

竞买公告

秀图（上海）投资有限公司管理人（以下简称“管理人”）将于 2024 年 8 月 12 日上午 10 时至 2024 年 8 月 13 日上午 10 时止（延时除外）在淘宝网司法拍卖网络平台（处置单位：秀图（上海）投资有限公司管理人，监督单位：上海市第三中级人民法院，拍卖辅助机构：上海国际商品拍卖有限公司）进行公开拍卖活动，现公告如下：

一、 重要提示

1. 郑重声明：本拍卖标的系管理人依法独立履行《中华人民共和国企业破产法》第二十五条第六项的职责在淘宝网司法拍卖网络平台处分秀图（上海）投资有限公司财产，并承担相应责任。

2. 竞买人在竞拍前请务必遵照《竞买公告》、《竞买须知》及《拍卖标的调查情况表》要求，进行实地看样、调查拍卖标的信息（如过户要求等）、了解竞买资质、费用承担、委托代理及尾款支付方式等内容。如违反相关约定，您的保证金会被划扣并产生其他法律责任，请理性参拍。

竞买人应当具备完全民事行为能力，法律、行政法规和司法解释等规范性文件等对买受人资格或者条件有特殊规定的，竞买人应当具备规定的资格或者条件。竞买人是否符合转让条件，请各竞买人自行到相关职能部门进行了解。因不了解或不符合规定的资格或者条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任。

淘宝账户实名认证需 48 小时左右，请有意向参与竞拍的竞买人提前开设好淘宝账户，以防影响参与竞拍。

3. 拍卖标的的转让过户手续由买受人自行办理，能否办理过户手续及办理过户手续的时间由买受人在竞买前自行到相关职能部门咨询确认，管理人不作过户的任何承诺。交易过程中产生的税费（包括但不限于增值税、土地增值税、房产税、契税、印花税、交易手续费，具体以相关部门最终核定为准）依照税收相关法律法规

的规定，由买卖双方各自承担，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。买受人自行办理水、电、煤等户名变更手续，相关费用自理。

4. 本次拍卖的秀图（上海）投资有限公司财产为土地使用权及在建工程，

5. 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，管理人和拍卖辅助机构不承担任何责任。

6. 本次拍卖标的以其现状为准，凡参与竞拍即视为竞拍人了解详情和确认拍卖标的的现状。本次拍卖标的的真实性、合法性、有效性上可能存在的争议和风险由买受人自行考察、甄别、判断和承受，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。管理人提供的资料和数据仅供竞买人参考，不承担瑕疵担保责任，若与实际不符时，不影响本次拍卖的成交和成交价。意向竞买人请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对拍卖标的及相关实物现状的确认，责任自负。

7. 管理人有权根据有关规定及相关方要求在拍卖程序启动中决定暂缓、中止或撤销拍卖。管理人撤回拍卖的，竞买人已缴纳的保证金原路无息退回。

二. 拍卖标的及起拍价

本次拍卖标的为位于嘉定区南翔镇7街坊126/4丘的存货资产，包括土地使用权及在建工程。

拍卖标的情况：

1、产权状况：

权利人：秀图（上海）投资有限公司；房地产权证号：沪房地嘉字（2013）第019362号；土地坐落：南翔镇7街坊126/4丘；土地宗地号：嘉定区南翔镇7街坊126/4丘；土地权属性质：国有建设用地使用权；使用权取得方式：出让；土地用途：商办；宗地（丘）面积：12000.00；使用权面积：12000.00；土地期限：商业用地，2013年2月18日至2053年2月17日；办公用地，2013年2

月 18 日至 2063 年 2 月 17 日；土地出让信息：土地占比：商业、商务办公核定建筑面积占比为 20%、80%；限制条件：根据《上海市国有建设用地使用权出让合同（沪嘉规土（2012）出让合同）》记载：项目建成后商业建筑面积 50%以上须自行持有，十年内不得转让。

