

青浦区练塘镇章练塘路 655 号 1 幢-6 幢厂房及土地拍卖公告

上海欧卡罗家居有限公司管理人（以下简称“管理人”）将于 2024 年 11 月 26 日 10 时至 2024 年 11 月 27 日 10 时止（延时除外）在淘宝网阿里拍卖破产资产平台（网址：<https://zc-paimai.taobao.com>）（处置单位：上海欧卡罗家居有限公司管理人，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：

一、重要提示

1. 郑重声明：本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 条的职责在淘宝网阿里拍卖破产资产平台处分上海欧卡罗家居有限公司财产，并承担相应责任。

2. 竞拍前请务必遵照《拍卖公告》《拍卖须知》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。

竞买人应当为具备完全民事行为能力的自然人、法人或其他组织，法律、行政法规和司法解释等规范性法律文件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，因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的后果和法律责任。竞拍前请务必遵照《拍卖公告》《拍卖须知》要求，调查标的物信息（如过户要求等）、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，竞买人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. 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，管理人不作任何承诺和担保，不承担任何责任。

4. 上海欧卡罗家居有限公司的债权人可以参与此次竞拍，成交价款应另行支付，不得与其对上海欧卡罗家居有限公司的债权相抵销。

5. 本次拍卖标的情况较为复杂，标的物以其现状为准，法院与管理人不承担资产的瑕疵保证责任。除拍卖文件披露外，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。有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对标的物及相关实物现状的确认，责任自负。

二、拍卖标的及起拍价

（一）拍卖标的

本次拍卖标的：上海市青浦区练塘镇章练塘路 655 号 1 幢-6 幢厂房、土地（宗地面积：32478.37 平方米；建筑面积：32339.07 平方米）。详见下表：

标的调查情况表		
标的名称	上海市青浦区练塘镇章练塘路 655 号 1 幢-6 幢厂房、土地	
权证情况	沪（2017）青字不动产权第 029178 号	
标的所有人	上海欧卡罗家居有限公司	
标的现状	土地用途	工业
	土地权利性质	出让
	是否已腾空	否
	共有情况	单独所有
	使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2012 年 12 月 19 日至 2062 年 12 月 18 日止
	经营情况	经营
	钥 匙	有
权利限制情况	查封	被广西壮族自治区崇左市江州区人民法院查封
	抵押	抵押于中国建设银行股份有限公司上海青浦支行
提供的文件	《法院裁定书》、《拍卖成交确认书》	
标的总面积	宗地面积：32478.37 平方米 建筑面积：32339.07 平方米	

评估价：149,909,650.00 元（以下以人民币计）（来源：评估报告《中通评报字[2024]31005 号》，评估机构：中通诚资产评估有限公司。）

起拍价：149,909,650.00 元；参拍保证金：29,981,930.00 元；增价幅度：500,000.00 元/次。

（二）特别说明

标的可能存在瑕疵或缺陷，以至于买受人预期利益无法最终实现。可能存在的瑕疵或缺陷包括但不限于下列一项或多项：

1. 管理人根据债权人会议表决通过的《财产变价方案》以及《中通评报字[2024]31005号》评估报告确定起拍价。
2. 标的物以实物现状为准，如有未明确缴费义务人的费用买受人自行负责处理，管理人不承担上述费用。
3. 标的物如需办理转让登记手续，则由买受人自行办理，对能否办理过户手续、办理时间以及过户所需材料等情况，请竞买人在竞买前自行到相关部门咨询确认，所涉及的一切费用均由买受人承担。
4. 本次拍卖标的均以房屋、土地的现状、相关权属及使用现状进行拍卖。竞买人注意并在拍卖前详细了解该项目的情况、现状和瑕疵，然后再参加竞拍卖。未标明的瑕疵不在拍卖人承担范围，由买受人自行承担，请各竞买人自行了解。竞买人须充分了解标的资产详情，具体明细规定请竞买人自行查询相关政策，以各行政主管部门提供信息为准。管理人对本次拍卖标的的权属和建筑质量、品质（包括但不限于房屋及其建筑材料标准、房屋的沉降、渗漏、房屋配套设备的完好程度等）不承担任何保证责任和瑕疵担保责任。
5. 管理人不能保证该标的还可能存在着其它缺陷，诸如本公告列举但可能并未穷尽的涉及到标的物的各种瑕疵情况、各种欠税、欠费（包括但不限于增值税、土地增值税、房地产税、土地使用费、契税、印花税、交易手续费，具体以相关部门最终核定为准）以及其他的相关费用或者其他的各种不利情况和负担、不利影响等。竞买人务必于拍卖日前亲自对该拍卖标的物的法律及自然现状进行深入而全面地了解，包括亲自查验拍卖标的物、向相关管理部门了解标的的现状或聘请专家鉴定。竞买人一旦完成报名手续，即表明对该标的物的现状已作全面了解，并接受标的物一切已知和未知瑕疵，管理人和拍卖公司不承担对上述拍卖标的物的一切已知和其他可能存在未知的瑕疵及缺陷的任何担保责任。

