

关于拍卖九江力嘉置业有限公司所有的商铺（杨桥宾馆）的公告（整体拍卖）

九江力嘉置业有限公司管理人将于 **2024 年 2 月 18 日 10 时至 2024 年 2 月 19 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：九江力嘉置业有限公司管理人，监督单位：江西省九江市中级人民法院，网址：<https://susong.taobao.com/>）进行公开拍卖活动，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 项的职责在破产强清平台处分债务人财产，并承担相应责任。

2、竞拍前请务必遵照《竞买公告》、《竞买须知》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，您的保证金可能会被划扣并产生其他法律责任，请理性参拍。

3、管理人将配合买受人办理不动产转让登记过户手续，可能产生的变更登记等费用由买受人承担。管理人将配合买受人办理拍品交付手续，可能产生的交付等费用由买受人承担。

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、本次拍卖标的情况较为复杂，标的物价值较大，其外观、结构、

固定装修、内在质量及使用状况等以移交时的现状为准。土地、房地产的实际面积以办理权属证明时登记机关确定为准。管理人对工程项目施工进度、房屋外观、质量问题、结构调整、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，法院与管理人不承担所拍卖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。

二、 拍卖标的

本次拍卖标的物为九江力嘉置业有限公司所拥有的位于香榭雅苑楼盘项目的房屋建（构）筑物（含土地使用权），共计商铺 10 间，面积 661.32 平方米。具体情况如下：

（一）香榭雅苑楼盘项目

1. 建设地点：德安县工业园西区杨桥新城北侧；
2. 商铺数量：10 间（详见评估明细表）；
3. 商铺面积：661.32 平米；
4. 国有土地使用权土地使用年限：住宅 70 年 商业 40 年；
5. 国有土地使用权地类（用途）：商业 住宅；
6. 国有土地使用权类型：出让；
7. 其他：该楼盘房产已办理竣工备案手续；

九江力嘉置业有限公司所拥有香榭雅苑楼盘项目和学府雅苑楼盘项目的商铺，本次起拍价：**147.3309** 万元，保证金：50 万元，增价幅度：10 万

元。

对上述标的权属有异议者，请于 **2024 年 2 月 8 日** 前与管理人联系（联系人：**周昆**，联系方式：**13767265085**）。

四、瑕疵事项说明

（一）香榭雅苑楼盘项目，商铺全部处于抵押状态，抵押权证号为赣（2020）德安县不动产证明第 0000489 号，抵押权人为共青农村商业银行股份有限公司木环支行，尚未办理解除抵押手续，竞拍成功后的不动产产权证明办理时间可能会延长。

（二）该 10 间商铺现已装修成商务宾馆并对外经营，经营者对其装修费用单方评估为 103.42 万元，其他未评估资产价值约 85.9 万元，竞拍人需与宾馆经营者协商装修费用和其他未评估资产的补偿事宜，因协商不成导致的一切后果，由竞拍人自行承担，管理人不做任何担保。

（三）各位竞拍者需在拍卖前向相关政府职能部门咨询了解。因在建工程报批手续不齐全等问题造成无法过户、无法续建等后期开发的一切后果，由竞拍人自行承担，管理人不做任何担保。

（四）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及办理二次过户造成的费用增加的后果自负，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。

（五）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。

（六）买受人应自行办理水、电等户名变更手续，相关费用自理。对可能存在的影响标的物使用的水、电、物业管理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。

（七）标的物过户登记手续由买受人自行办理。办理过程中所涉及的相关税费按照法律规定由买卖双方各自承担，所涉及的有可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人承担。以上具体费用请竞买人于开拍前至相关单位自行查询。

（八）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。

（九）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《资产清单》中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。

四、咨询看样

自 2024 年 2 月 2 日起至 2024 年 2 月 8 日止（节假日休息）接受咨询，有意者请与管理人周昆（电话 13767265085）联系具体事宜。双方确定看样时间后，由管理人陪同竞买人实地看样。