2、实物状况：

- 1) 四至状况：估价对象所在地块东至槎溪路，南至金昌西路，西至古猗园南路，北至武威路。位于嘉定区南翔板块，处于外环线外。
- 2) 土地开发程度：评估对象所在宗地内外均为“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）。
- 3) 土地等级：商业七级、办公七级（上海市城乡建设用地基准地价（2020 年））。
- 4) 容积率：根据《上海市国有建设用地使用权出让合同（沪嘉规土（2012）出让合同）》记载：建筑容积率：商办 3.0。

3、建筑物

- 1) 纳入评估范围的建筑物为秀图开发的商办房地产项目“睿古蓝”。

根据《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》以及《建筑工程施工许可证》等记载，建筑物总面积为 58,686.37 平方米，共十幢，详细信息如下：

幢号	建筑物名称	层数	高度(M)	地上建筑面积(m²)	地下建筑面积(m²)	商业面积(m²)	办公面积(m²)	计容积率面积(m²)
1	高层办公、商业	17	79.9	25,790.25	1,603.60	5,639.25	19,555.19	25,444.88
2	多层办公、商业	5	22.2	1,354.35	267.82	194.57	1,122.06	1,316.63
3	多层办公、商业	5	22.2	1,354.35	267.82	194.57	1,122.06	1,316.63

4	多层办公、商业	5	22.2	1,354.35	267.82	194.57	1,122.06	1,316.63
5	多层办公、商业	5	22.2	1,354.35	267.82	194.57	1,122.06	1,316.63
6	多层办公、商业	5	22.2	1,277.98	252.56	156.50	1,056.74	1,238.41
7	多层办公、商业	5	22.2	1,277.98	252.56	181.67	1,056.74	1,238.41
8	多层办公、商业	5	22.2	1,408.51	276.52	210.79	1,158.52	1,369.31
9	多层办公、商业	5	22.2	1,408.51	276.52	210.79	1,158.52	1,369.31
10	地下机动车库	2	11		18,372.70			-
	合计			36,580.63	22,105.74	7,177.28	28,473.95	35,926.84

经现场查勘及了解情况，该项目自 2014 年开工，于 2017 年上半年停工至今。

建筑物现状：各幢建筑物外墙墙体可见多处剥落，部分楼面板开裂，钢筋锈蚀，基体部分有积水，建筑物墙面及楼屋面亦可见多处积水和渗水。

本次拍卖标的评估总价为人民币 413,290,000.00 元。

1. 起拍价、保证金及增价幅度：

本次拍卖起拍价：人民币 264,505,600.00 元，保证金：人民币 26,450,560.00 元，增价幅度：人民币 100,000.00 元/次。

特别说明：

- 1) 本次拍卖标的中的土地使用权已设立抵押。
- 2) 本次拍卖标的上存在建设工程优先受偿权；
- 3) 本次拍卖标的均已被人民法院司法查封。
- 4) 本次拍卖标的为整体打包拍卖。

5) 截至本公告发布日,管理人未继续履行任何破产申请受理日前双方均未履行完毕的租赁合同,亦未签订新的租赁合同。

6) 截至本公告发布日,拍卖标的中仍存有部分经管理人调查不属于秀图(上海)投资有限公司的资产未腾空,经初步了解相关资产为总包方所有的建材、临时用房,第三方停放的车辆以及除拍卖标的外的其他物品,具体以买受人现场看样时存在的实物为准。买受人办理不动产登记变更手续后,买受人需自行联系资产所有者办理腾退事宜,如资产所有者不予配合的买受人需自行负责拍卖标的清理腾退工作并承担相关费用。

7) 本次拍卖标的将以拍卖标的的现状为准进行拍卖。拍卖成交且买受人付清全额价款后,拍卖标的即可移交,移交的标准以交付当时的现状为准。拍卖标的相关的权利义务及风险自拍卖成交之日起转移至买受人。