6. 本次拍卖是按拍卖标的权属现状和房屋现状进行，拍卖标的目前均为出租及被占用状态。特别提醒：如拍卖标的原有建筑物存有改建的，后续办理房地产权属过户手续时如相关职能部门要求恢复原样的，所有手续均由买受人自行负责，并承担所有的费用与责任。如因此造成拍卖标的无法办理房地产权属过户手续的，管理人不承担任何责任，由买受人自行承担。拍卖成交后管理人按照房屋现状向买受人进行交付，房屋外观、结构、固定装修、房屋内在质量均以移交时的现状为准。拍卖成交后管理人仅按照房屋现状向买受人进行交付，自房屋交接之日起所有的风险及责任转移至买受人。所有的欠费、未结清的费用均由买受人承担（包括但不限于：水、电、燃气、物业费等）。
7. 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，独立判断该房产变更权利人为买受人的手续如何办理，并自行承担无法变更权利人的风险。买受人不得以该房产无法变更权利人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。由于上海欧卡罗家居有限公司已进入破产程序，存在部分财务资料遗失、报税记录不全、税务信息异常等情况，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。
8. 拍卖成交之日起拍卖标的的风险及责任转移至买受人。如因政策法规限制，拍卖标的不能办理相关权属变更过户手续的，管理人不承担任何违约责任和经济责任。

三、咨询看样

1. 咨询的时间与方式：自本公告发布之日起至 2024 年 11 月 25 日止（节假日休息）接受咨询。
2. 展示看样的时间与方式：有意到现场看样的竞买人，请提前向管理人联系及申请对本次拍卖标的进行看样与实地调查，参加竞买，即视为对标的物实物和权利现状的确认，一经拍卖成交，责任自负。

四、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。

五、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，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，竞品会流拍。

六、竞买人条件

1. 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。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。如因买受人自身原因导致无法办理过户手续的，相关责任由买受人自行承担。

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，书面委托手续审核办理完毕后，管理人将委托信息录入网拍平台。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. 委托竞买、联合竞买、法定代理人代为竞买等特殊情况，均应在开拍前办理相关手续并按规定在网络拍卖平台录入相关信息，无相关手续的，竞拍行为一般视为竞拍人自己的行为。

4. 竞买人是否符合各项过户、转让、登记条件，请各竞买人自行到相关部门进行了解确认，管理人不承担任何责任。

七、过户与税费及其他费用承担

1. 本次拍卖保留价为不含税价，标的物转让过程中所涉及的一切税费以及有明确或未明确缴费义务人的费用均由买受人自行负责处理，拍卖人不承担上述费用。买受人在竞买前可自行向所涉税务局部门确认成交后应缴纳的税费标准。

2. 标的物如需办理转让登记手续，则由买受人自行办理，管理人提供必要协助。办理转让登记手续所涉及的一切费用均由买受人承担。
3. 有关税费、过户等问题由买受人自行向有关的税务等相关部门了解确认。
4. 提醒本次标的物竞拍成功后，会产生一笔按成交价计的服务费，淘宝平台收取按成交价计 0.5% 的软件服务费由买受人承担。

八、优先购买权

1. 申请优先购买权的竞买人，请在标的开拍 3 日前向管理人提供优先购买权利人证明材料，逾期未提交的视为放弃优先购买权利。资格经管理人确认后取得优先竞买资格以及优先竞买代码、参拍密码，并以优先竞买代码参与竞买；未经确认的，不得以优先购买权人身份参加竞买。优先购买权人未参加竞拍，视为放弃优先购买权。
2. 优先购买权人参与竞买的，以与其他竞买人以相同的价格出价，没有更高出价的，拍卖财产由优先购买权人竞得。
3. 顺序不同的优先购买权人申请参与竞买的，管理人应当确认其顺序，赋予不同顺序的优先竞买代码。顺序不同的优先购买权人以相同价格出价的，拍卖财产由顺序在前的优先购买权人竞得。顺序相同的优先购买权人以相同价格出价的，拍卖财产由出价在前的优先购买权人竞得。

