

# 上海佳程企业发展有限公司管理人

## 关于公开拍卖债务人名下上海市静安区彭浦新村街道 338 街坊 58 丘国有建设用地使用权及在建工程的公告

上海佳程企业发展有限公司管理人（以下简称“管理人”）将于 **2025 年 3 月 10 日上午 10 时起至 2025 年 3 月 11 日上午 10 时止**（延时除外）在淘宝网阿里资产破产资产处置频道（处置单位：上海佳程企业发展有限公司管理人，监督单位：上海市第三中级人民法院，网址：<https://susong.taobao.com/>）进行公开拍卖活动，现公告如下：

拍卖依据：上海市第三中级人民法院于 2022 年 1 月 27 日作出的（2022）沪 03 破 46 号《民事裁定书》、于 2022 年 2 月 23 日作出的（2022）沪 03 破 46 号《决定书》，以及经上海佳程企业发展有限公司第三次债权人会议表决通过的《上海佳程企业发展有限公司破产清算案财产变价方案（一）》。

### 一、重要提示

1、郑重声明：本标的物系管理人依法独立履行《中华人民共和国企业破产法》第 25 条第 6 项的职责在淘宝网阿里资产破产资产处置频道处分债务人财产，并承担相应责任。

2、竞拍前请务必遵照《拍卖公告》《竞买须知》及《标的物介绍》要求，进行实地看样、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，您的保证金可能会被划扣并产生其他法律责任，请理性竞拍。

3、因拍卖标的物位于上海市，请务必于竞拍之前充分了解标的物转让登记手续（由买受人自行办理并由买受人承担无法过户的风险），交易过程中所涉及的由原权利人及买受人承担的税收和费用[包括但不限于增值税及附加、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、房产税和其它相关费用，以相关部门最终核定为准]，依照法律、法规规定由原权利人和买受人各自负担，但原权利人负担的部分由买受人先行垫付。买受人自垫付之日起十个工作日内，持有效支付凭证至管理人处申请退款，逾期视为买受人自愿负担。

4、标的物转让过户手续由买受人自行办理，管理人提供必要的协助。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。买受人应承担本标的物欠缴的相关费用，包括但不限于水、电、煤、物业等费用。买受人自行办理水、电、煤等户名变更手续（若有），相关费用自理。对于成交后物业的交付与接管，请由买受人自行

安排处理，管理人不负责后期的交付与接管。

5、本次拍卖公告所作的图片及文字描述、数据等情况说明，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。

6、本次拍卖标的物以其现状为准，法院、管理人及债务人不承担拍卖标的物的瑕疵保证责任。有意者请亲自实地看样，并可到管理人处查阅相关资料文件，未看样的竞买人视为对本标的物实物现状的确认，责任自负。拍卖标的物可能存在工程设计、规划、建设等方面工程资料不全及缺失的情形，导致可能无法办理后续开发及竣工验收、办理产权登记的风险，竞买人应当自行了解核实相关情况，并自行承担相关风险责任。该地块发生拍卖过户，竞得人需履行原土地出让合同、补充合同所约定的所有条款（包括但不限于开竣工时间、建设要求等）。

7、人民法院和管理人有权随时撤回/中止本次拍卖。拍卖被撤回/中止的，竞买人已缴纳的保证金原路无息退回，管理人不承担任何违约责任。

## 二、拍卖标的物及起拍价

### （一）拍卖标的物

上海佳程企业发展有限公司名下上海市静安区彭浦新村街道 338 街坊 58 丘国有建设用地使用权及在建工程。

标的物所在物业名称为“浦西佳程广场”【权证号：闸 2010012913；宗地（丘）面积：38310.79 平方米】，核准日期：2010 年 8 月 3 日。土地宗地号：闸北区彭浦新村街道 338 街坊 58 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：商业、办公；使用期限：商业 2010-05-21 至 2050-05-20；办公 2010-05-21 至 2060-05-20。

该标的物总建筑面积预测为 153876.15 平方米（其中地下车库 55039.06 平方米），最终以实测为准，可参见下表：

幢号 / 门牌号	室号	用途	建筑面积 (平方米)
1 幢 1636 号	1-2 层 01	商业	2349.91
1 幢 1636 号	1-2 层 02	商业	2347.12
1 幢 1636 号	301	办公	1621.13
1 幢 1636 号	302	办公	1632.64
1 幢 1636 号	401	办公	1760.1
1 幢 1636 号	402	办公	1771.61
1 幢 1636 号	501	办公	1760.1
1 幢 1636 号	502	办公	1771.61
1 幢 1636 号	601	办公	1760.1
1 幢 1636 号	602	办公	1771.61
1 幢 1636 号	701	办公	1760.1