8) 管理人未接收到关于拍卖标的的任何手续材料,所有后期办理拍卖标的权利证明所需要的材料由买受人自行办理,费用由买受人自行承担。

9) 拍卖标的可能还存在尚未被发现及未说明的瑕疵,竞买人应当在参与竞买前亲自了解和查验,并自行承担拍卖标的存在尚未被发现及未说明瑕疵的风险。买受人应在亲自了解和查验的基础上,独立判断该拍卖标的产权登记手续如何办理,以及后续能否办理小产权或分割销售等事项,并自行承担无法办理产权登记的风险。买受人不得以该拍卖标的无法办理产权登记或存在其他障碍为由,拒绝履行或不完全履行本次拍卖的任何义务。拍卖成交之日起拍卖标的的风险及责任转移至买受人。

对于上述拍卖标的权属有异议者,请于拍卖开始3个工作日前与管理人联系,联系人:刘律师(15601866017)。

1、咨询与调查

1. 自本公告发布之日起至2024年8月13日(双休日及法定节假日除外)接受咨询及预约看样,有意者请与拍卖辅助机构联系具体事宜。联系人:李先生:021-63392290、13918874993。

2. 在网络报名及缴纳保证金后，竞买人可向管理人申请对本次拍卖标的进行看样与实地调查，管理人将协调相关工作人员予以配合。竞买人如果要求获取涉及商业机密的相关资料的，应同时根据管理人的相关要求出具保密承诺函及其他资质证明等文件。

3. 拍卖标的以其现状为准，管理人不承担拍卖标的资产的瑕疵保证责任。除拍卖文件披露外，竞买人应对上述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拍卖标的及相关实物现状的确认，责任自负。

2、竞买人条件

1. 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；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。

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，但须在竞买开始前向管理人办理委托手续；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（地址：上海市静安区石门一路 288 号兴业太古汇一座 15 楼）办理交接手续。竞买人若委托代理人，则应于拍卖开始 3 个工作日前向管理人提交合法有效的证明，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，委托资格经管理人确认后方能进行委托。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。

3. 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，具备相应的购买资质。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如竞买无效或无法办理房地产权属转移登记等相关法律责任。

4. 境外单位或个人参与竞买的，须取得上海市国家安全局建设项目涉及国家安全事项审批办公室等相关主管部门的批复。

3、优先购买权人

截止到本竞买公告发布之前，尚无人向管理人主张对拍卖标的的优先购买权。如有主体享有优先购买权的，应当于拍卖开始 10 个自然日前与管理人联系，并通过参加拍卖行使优先购买权。

4、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，一人或一人以上报名，拍卖结束时出价最高的竞价人竞买成功。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，本场拍卖将流拍。

5、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。

6、税费及其他费用承担

1. 拍卖成交且买受人付清全额款项（含拍卖佣金）后，拍卖辅助机构将协助买受人办理不动产过户手续。拍卖成交至过户登记所涉及的一切税收和费用（包括但不限于应由原权利人及买受人承担的增值税及附加、土地增值税、契税、印花税、交易手续费、权证工本费、个人（企业）所得税、房产税、维修基金和其他相关费用等）由原权利人和买受人依据相关法律规定各自承担。买受人需先行缴纳秀图公司需缴纳的税费，过户登记后一个月内凭缴费票据及纳税明细等证明材料向管理人申请退还；逾期申请不利后果由买受人自行承担，买受人在竞买前应自行向房地产交易中心、税务等部门确认成交后应缴纳的税费类别及标准。

2. 本次拍卖标的竞拍成功后，根据上海市高级人民法院于 2020 年 7 月 17 日发布的《上海市高级人民法院关于调整网络司法拍卖辅助工作费用收费标准的通知》，“以单件拍卖标的成交价为基数，差额定率累进计算。拍卖成交价人民币 200 万以下（含 200 万）的，辅助工作费用比例不超过 1.5%；超过 200 万至 1000 万（含 1000 万）的部分，不超过 0.9%；1000 万以上的部分，不超过 0.6%，最高收费限价为 25 万元。”，因此买受人需根据上述规定，另行向拍卖辅助机构支付拍卖佣金，

