

竞买须知

上海迈科机械设备有限公司管理人（以下简称“管理人”）将于 2024 年 3 月 31 日 10 时起至 2024 年 4 月 1 日 10 时止 在“淘宝网”（www.taobao.com）阿里拍卖破产强清平台（处置单位：上海迈科机械设备有限公司管理人，监督单位：上海市第三中级人民法院，拍卖辅助机构：上海长城拍卖有限公司）公开进行拍卖活动，现就有关的网上拍卖事宜敬告各位竞买人：

一、本《竞买须知》根据《中华人民共和国民事诉讼法》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，拍卖活动具备法律效力。参加本次拍卖活动的竞买人必须遵守本须知的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

三、拍卖标的：青浦区赵巷镇赵巷村（实际地址：沪青平公路 3499 号）集体土地上的 1-11 幢工业厂房。

根据上海市不动产登记簿登记资料记载：该拍卖标的已取得集体所有土地上的不动产权证。产权证编号为“沪房地青字（1996）第 000093 号”，房屋类型为工厂，房屋共计 11 幢，合计建筑面积为 2935 平方米；土地权属性质为集体，土地使用权取得方式为集体土地批准使用，土地用途为工业用地，使用权面积为 4057 平方米，土地宗地号为赵巷镇赵巷村 51 丘。

其中，1 幢建筑物为地上 1 层的建筑，建筑物建筑结构为钢、钢混，建筑面积 298 平方米；2 幢建筑物为地上 2 层的建筑，建筑物建筑结构为混合一等，建筑面积 499 平方米；3 幢建筑物为地上 2 层的建筑，建筑物建筑结构为砖木一等，建筑面积 395 平方米；4 幢建筑物为地上 1 层的建筑，建筑物建筑结构为混合二等，建筑面积 23 平方米；5 幢建筑物为地上 1 层的建筑，建筑物建筑结构为其他结构，建筑面积 93 平方米；6 幢建筑物证载为地上 2 层的建筑，建筑物建筑结构为混合二等，建筑面积 158 平方米；7 幢建筑物证载为地上 1 层的建筑，建筑物建筑结构为砖木一等，建筑面积 232 平方米；8 幢建筑物为地上 1 层的建筑，建筑物建筑结构为钢、钢混，建筑面积 297 平方米；9 幢建筑物为地上 1 层的建筑，建筑物建筑结构为钢、钢混，建筑面积 360 平方米；10 幢建筑物为地上 2 层的建筑，建筑物建筑结构为混合二等，建筑面积 134 平方米；11 幢建筑物为地上 1 层的建筑，建筑物建筑结构为钢、钢混，建筑面积 446 平方米；1-11 幢均竣工于 1993 年，合计建筑面积 2935 平方米。

据现场勘察，6、7 幢现已被改建为一幢 2 层的钢混结构厂房。

四、拍卖标的物权利负担、特别告知：

1、根据上海市房地产转让办法的相关规定：“集体所有土地上建成的非居住房屋转让的受让人为房屋所在地乡（镇）范围内的集体经济组织或者个体经营者”。因此，竞买人办理竞买登记手续时，应当于 2024 年 3 月 28 日 16 时前上传有效的营业执照、法定代表人的身份证和身份证明、授权委托书和被委托人身份证、该集体土地所有方同意其参与竞买的函。经后台确认后，方可在拍卖竞价程序结束前在“淘宝网”上交纳保证金，取得竞买资格。

2、根据青浦区赵巷镇新镇社区居民委员会和上海市公安局青浦分局赵巷派出所提供的证明材料显示，该标的物实际地址为沪青平公路 3499 号。

3、该拍卖标的中 6、7 幢现已改建，相关的产权变更由买受人自行办理，管理人及拍辅机构不做任何承诺。

4、该标的已被司法限制并设有抵押。

5、拍卖标的目前空置，拍卖成交后，拍卖标的内如有无法定原因占有的，均由竞买人自行了解并于竞买成交后自行依法处理。拍卖标的如需依法支付集体土地使用费、管理费、配套费、税费及燃气初装费、房屋维修基金等一切费用的均由竞买人承担（包括但不限于交易前、交易过程中及交易后）。拍卖标的内是否存在欠费（包括但不限于水、电、燃气、通讯、有线电视等），均由竞买人自行了解并于买受后自行承担。

6、本次拍卖标的的权利以相关管理部门予以登记的权利现状为限。如有法律、法规和规章对拍卖标的的竞买人的主体资格有相关规定的，由竞买人自行了解。管理人和拍辅机构均不承担任何保证责任和瑕疵担保责任。

7、拍卖成交后，所有与拍卖范围内其他相关权利人或相邻关系人之间的问题，均由买受人自行依法妥善处理。

8、拍卖成交后，管理人需办理撤销限制等手续，因相关手续的办理时间无法确定，管理人和拍辅机构对办理手续所需要的时间不作任何承诺。

标的拍卖成交后，需等待管理人通知方能办理标的的移交手续。如管理人通知不能办理标的的移交，则无条件撤销本次拍卖，仅退回拍卖成交款和拍卖佣金（无息），不承担任何责任。

