

竞买公告

昭通市龙威房地产开发有限公司管理人将于 2024 年 5 月 30 日 10 时至 2024 年 5 月 31 日 10 时止（延时除外）在京东拍卖破产强清平台（处置单位：昭通市龙威房地产开发有限公司管理人，监督单位：昭通市中级人民法院，网址：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>）进行公开拍卖活动，现公告如下：

一、拍卖标的及起拍价

（一）**拍卖标的：**昭通市龙威房地产开发有限公司开发建设的位于昭通市昭阳区团结路延长段“凤池财富中心”项目的在建项目（土地使用权及地上建筑物）进行整体打包拍卖。标的物以现状进行拍卖、移交。

（1）实物状况

“凤池财富中心”建设项目位于昭通市昭阳区团结路延长段（滇字第 020A 号）地块，东侧为昭阳艺馨幼儿园，西侧为鸿桥花园小区，北侧为二环南路，南侧为农用地或林地，地块较规则，地势平坦。土地总面积 18,252.41 m²（合 27.38 亩），用地年限 50 年。该地块红线外达到“六通”，红线内场地平整（已开发建设）。项目总建筑面积 88,911.68 m²。地上部分总面积 62,651.80 m²；地下部分总建筑面积 26,259.88 m²；地下商业建筑面积 5,383.60 m²，地下机动车位 20,876.28 m²；容积率 3.43（不含地下建筑面积）、建筑密度 39.93%、绿地率 20.7%、建筑占地面积 7,288.22 m²。商业 469 套，机动车位 496 个。项目建筑单体 4 栋，截至评估基准日（2023 年 05 月 12 日），龙威公司完成“凤池财富中

心”项目主体建设，并取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证，因资金链断裂等原因间断施工至 2017 年 5 月后项目停工。标的物以实际看样为准（详见附件一评估报告）。

（2）瑕疵说明：

1、“凤池财富中心”项目为昭阳工业投资开发经营有限公司与云南龙威房地产开发有限公司合作开发，昭阳工业投资开发经营有限公司以土地使用权出资，云南龙威房地产开发有限公司以人民币出资（并承担项目的规划设计、施工管理、地勘、环评、施工建设、安全、绿化、亮化、销售、房地产权证办理、物业管理等工作中产生的全部责任和风险），项目《国有土地使用证》登记在昭阳工业投资开发经营有限公司名下。昭阳区自然资源局同意在拍卖成功后，持相关材料可以将项目土地使用权证变更至买受人名下（详见附件二）。

2、根据云南科仑工程质量检测有限公司出具的《昭通市“凤池财富中心”工程质量检测项目-边坡支护工程检验检测报告》、《昭通市“凤池财富中心”工程质量检测项目检测报告》记载，项目边坡支护工程和主体工程存在一定质量问题（详见附件三），针对主体工程质量问题，原设计单位广州名阳建筑设计有限公司进行结构安全复核并出具加固处理方案，出具《针对<昭通市“凤池财富中心”工程质量检测报告>的结构安全复核、加固处理方案报告》，在此基础上，弘润建设咨询（昆明）有限公司对修复费用进行鉴定，出具《昭通市“凤池财富中心”-结构修复加固处理工程工程预算书》（详见附件四）。边坡工程施工单位曲靖市明泰建筑实业有限公司和主体工程施工单位

昭通市西城建筑工程公司均书面承诺愿意履行修复义务（详见附件五）。竞拍成功后，请买受人直接联系两家施工单位履行修复义务。

（三）评估价：人民币 132,272,807.00 元（大写：壹亿叁仟贰佰贰拾柒万贰仟捌佰零柒元整）。

（四）起拍价：人民币 132,272,807.00 元（大写：壹亿叁仟贰佰贰拾柒万贰仟捌佰零柒元整）。

（五）保证金：1322 万元（大写：壹仟叁佰贰拾贰万元整）。增价幅度：10 万元（大写：壹拾万元整）及其整数倍。

二、重要提示

（一）本次拍卖标的的情况较为复杂，标的物以其现状为准，法院与管理人不承担标的物的任何瑕疵保证责任。除拍卖文件披露外，竞拍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，未看样的竞拍人视为对标的物及相关实物现状的确认，责任自负。