五、竞买人条件：

1. 凡具备完全民事行为能力的公民、法人和其他组织均可参加竞买，

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、司法解释对买受人资格或者条件有特殊规定的（比如商品房限购等），竞买人应当具备规定的资格或者条件。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，但须在竞买开始前三日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）须与委托代理人一同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。

3. 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。

六、优先购买权人

1. 本标的物优先购买权人相关说明：同等条件下，承租人具有优先购买权。

2. 如有优先购买权人参加竞买的，应于 **2024 年 2 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竞买，逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有优先购买权。

3. 优先购买权人参与竞买的，以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。

七、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。无人报名或出价的，竞价会流拍。

八、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，将自动延迟 5 分钟。

九、税费及其他费用承担

标的物转让登记手续由买受人办理，管理人将给予一切必要的协助。标的物转让登记所涉及的一切税费及明确的或潜在的一切关联费用按照法律规定由双方各自承担，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。

十、保证金和余款支付

1. 拍卖竞价前将通过破产强清平台系统在竞买人支付宝账户内锁定相应资金作为应缴的保证金，拍卖结束后未能竞得者锁定的保证金自动解锁，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，本标的物买受人原锁定的保证金将在买受人支付软件服务费以后的 24 小时以内自动转入本管理人指定账户。

竞拍成功的买受人，应在竞拍结束取得《网络竞价成功确认书》后 7 个工作日内支付成交总价的 80%。完成标的物过户手续后 5 个工作日内支付成交总价的 90%。买受人收到管理人按照实际收款金额开具的增值税专用发票后 5 个工作日内支付全部成交价款。

除保证金及软件服务费通过阿里平台支付外，其他款项均直接付款至管理人账户（账户名：九江力嘉置业有限公司管理人，开户行：九江银行股份有限公司总行营业部，账号： 7270 1930 0000 0151 12）。

3. 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。

十一、拍品交付

1、买受人应于支付拍卖成交总价的 80%后的五个工作日内，凭付款凭证及相关身份材料到管理人处（地址：江西省九江市浔阳区九龙街龙翔国贸大厦 8 楼 806 室）签署拍卖成交确认文件。签署确认文件后 10 个工作日内，管理人向买受人交付香榭雅苑楼盘项目和学府雅苑楼盘项目的全部资料和手续的原件（以管理人所接收资料为限）。交接后产生的安保费、维护费等费用由买受人承担。

2、拍卖成交后，由管理人协助买受人到相关主管部门办理产权过户手续，如无特殊情况，人民法院不予出具裁定书和协助执行通知书。

十二、特别提醒

（一）标的物以实物现状为准，本管理人不承担本标的瑕疵担保责任。有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负。

（二）与本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。

（三）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，破产强清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。

（四）参与本次拍卖的竞买人应当在参与竞买前自行向当地政府部门询

问工程的现状、与续建有关的要求、违章情况存在与否、拍卖成交后过户的条件程序及过户主体是否有要求等情况。竞买成功后，因开发主体的资质或其他条件不符合要求而导致无法过户、无法续建或进行后续开发的一切风险，包括但不限于税费、罚款、违约金、相关费用的补交等均由竞买人自行承担。竞买人应认可拍卖公告、拍卖须知的各项条件，按照拍卖文件的规则参拍，了解本项目情况，特别是本项目存在的瑕疵及特殊性，知晓并承诺履行拍卖公告和须知中披露的买受人的附随义务，愿意并能够自行承担相关风险和责任。本标的物涉及的商铺等能否过户到个人（或合伙企业、有限合伙等）以及对过户的企业资质要求等方面事宜，请竞买人务必在竞买前咨询当地政府部门。

（五）在拍卖竞价前请务必再仔细阅读本管理人发布的拍卖须知。

管理人咨询电话：周昆 13767265085

法院监督电话：0792-12368

淘宝技术咨询：400-822-2870

本公告未尽事宜，请向本管理人咨询。

附件：一、长信评报字（2023）第 0129 号资产评估报告

九江力嘉置业有限公司管理人

二〇二四年二月一日