拍卖佣金在上述规定的比例范围中按最高比例收取,由拍卖辅助机构向买受人开具相关发票。

3. 拍卖标的拍卖成交前可能存在的水、电、煤、物业管理费等欠费均由买受人承担,未明确缴费义务人的费用由买受人承担。

4. 本次拍卖标的竞拍成功后,平台系统会生产一笔软件服务费,该费用由买受人承担,依据《阿里拍卖平台破产资产处置频道收费规则》,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 50 万(人民币:伍拾万圆整)。其中:系统成交价=起拍价+溢价。收费规则请详见:

<https://www.taobao.com/markets/paimai/bankruptcycharges?spm=a213w.6688509.detail.7.392c1d1bU51uAj>

本次拍卖标的竞拍若有网络平台收取的其他手续费等,由买受人承担。

7、保证金和余款支付

1. 拍卖竞价前将通过淘宝网司法拍卖网络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,本拍卖标的买受人原锁定的保证金 24 小时内自动转入管理人指定账户。拍卖尾款请买受人在拍卖成交后 7 个自然日内按照如下两种方式进行支付:

1.1 银行账户付款方式:银行汇款至法院指定账户(户名:秀图(上海)投资有限公司管理人;开户银行: 中国银行股份有限公司上海市九亭支行;账号: 453382921889。)

1.2 支付宝网上付款方式:登录【我的淘宝】-【等待付款的订单】直接进行尾款支付

3. 秀图公司财产拍卖因拍卖标的本身价值,其起拍价、保证金、竞拍成交价格相对较高的,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,网址: <https://help-paimai.taobao.com/page/knowledge?pageId=132&category=1000030657&knowledge=1060231309&language=zh>。

4. 买受人不符合竞拍资质或逾期未支付拍卖款的,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与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,买受人还应承担其中差额的损失赔偿责任。

8、拍品交付

1. 买受人应于付清全部拍卖成交款后 10 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 号兴业太古汇一座 15 楼)签署拍卖成交确认文件。

2. 拍卖标的相关测绘、验收等产权登记前置所需要的手续由买受人负责办理,管理人仅将拍卖标的目前接收到的相关材料等交付给买受人作为材料交接标准,后续无法提供与拍卖标的相关的材料手续。

9、特别提醒

1. 拍卖标的以实物现状为准,管理人及拍卖辅助机构不承担本拍卖标的瑕疵担保责任。

2. 管理人有权根据法律规定在拍卖程序启动中决定暂缓、中止或撤销拍卖。一旦中止或终止拍卖的,竞买人及买受人均应服从,双方互不承担责任。

3. 拍卖成交后,如管理人依法撤销本次拍卖结果的,管理人仅向买受人如数退回已收到的全部价款(不计利息),管理人及拍卖辅助机构不承担任何赔偿责任。

4. 拍卖标的的过户手续的办理、审核报批手续涉及多个部门,时间可能会较长,且不受管理人及拍卖辅助机构的实际控制,敬请竞买人、买受人充分理解。

5. 拍卖标的的仅按标的的现状进行拍卖,竞买人一旦参加拍卖则视作已接受拍卖标的的全部现状,且成交后不得以任何理由反悔,否则将按规定承担违约责任。

6. 与本拍卖标的的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。

7. 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后,淘宝网司法拍卖网络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。

8. 在拍卖竞价前请务必再仔细阅读管理人发布的竞买须知及拍卖标的的调查情况表。

拍卖辅助机构: 上海国际商品拍卖有限公司

联系人: 李先生 (021-63392290/13918874993)

本公告未尽事宜,可向拍卖辅助机构咨询。

秀图(上海)投资有限公司管理人

二〇二四年八月一日