（二）竞拍人应在参加竞拍前对拍卖标的物存在的所有瑕疵作充分了解。本次拍卖公告对拍卖标的物所作的说明等，仅供竞拍人参考，不构成对标的物的任何担保，不能作为竞买人判断、权衡价值的最终依据。竞拍人一旦参与竞拍，视为对拍卖标的物完全了解和确认，并接受拍卖标的物一切已知和未知瑕疵，责任自负。

（三）与本标的物有利害关系的人、破产人的债权人参与竞拍的，视同普通竞拍人，同样需要缴纳拍卖保证金。如竞拍成功，同样需要向管理人实际支付拍卖价款，不得直接抵销对破产人的债权。

（四）本标的物属于破产企业的破产财产，拍卖成交价为未含税

价，竞拍人需要开具发票的需另行支付相关税款，管理人予以协助。

（五）竞拍前请务必遵照《竞买公告》、《竞拍须知》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。

（六）竞拍成功后，标的物以现状交付，可能产生的交付等费用由买受人承担。

三、咨询、展示看样的时间与方式

自 2024 年 5 月 13 日起至 2024 年 5 月 31 日 10 时止(节假日除外)接受咨询，联系人：曹律师、徐律师，咨询电话：15987916923、15368202588。有意者可与联系人沟通具体看样方式。

四、拍卖报名登记

自本公告发布之日起至拍卖结束前自行在京东注册账号并通过实名认证，支付竞买保证金。

五、竞买报名条件

竞买人须是法律规定的自然人、法人、非法人组织。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并提交委托手续；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付手续。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。

六、拍卖标的的优先购买权人：无

1、竞价标的如若存在优先购买权人，优先购买权人参加竞买的，

应于竞价活动开始 5 个工作日前向上拍机构或管理人提交合法有效的证明（登记的证件信息必须与京东实名认证相一致），资格经本上拍机构或管理人确认后才能以优先购买权人的身份参与竞买，逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有优先购买权。本标的优先购买权人未参加竞价，亦视为放弃优先购买权。

2、对拍卖标的权属或者拍卖行为有异议者，请于拍卖活动开始 5 个工作日前与管理人联系。与拍卖标的有利害关系的当事人可以参加拍卖，不参加拍卖的请自行关注本次拍卖活动的整个过程。

七、拍卖方式

1、拍卖从起拍价开始以递增出价方式拍卖，拍卖增价幅度为人民币 10 万元（或其整数倍），竞买人低于起拍价的出价无效。

2、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。

3、本次拍卖保留价为起拍价。

八、保证金与余款交纳

1、本次拍卖开始前，意向竞买人须在京东注册账号并通过实名认证，在线支付竞买保证金，支付后系统自动冻结该笔保证金，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、因标的物本身价值较高，其起拍价、保证金、竞拍成交价相对较高的，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，查询网址 <https://help.jd.com/user/issue/359-1659.html>。

3、因买受人不符合竞拍资格或逾期未足额支付拍卖款的，管理人可以决定重新拍卖，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，已交纳的保证金及已支付的价款不予退还，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、清偿本案债务人所负债务。如支付拍卖产生的费用损失和弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款差价之和高于保证金的，买受人还应承担其差额的损失赔偿责任。

九、保证金、尾款交纳及软件服务费支付

1、保证金

第一次出价前，竞买人须在京东注册账号并通过实名认证（已注册京东账号需通过实名认证），在线支付竞买保证金，支付后系统将自动冻结该笔保证金，详情请阅读竞价页面内的《竞买须知》《保证金须知》及京东网络竞价平台告知的竞价流程（竞价前必看）的相关准则。竞价成交的，本标的物竞得者（以下称买受人）冻结的保证金将自动转为部分成交款，由京东结算至管理人账户，其他竞买人的保证金在竞价后即时解冻。竞价结束后，未能竞得者的保证金以及竞价未成交的（即流拍的）竞买人的保证金在竞价活动结束后即时解冻，保证金冻结期间不计利息。

