，并承担相关费用。竞买人应自行咨询政府部门确认竞买成功后第二期地块动拆迁、开发建设等事宜的相关资质及条件，并确保其符合相关要求。

买受人须具有与拍卖标的物及上述竞买条件相适应的资质（包括但不限于具备城市更新、房地产相应开发建设资质、有能力依法完成居民安置事宜、承担可能存在土地权属争议风险及调规后果、符合相关开发建设要求等）。如竞买人不符合现行政策规定或竞买成交后发现其自身不具备满足竞买条件要求所需的任何资质的，由竞买人自行承担由此产生的相关法律责任，如无法办理土地权属转移登记等。

参考最高人民法院《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近亲属。

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，但须在竞买开始前与管理人沟通办理委托手续；竞买成功后，买受人（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确认手续。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、优先购买权人

1. 优先购买权人参加竞买的，应于 2024 年 1 月 1 日前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享有优先购买权，逾期不提交的，视为放弃对拍卖标的物的优先购买权。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。
2. 优先购买权人参与竞买，且以与其他竞买人相同价格出价的，没有更高出价的，拍卖标的物由优先购买权人竞得。
3. 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，拍卖标的由顺序在先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，拍卖标的由出价在先的优先购买权人竞得。

六、保证金和余款支付

1. 拍卖竞价前，竞买人须通过公拍网拍卖网络平台注册报名并支付相应的保证金；竞买人在对拍卖标的第一次确认出价竞拍前，按公拍网拍卖网络系统提示报名缴纳保证金，系统会自动锁定该笔款项。拍卖成交的，买受人锁定的保证金将在拍卖结束后 2 个工作日内转入管理人指定账户，其他竞买人的保证金在拍卖结束以后 2 个工作日内解锁。保证金锁定期间不计利息。

2. 拍卖成交后，买受人交纳的保证金可以充抵价款，其原锁定的保证金 2 个工作日内将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：上海周贤房地产开发有限公司管理人

开户银行：中国民生银行上海徐汇支行

账号：631947180

拍卖成交后，买受人未在指定时间内及时、足额交纳拍卖余款的，视为悔拍。

3. 因拍卖标的本身价值，本次拍卖起拍价、保证金、竞拍成交价格相对较高。竞买人参与竞拍，支付保证金及余款可能存在因当天限额而无法支付的情况，请竞买人根据自身情况选。

七、拍卖标的交付

1. 买受人应于付清全部拍卖成交款后五个工作日内（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：上海市静安区石门一路 288 号香港兴业中心 2 座 24 楼）签署拍卖成交确认文件。

2. 拍卖成交后买受人悔拍的，交纳的保证金及其他款项均不予退还，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、偿付破产债权以及与拍卖标的物相关的债务。该等款项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。

3. 买受人须及时按现状办理交接手续，逾期不办理的，买受人应支付由此产生的费用，并承担拍卖标的可能发生的损毁、灭失等后果。标的物转让过户手续由买受人自行及时办理，管理人将给予合理的协助，能否办理过户手续及办理过户手续的时间由竞买人在竞买前自行到相关职能部门咨询确认。因拍卖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由买受人自负，管理人及周贤公司不作过户的任何承诺，过户涉及的一切费用由买受人承担。

4. 管理人将协助向买受人移交管理人掌握的与拍卖标的后续开发建设相关的土地、工程建设等档案材料，但对移交材料的完整性、准确性等不作任何承诺。

八、税费及其他费用承担

本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含原权利人及买受人在拍卖标的交割、过户时所发生的费用和税费。交易及过户过程中依照相关法律法规的规定产生的应由原权利人及买受人承担的所有税费及其他费用（包括但不限于增值税、土地增值税、印花税、契税、交易手续费、房产税、权证工本费、原权利人欠缴税费等，具体以相关部门最终核定为准），均由买方承担，买受人在竞买前应向相关部门确认成交后应缴纳的税费及其他费用标准。竞买成功后，拍卖标的相关的原应由上海周贤房地产开发有限公司承担的因在建工程未来交房和过户登记所需支付的税费或其他费用（如有）均由买受人自行处理或承担。

本次拍卖竞拍成功后，会产生一笔软件服务费，该费用由买受人承担，付费方式及软件服务费用金额等请详见《公拍网收费规则》。本次竞拍若有网络平台收取的其他手续费等，由买受人承担。

九、其他需注意的事项

1. 竞买人应当遵守本须知的规定，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，将取消其竞买资格，并追究相关的法律责任。

2. 本次拍卖基于拍卖标的的现状（包括实体及权属现状）进行，拍卖成交后，拍卖标的的土地用途的变更，规划的调整，及开发过程中的报建、审批、验收等手续全部由买受人自行负责、解决，并由买受人承担由此而产生的全部相关费用。
3. 根据周贤公司提供的信息，管理人就本次拍卖标的的已知的瑕疵已在本次拍卖资料中作了披露。管理人对拍卖标的所作的披露和提供的视频资料、图片及其他相关信息等，仅供竞买人参考，不构成对拍卖标的的任何担保或承诺。请竞买人在拍卖前必须仔细研究开发项目所在地房屋动拆迁及征收和补偿、房地产开发及其他相关法律、法规、政策，并向有关单位和/或部门调查、了解与开发项目及项目地块的有关的情况。并请竞买人注意在拍卖前必须仔细审查拍卖标的，调查是否存在已披露瑕疵及其他未披露瑕疵，认真研究查看拍卖标的的实际情况，并请提前预约后亲临开发项目现场，实地踏勘和调研（未踏勘、调研、看样的竞买人视为对拍卖标的的现状的确认），慎重决定拍卖行为。竞买人一旦作出拍卖决定，即表明已完全知悉开发项目所在地与开发项目动拆迁、开发建设、竣工验收、交付过户等相关的政策法规及项目开发建设的相关情况，并已表明其已完全了解，并接受拍卖标的的现状和一切已知及未知的瑕疵。
4. 为便于买受人及时收到拍卖相关的文书、通知等，管理人以买受人于公拍网司法竞买平台预留的联系地址、联系电话为相关文书邮寄送达地址、接受电话，如需更改，买受人须持本人身份证来填写《法律文书送达地址确认书》（若买受人非自然人，由委托代理人持有效委托文件及相关证照前来办理）。
- 如因提供的送达地址、联系电话不准确，或未及时告知变更后的地址和联系电话，使管理人的有关文书、通知等无法送达或未能及时送达，买受人自行承担由此可能产生的法律后果。
5. 管理人根据法律规定可以在拍卖程序中决定暂缓、中止或撤销拍卖。
6. 凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。

管理人咨询电话：021-62635925（赵律师）

法院监督电话：021-5895-1988

公拍网技术咨询：400-820-3720

本公告未尽事宜，请向管理人咨询。

上海周贤房地产开发有限公司管理人

二〇二三年十二月三日