

竞买公告

上海舜亭房地产开发有限公司管理人（以下简称“管理人”）将于**2024年10月15日10时至2024年10月16日10时止**（延时除外）在“淘宝网”（www.taobao.com）司法拍卖网络平台（处置单位：上海舜亭房地产开发有限公司管理人，监督单位：上海市第三中级人民法院）进行公开拍卖活动，现公告如下：

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25条的职责在淘宝网司法拍卖网络平台处分上海舜亭房地产开发有限公司（下称“债务人”）财产。

2、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法律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。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。

竞拍前请务必遵照《竞买公告》、《竞买须知》要求，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。如违反相关规定，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、因拍卖标的的产权变更而产生的手续费及税费（如契税、印花税、土增税、增值税）等一切费用均由买受人承担，买受人需要将相关手续费、税费（税费的具体金额由管理人依据税务局核税结果通知买受人）等费用同尾款一并（5日内）支付至管理人账户，管理人在收到全部房款及税费后将配合买受人办理产权变更等手续。

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。

4、本次拍卖标的物以实物现状或其权利现状为准进行拍卖，管理人不承担标的瑕疵担保责任。

本次拍卖标的物的真实性、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

卖标的实际状况以及瑕疵（含显性、隐性瑕疵）等自行调查核实、承担相应风险。一旦竞买成功，不得以标的物存在瑕疵或其他质量、数量、外观、结构、性能、权利瑕疵等问题为由拒绝或迟延或减轻履行义务。拍卖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。

本次竞买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、凡参与竞拍即视为竞买人对标的物完全了解，确认并接受标的物一切已知和未知瑕疵。凡参与竞拍即视为竞买人对《竞买公告》、《竞买须知》中所有风险提示、条款及内容完全了解，确认并接受《竞买公告》、《竞买须知》所有的风险提示、条款及内容。（请有意向竞拍者务必于正式开拍前与管理人提前联系）

6、管理人有权根据有关规定及债权人等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。

一、拍卖标的

拍卖标的为上海市嘉定区泽普路 577 号 38 套房产【其中：815 室、1308 室房产存在他人占用，管理人不负责清场，买受人自行清场，如需要管理人协调清场的，发生的聘请安保等费用由买受人负担/分摊】，权证号为“沪（2021）嘉字不动产权第 032651 号”，房屋结构为钢混，建筑物总层数为 25 层，所有权来源为新建，竣工日期为 2019 年；土地宗地号为嘉定区安亭镇 109 街坊 25/1 丘，土地权属性质为国有，使用权取得方式为出让，土地用途为商办，商业用地使用期限至 2044 年 3 月 11 日止，办公用地使用期限至 2054 年 3 月 11 日止。本次拍卖标的为【上海市嘉定区泽普路 577 号 38 套房产】，不包括室内动产价值，产生的相关风险、费用和后果由买受人自行承担。（公告所展示图片、描述仅供参考，具体情况以实际为准，未标明的瑕疵不在管理人承担范围，请各竞买人自行了解。）。

评估价详见：评估报告【国城估字 2022-09201 号、国城估字 2023-10435 号、国城估字 2024-08556 号】，评估机构【上海国城土

地房地产资产评估有限公司】。

起拍价：详见各个标的；保证金：详见各个标的；增价幅度：详见各个标的。

二、拍卖时间

2024年10月15日10时至2024年10月16日10时止（延时除外）。

三、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。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。

3、竞买人是否符过户等条件，请各竞买人自行到当地相关职能部门进行了解。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。

四、优先购买权人

具有优先购买权资格的竞买人应于**2024年10月13日10时前**向管理人提出书面申请并提交合法有效的证明材料。管理人将于审查确认后，将优先购买权人的身份信息输入淘宝网司法拍卖网络平台后台系统，优先购买权人需通过参加拍卖行使优先购买权。逾期未提出申请的视为放弃优先购买权。

五、拍卖方式：设有起拍价的增价拍卖方式。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间点顺延五分钟。

咨询、展示：自公告之日起至拍卖结束前，有意者请务必向管理人咨询并预约看样，看样联系人：方律师（18321420868），管理人将安排集中看样（看样日期：2024年10月14日周一）。

咨询电话：韩老师（19821729056）、方律师（18321420868）。

六、瑕疵说明及重要提示

1、拍卖人对拍卖标的物所作的说明和提供的视频资料、图片等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保。所以请竞买人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的物，调查是否存在瑕疵，认真研究查看所竞买标的物的实际情况，请亲临展示现场，实地看样，管理人上传之图片，仅供参考。未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，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。

2、拍卖标的以现状进行拍卖，其外观、结构、固定装修及内在质量以移交时的现状为准。不动产的实际面积以办理登记手续时登记机关确定为准。拍卖人对质量问题、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。

3、如因拍卖标的相关权证原件无法取得，办理标的物权属变更登记时需办理登报注销手续的，办理权属变更登记的时间会延长。管理人或破产企业不承诺办理变更登记的具体时间，请竞买人在竞买之前综合考虑资金成本问题。

4、竞买人需在集中看样时间内自行去现场进行实地查看并至主管行政部门进行咨询，管理人或破产企业不作任何承诺，如确属存在需要整改的情况，则买受人在竞买成功后应积极配合主管部门进行整改并承担相关整改费用。

