

上海海艳建筑工程有限公司名下 44 套店铺拍卖须知

上海市第三中级人民法院（以下简称“上海三中院”）于 2023 年 4 月 25 日作出（2023）沪 03 破 258 号民事裁定书，裁定受理上海赛峰建筑装饰工程有限公司对上海海艳建筑工程有限公司（以下简称“债务人”或“海艳公司”）提出的破产清算申请，并于 2023 年 5 月 6 日指定上海市通力律师事务所担任海艳公司管理人（以下简称“管理人”），负责海艳公司的破产清算工作。海艳公司破产清算案第一次债权人会议于 2023 年 7 月 12 日召开，会议表决通过《上海海艳建筑工程有限公司破产清算案财产管理方案》《上海海艳建筑工程有限公司破产清算案财产变价方案》。根据《上海海艳建筑工程有限公司破产清算案财产变价方案》（以下简称“《财产变价方案》”）的规定，管理人将于 2024 年 7 月 8 日 10 时至 2024 年 7 月 9 日 10 时止（因竞价导致的延时除外）在淘宝网（阿里拍卖）上（网址：<https://z.taobao.com/>）进行公开拍卖活动（处置单位：上海海艳建筑工程有限公司管理人；监督单位：上海市第三中级人民法院；拍辅机构：上海国际商品拍卖有限公司），现就有关的网络拍卖事宜敬告各位竞买人：

一、本《拍卖须知》系根据《中华人民共和国企业破产法》《上海市高级人民法院关于破产程序中财产网络拍卖的实施办法（试行）》等相关法律法规规定所制订，竞买人应认真仔细阅读，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，并对相关行为承担法律责任。

三、本次拍卖标的为**海艳公司名下坐落于上海市浦东新区书院镇老芦公路 848 弄 101-110、301-302、304-306 号 301 室-322 室、324 室-345 室等 44 套店铺，合计建筑面积 1,770.73 平方米，按现状合并公开拍卖。**拍卖标的以现状进行拍卖，拍卖标的对应的资产外观、结构、固定装修及内在质量以移交时的现状为准。土地的实际面积以权证登记数字为准，构筑物的实际面积以实际测量为准。管理人对房屋外观、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。

四、竞买人条件：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。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。

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。拍卖前，竞买人应自行向拍卖标的所在地的房地产登记管理部门查询确认自己的购房资格，管理人和拍辅机构不承担任何责任（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）。

竞买人可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）

参拍，但须在竞拍开始前向拍辅机构提交委托手续；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拍辅机构（地址：上海市黄浦区四川中路 181 号）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码，需于 2024 年 7 月 1 日前提交至拍辅机构处，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、参与竞拍前，竞买人应自行到相关不动产登记中心等职能部门咨询确认拍卖标的转让过户的相关手续，并评估相关风险。管理人和拍辅机构不做转让过户的任何承诺，不承担不能过户的任何法律责任。

六、本拍卖标的涉及以租抵债、占用、抵押、司法查封等情况，详情见《拍卖公告》。

七、第一次出价前，意向竞买人须在阿里拍卖平台注册账号并通过实名认证，并完成在线支付竞买保证金，支付后系统自动冻结该笔保证金。竞价成交的，本标的物竞得者被锁定的保证金将自动转为部分成交款，由阿里拍卖平台结算给管理人指定账户；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 5 个工作日内解冻，保证金冻结期间不计利息。

八、本次拍卖所涉及的说明和提供的图片等，仅供竞买

人参考，不构成对拍卖标的的任何担保。竞买人应该认真了解、查看本次拍卖的标的，并到相关部门核实了解拍卖标的物所在区域规划、拆迁、户籍登记、企业注册登记及产权变更登记等相关情况，独立判断自担风险（**后续所涉及的所有责任与费用均由买受人全权承担，管理人及拍辅机构不承担任何担保责任**），慎重决定竞买行为，竞买人一旦作出竞买决定，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，并自行承担对拍卖标的的认知疏忽和误解责任。

九、拍卖成交后，买受人不符合竞拍资质、悔拍或逾期未支付拍卖款的，管理人可以决定重新拍卖。因前述情形导致重新拍卖的，原买受人不得参加竞买。已缴纳的保证金及已支付的价款不予退还，优先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。如已缴纳的保证金及已支付的价款不足以支付拍卖产生的费用损失以及弥补重新拍卖价款与原拍卖价款之差额部分的，买受人还应当予以补足。

十、买受人应自行办理水、电、煤等公共事业及物业的户名变更手续，相关费用自理。对可能存在的影响标的物使用的水、电、煤等公共事业、维修基金以及物业管理费等欠费由买受人自行解决，债务人及管理人不承担上述费用，未明确缴费义务人的费用也由买受人自行解决。由于海艳公司已进入破产程序，竞买人如报名参加本次拍卖的，视为已知悉上述情况，并同意承担无法开具发票的风险和后果。

十一、买受人在按要求缴纳全部拍卖价款后应及时交接标的物，并自行办理房地产权属过户手续，逾期不办理的，买受人应支付由此产生的费用，并承担本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，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费用增加的，后果自负，管理人和拍辅机构不作过户的任何承诺。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、本次拍卖活动计价货币为人民币。

十三、参加竞买的人应当遵守《拍卖公告》《拍卖须知》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。

十四、法院和管理人有权随时中止拍卖或撤回拍卖。

十五、凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。

咨询电话：13916352131（杨先生）

淘宝技术咨询：400-822-2870

本须知未尽事宜，请向管理人或拍辅机构咨询。

上海海艳建筑工程有限公司管理人

二〇二四年六月七日