拍卖标的以现状进行拍卖，标的内家具、设备及可移动物品不包含在本次拍卖范围内。房屋外观、结构、固定装修及内在质量以移交时的现状为准。拍卖标的的实际面积以交易过户时登记机关登记为准。管理人对房屋外观、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。若有违法、违章建筑及行为，以及因此可能发生的行政机关处罚（包括拆除、恢复原状等）由买受人承担，买受人并承担由此而产生的一切费用和民事责任。

本次拍卖已经法定公告期和展示期，管理人对拍卖标的所作的说明和提供的视频资料、图片等，仅供竞买人参考，不构成对拍卖标的的任何担保。请竞买人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的，调查是否存在瑕疵，认真研究查看所竞买标的的实际情况，并请亲临展示现场实地看样，到相关部门核实了解相关情况，未看样的竞买人视为对本次拍卖标的的现状予以确认，竞买人应慎重决定竞买行为，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。

五、税费及其他费用承担

【特别提示】本次拍卖标的产生的拍卖辅助费及软件服务费由买受人承担。

1、拍卖辅助费由买受人于拍卖成交后 5 天内支付到上海长城拍卖有限公司指定账户【户名：上海长城拍卖有限公司；开户行：中国银行上海市北外滩支行；账号：441659230025】。

拍卖辅助费以单件标的的成交价为基数，差额定率累进计算。拍卖成交价人民币 200 万元

以下（含 200 万）的拍卖辅助费比例 1.5%；超过 200 万元至 1000 万元（含 1000 万元）的部分拍卖辅助费比例 0.9%；超过 1000 万元以上的部分拍卖辅助费比例 0.6%（最高收费限价为 25 万元）。

2、软件服务费由阿里拍卖平台收取，付费方式及软件服务费金额等请详见《阿里拍卖平台破产资产处置频道收费规则》。

3、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含在拍卖标的交割、过户时所发生或应当补缴的费用和税费。若具备开具发票条件的，开具发票产生的增值税由开票方承担，此外，交易前以及交易过程中产生的税费或其他与拍卖标的及土地相关的费用（包括但不限于土地增值税、房产税、契税、印花税、交易手续费，青苗补助费等，具体以相关部门最终核定为准）由买受人承担。买受人在竞买前应向所涉税务局等部门确认成交后应缴纳或补缴的税、费标准。如有公证费、登记费用、软件服务费、拍卖辅助费等其他费用产生，均由买受人另行支付、自行承担。

4、买受人应自行办理水、电、煤等户名变更手续，可能存在的水、电、煤等欠费均由买受人支付。未明确缴费义务人的费用也由买受人自行解决。

六、竞买人应当符合相关法律、行政法规、部门规章及上海市相关政策的要求，具备相应的竞买资质。如竞买人不符合现行政策规定的，由竞买人自行承担由此产生的法律责任，包括但不限于竞买无效、无法办理房地产权属转移登记等。

如竞买人未开设淘宝账户，可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行，但须在拍卖开始前向管理人提交委托手续；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。如委托手续不全，竞买活动将被认定为参拍人的个人行为。委托人应于 **2024 年 3 月 28 日**前向管理人提交合法有效的委托手续，经管理人确认后方能进行委托。

七、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第一次确认出价竞拍前，按淘宝网阿里拍卖破产强清平台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，买受人被锁定的保证金将在买受人支付软件服务费后转入管理人指定账户。保证金锁定期间不计利息。

拍卖成交余款（拍卖成交款扣减保证金）请在拍卖成交后 5 天内缴入管理人指定账户【户名：上海迈科机械设备有限公司管理人；开户行：平安银行上海分行营业部；账号：15287077210081】，并递交缴款凭证。未能竞得者的保证金按原付款方式原渠道如数退还原支付账户。保证金均不计利息。

八、与本拍卖标的有利害关系的当事人可以参加竞拍（法律禁止参与竞买的除外），不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。

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、买受人逾期未支付拍卖余款，管理人可提请重新拍卖。重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。拍卖成交后买受人悔拍的，交纳的保证金不予退还，依次用于支付拍卖产生的费用损失、弥补重新拍卖价款或第二次成交价低于原拍卖价款的差价、清偿破产债权。

十一、买受人在按要求缴纳全部拍卖成交款后应及时接收拍卖标的，并由管理人协助办理过户手续，逾期不办理的，买受人自行承担买受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，管理人不作任何承诺，不承担不能过户的任何法律责任。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。

十二、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，严禁竞买人恶意串通，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。

十三、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。

十四、凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。

管理人咨询电话：李律师 13761198857

拍卖辅助机构咨询电话：13816014246 胡先生、62668899 钱女士

淘宝技术咨询：400-822-2870

本公告未尽事宜，请向管理人及拍卖辅助机构咨询。

上海迈科机械设备有限公司管理人

2024年3月15日