5、本标的物存在部分房屋被占用的情形，竞买人在竞得标的物后，需自行与占有人沟通处理，包括但不限于通过司法诉讼方式消除非法占用的障碍，以及自行负责处理腾空事宜。管理人及破产企业不负有任何清场的义务，也不承担因此产生的任何风险及费用。竞买人不得就此向人民法院或者管理人主张权利。

拍卖标的后期的使用、租赁等事宜，由买受人自行处理，如买受人与物业公司、其他业主就拍卖标的在使用、相邻关系等事宜发生争

议的,应由买受人另行通过协商或司法途径解决,买受人应自行注意相关风险。

6、本次拍卖按照现状拍卖,相关事宜提醒竞买人须在拍卖前向国土、房管、规划、税务等部门,对标的物的属性和流程、税(费)缴付的标准及起止时间,以及其他需注意事项进行进一步咨询,成交后因政策原因或者其他原因导致不能办理相关登记手续或者完善相关手续的风险由买受人承担。

7、就舜亭公司名下位于嘉定区泽普路 577 号地下室汽车库,根据《上海市住宅物业管理规定》第六十二条规定,物业管理区域内的机动车停车位,应当提供给本物业管理区域内的业主、使用人使用。建设单位尚未出售的停车位,应当出租给业主、使用人停放车辆,不得以只售不租为由拒绝出租。停车位不得转让给物业管理区域外的单位、个人;停车位满足业主需要后仍有空余的,可以临时按月出租给物业管理区域外的单位、个人。**意向竞买人参与竞拍时,须按户(即房地产权证或不动产登记证书中的全部产权人)参与竞拍,并由全部产权人中的其中一人办理竞拍登记,户内其他权利人须依据本公告第四条第二款的相关规定出具授权委托书委托办理竞拍登记的人员参与竞拍。**

七、拍卖产生相关费用

本次标的物竞拍成功后,会产生一笔软件服务费,该费用由买受人承担,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》。本次标的物竞拍若有网络平台收取的其他手续费等,由买受人承担。

八、保证金和余款支付

1、竞买人须在拍卖竞价程序结束前交纳保证金,经本管理人或网络服务提供者确认后取得竞买资格。拍卖结束后,本标的物买受人原支付的保证金作为成交款的一部分,自动转入本管理人指定账户;未竞得标的的竞买人所交付的保证金将不计息退还。

2、拍卖余款及税费、物业维修基金等费用请买受人在拍卖成交后的 5 日内汇款至管理人指定账户:

开户行:平安银行上海分行营业部

户 名：上海舜亭房地产开发有限公司管理人

账 号：1548 1711 140 086

九、债务人财产拍卖因标的物本身价值，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://www.taobao.com/market/paimai/sf-helpcenter.php?path=sf-hc-rig ht-content5#q1>。

十、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、网络竞买号信息，但不进行公示。

十一、过户、税费及其他费用的承担

1、拍卖成交并且买受人付清拍卖成交价款后，买受人应于付清全部拍卖成交款后五日内（遇节假日顺延）凭付款凭证及相关身份材料到管理人处签署拍卖成交确认文件。

2、拍卖标的转让过户手续及物业办理入户登记由买受人自行办理，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。买受人自行办理水、电、煤等户名变更手续，相关费用由买方承担。

3、拍卖标的在后续办理相关登记手续过程中所涉及的一切税、费【包括有关规定原产权人应承担的有关税费（如契税、印花税、土增税、增值税）以及相关登记手续所需的费用】均由买受人承担。住宅维修基金、2023年7月1日以后（其中1603、1801、1802、1803、1804、1805、1806、1809、1814、1815 共计 10 户，2023年1月1日以后物业费等费用由买受人办理入户时缴清）的物业费、水、电欠费等相关费用以及未明确缴费义务人的费用均由买受人承担，如买受人未到有关部门办理拍卖标的相关手续，由此产生的一切经济损失和法律责任由买受人自行承担。拍卖标的无法办理相关手续的，风险概由买受人承担，管理人不承担任何责任和损失。

拍卖成交后，如买受人未能在拍卖成交后 5 日内支付拍卖余款和手续费、税费、物业维修基金等费用，经管理人催告后的 5 日内仍不支付的或因买受人的原因导致无法办理过户的，视为

买受人违约，管理人有权没收保证金，交纳的保证金不予退还，管理人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、依法清偿上海舜亭房地产开发有限公司相关债务。

重新拍卖的，原买受人不得参加竞买。重新拍卖的价款低于原拍卖价款造成的差价、费用损失及原拍卖中的佣金，由原买受人承担。管理人可以直接从其预交的保证金中扣除。扣除后保证金有剩余的，应当退还原买受人；保证金数额不足的，原买受人应当补足。

十二、拍卖成交后，买受人在按照《竞买公告》的要求签订相关文件后，由管理人协助买受人办理变更过户等手续，但管理人对办理手续所需要的时间不作任何承诺。

十三、对上述标的权属有异议者，请于 2024 年 10 月 15 日正式拍卖前与管理人联系。

十四、本次拍卖事项经委托方通知各方当事人。若无法送达，自本公告发布之日起经过 5 日即视为送达。

十五、本公告未尽事宜，请向管理人咨询。

管理人：上海市经纬律师事务所。

淘宝技术咨询：400-822-2870。

上海舜亭房地产开发有限公司管理人

时间：2024 年 9 月 30 日