2、拍卖成交款的支付

买受人须在拍卖成交之日起 7 日内将拍卖成交款扣除保证金后剩余部分支付至管理人账户，账户信息如下：

户名：昭通市龙威房地产开发有限公司管理人；

账户：24039801040015238；

开户行：中国农业银行股份有限公司昭通昭阳支行。

买受人逾期未支付拍卖成交尾款，未与管理人签署《拍卖成交确认书》的，视为买受人违约，竞买保证金不予退还，造成其他损失的，管理人保留追诉相应损失之权利。如该标的重新拍卖，管理人将根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条的规定：“再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额”执行。

3、软件服务费支付

拍卖成交后，买受人应按照规则向京东网支付软件服务费【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人民币 50 万元（大写：伍拾万元整）。其中：系统成交价=起拍价+溢价。具体费用按京东网收取为准】。如竞买人未支付该费用，缴纳的竞拍保证金将被冻结，如影响拍卖最终成交，由此引起的责任由竞买人自行承担，具体详见平台收费规则：
<https://pro.jd.com/mall/active/gcnn6w6KvhLcwZktMwpZWM3Er42/index.html>

十、移交与过户

买受人在交齐所有成交款后 5 个工作日内（凭付款凭证及相关身份材料、委托手续等原件）到管理人办公室（地址：云南省昭通市昭阳区凤凰街道昭阳大道 156 号金融中定位心 C 座 9 层云南宏通律师事务所）办理交接手续。

竞价成交后，由管理人配合买受人到相关主管部门办理产权过户手续。竞价成交时，成交价不包含转让时双方的一切税、费、应补土地出让金等；过户时所产生的转让双方的一切税、费（包括但不限于

所得税、土地增值税、营业税及其附加、印花税、契税等）、应补地
价（若有）、土地出让金（若有）等均由买受人承担（办理土地转让
过户手续中涉及昭阳工业投资开发有限公司收入部分的应缴税费
除外）。上述一切税、费、应补土地出让金的具体金额由竞买人自行
向相关主管部门咨询。

十一、风险提示和特别说明

1、风险提示和特别说明部分内容详见《竞拍须知》。

2、竞买人在参与此次拍卖活动前，请认真阅读本公告、《竞拍须知》及所有附件内容，以及相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，并安排必要的尽职调查。竞买人支付竞买保证金，即视为其已对拍卖标的实施了审慎的尽职调查，充分了解拍卖文件及相关规定的内容及要求，并承诺自行承担法律责任。

3、为便于买受人及时收到相关的法律文书及通知，竞买人应在本次拍卖活动前如实向京东拍卖平台提供确切的送达地址或主动与管理人联系。如需更改地址，买受人应及时与京东拍卖平台、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，导致有关法律文书及通知无法送达的，由竞买人自行承担由此产生的法律后果。

十二、本公告未尽事宜，请致电咨询。

咨询电话：曹律师、徐律师，15987916923、15368202588。

京东技术咨询电话：400-622-9586

此 公 告 在 “ 京 东 网 ” 上 发 布 ， 网 址：

<https://auction.jd.com/bankrupt.html>。

昭通市龙威房地产开发有限公司管理人

二〇二四年五月十三日



附件：一、评估报告；

二、政府部门关于拍卖后证照过户的回函；

三、《昭通市“凤池财富中心”工程质量检测项目-边坡支护工程检验检测报告》、《昭通市“凤池财富中心”工程质量检测项目检测报告》；

四、《针对<昭通市“凤池财富中心”工程质量检测报告>的结构安全复核、加固处理方案报告》、《昭通市“凤池财富中心”-结构修复加固处理工程工程预算书》；

五、边坡工程施工单位曲靖市明泰建筑实业有限公司和主体工程施工单位昭通市西城建筑工程公司愿意承担修复义务的《承诺书》。