九、保证金缴付

1. 拍卖竞价前将通过淘宝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被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，本标的物竞得者原被锁定的保证金将在买受人支付软件服务费以后的 24 小时以内自动转入本管理人指定账户。

十、后续付款

本标的物竞得者应在拍卖成交后 30 日内完成竞拍尾款支付。买受人可在【我的拍卖】中查看已拍下的订单，及时完成尾款支付。

买受人不符合竞拍资质或逾期未支付拍卖款，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，已缴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、清偿本案债务人债务以及与拍卖财产相关的债务人的债务。如保证金不足以支付上述债务的，管理人有权要求买受人补足差额。管理人可以决定重新拍卖，重新拍卖时，原买受人不得参与竞买。

十一、软件服务费的支付

1. 按照《阿里拍卖平台破产资产处置频道收费规则》，拍卖标的通过阿里拍卖系统网络竞价流程成交，竞买人即应按照规定向淘宝支付软件服务费，包含系统成交后发生竞拍不买、成交不卖的交易（因阿里拍卖平台原因导致的除外）。如竞买人在【阿里拍卖平台破产资产处置频道】参拍的标的竞价成功，作为竞买人使用淘宝（中国）软件有限公司提供的网络竞价软件服务的对价，竞买人应按照规定向淘宝支付软件服务费。

2. 软件服务费：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。

3. 软件服务费缴费方式：线上支付，标的物竞拍成功后，平台系统会生成一笔待支付的软件服务费，买受人通过线上完成相应费用的支付后，保证金将转为货款转至处置主体的支付宝账户（若买受人未足额支付软件服务费的，平台将冻结竞拍保证金直至买受人线上完成软件服务费订单的支付）。

4. 软件服务费缴纳期限：软件服务费的缴纳期限为订单生成之日起的 30 天内，买受人逾期未全额缴纳的，平台可对其进行依法追缴。买受人缴纳软件服务费后，如需索取发票的，买受人可在系统中查看已完成支付的软件服务费记录并点击申请开票。

5. 上述收费规则详情请自行查看《阿里拍卖平台破产资产处置频道收费规则》并以阿里平台的规则为准。

十二、限额

本次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，支付保证金及后续付款可能会碰到当天限额无法支付的

情况，请竞买人至少于开拍前三个工作日根据自身情况选择网上充值银行，否则有可能导致无法参与竞拍。

十三、竞价成功确认书

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物后，阿里拍卖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。

该材料仅为竞价成功确认书，并非《拍卖成交确认书》。

十四、拍品交付

1. 买受人应于付清全部拍卖成交款后五个工作日内（遇节假日顺延）凭付款凭证及相关身份材料（个人持身份证，单位持营业执照、法定代表人或负责人身份证明书）到标的物所在地（地址：上海市青浦区练塘镇章练塘路 655 号，联系人：苏律师，联系电话：18930411630）签署拍卖成交确认文件，并办理标的物的交付。

2. 买受人付清全部拍卖成交款和综合服务费等后，方能办理标的物的交付手续，拍卖标的物的交付以当时交付的现状为准，本标的存在第三方占用使用等情况，仅作形式上的交付。

3. 拍卖成交后需办理过户手续的，由买受人自行到相关主管部门办理过户手续，管理人对必要的手续提供协助。

4. 逾期不签署成交确认书或提取标的物的，买受人已支付的所有款项不退，且管理人不再负有保管拍卖标的物的责任，由此造成的损失由买受人自行承担。

十五、特别提醒

1. 本公告中标的物转让登记、过户、补证、续展、抗辩（如涉及）等手续由买受人自行办理（请自行向有关部门咨询手续），所涉及的一切税费、办理前述手续产生的费用等均由买受人自行承担。

2. 与本标的物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。

3. 管理人不负责提供相关税务发票等票据及凭证，如有年检、过户、单证补换等所涉及的一切费用均由买受人承担。

4. 竞买人应当遵守拍卖须知的规定，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。

5. 拍卖人根据法律规定有权在拍卖开始前中止拍卖或撤回拍卖。

6. 凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。

7. 本规则其他未尽事宜，请向管理人咨询。

咨询电话：18930411630，苏律师

淘宝技术咨询：400-822-2870。

上海欧卡罗家居有限公司管理人

二〇二四年十一月十日