1 幢 1636 号	702	办公	1771.61
1 幢 1666 号	1 层物业 1	特种	266.57
1 幢 1666 号	1-2 层 01	商业	2429.1
1 幢 1666 号	1-2 层 02	商业	2022.9
1 幢 1666 号	301	办公	1198.68
1 幢 1666 号	302	办公	1624.29
1 幢 1666 号	401	办公	1802.54
1 幢 1666 号	402	办公	1765.69
1 幢 1666 号	501	办公	1802.54
1 幢 1666 号	502	办公	1765.69
1 幢 1666 号	601	办公	1802.54
1 幢 1666 号	602	办公	1765.69
1 幢 1666 号	701	办公	1802.54
1 幢 1666 号	702	办公	1765.69
1 幢 1588、1618、 1688、1728 号	1 层物业 2	特种	100.14
1 幢 1588、1618、 1688、1728 号	1 层业委会	特种	98.93
1 幢 1588、1618、 1688、1728 号	101	商业	4569.22
1 幢 1588、1618、 1688、1728 号	102	商业	4504.51
1 幢 1588、1618、 1688、1728 号	2 层	商业	9229.91
1 幢 1588、1618、 1688、1728 号	3 层	商业	8343.46
1 幢 1588、1618、 1688、1728 号	4 层	商业	8411.03
1 幢 1588、1618、 1688、1728 号	5 层	商业	8445.46
1 幢 1588、1618、 1688、1728 号	6 层	商业	11138.17
1 幢 1680、1732 号	地下 1 层汽车库	特种	20179.2
1 幢 1680、1732 号	地下 1 层人防汽车库	特种	7188.92
1 幢 1680、1732 号	地下 1 层人防自行车库	特种	873.02
1 幢 1680、1732 号	地下 2 层汽车库	特种	18401.7
1 幢 1680、1732 号	地下 2 层人防汽车库	特种	8396.22
2 幢垃圾房	1 层垃圾房	特种	104.16
<b>合计</b>			<b>153876.15</b>

对上述拍卖标的物权属有异议者，请于**开拍 7 日前**与管理人联系。

(二) 起拍价、保证金及加价幅度

**本次拍卖起拍价为人民币 1214858083.87 元，保证金为 61000000 元**，加价幅度为 1,000,000 元及其整数倍。

### 三、咨询、看样时间与方式

#### （一）咨询

自公告之日起至拍卖结束前，有意者可向管理人咨询（咨询电话：13122803080，陈律师，咨询时间为工作日周一至周五上午 10:00 至 12:00，下午 14:00-16:00）。

#### （二）看样

管理人不组织集中看样，有需求的竞买人请与管理人及时联系，管理人将视情况予以安排。

### 四、竞买人条件

1、凡具备完全民事行为能力的法人、非法人组织均可参加竞买。但法律、法规和司法解释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。本案拍卖标的物为在建工程，买受人需要进行后期开发建设，应当具备法律法规等规定的相应资质。若因买受人不具备相应资质无法完成过户，视作悔拍，按悔拍处理。

2、委托代理竞买人、联合竞买人等须在开拍前 3 日内向管理人提交书面申请材料，并办理相关手续，资格经管理人确认后方可参拍。开拍前未办理相关手续的，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。

### 五、优先购买权人

未登记的优先购买权人参加拍卖的，应于**开拍 7 日前**向管理人提交合法有效的证明，资格经管理人确认后才能参加竞买，逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有的优先购买权。

### 六、拍卖方式

本次拍卖为设有保留价的增价拍卖方式，保留价等于起拍价，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。

### 七、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。

### 八、税费及其他费用承担

1、标的物转让登记手续由买受人办理，管理人将给予一切必要的协助。过户、交易过程中所涉及的由原权利人及买受人承担的税收和费用[包括但不限于增值税及附加、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、房产税和其它相关费用，以相关部门最终核定为准]，依照法律、法规规定由原权利人和买受人各自负担，但原权利人负担的部分由买受人先行垫付。买受人自垫付之日起十个工作日内，持有效支付凭证至管理人申请退款，逾期视为买受人自愿负担。

2、买受人自行办理水、电、煤等户名变更手续，相关费用自理。过户裁定书送达买受人之前拍卖标的物可能存在的水、电、煤、物业管理费、车位管理费等欠费及所有滞纳金均由买受人支付。拍卖成交价不含本条涉及钱款。

3、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。

## 九、保证金和余款支付

### （一）保证金支付

竞买人须在拍卖竞价程序结束前交纳保证金，经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，自动转入管理人指定账户；未竞得标的物的竞买人所交付的保证金将不计息按原付款方式原渠道如数退还原支付账户。

### （二）余款支付

拍卖成交余款（拍卖成交款扣减保证金）应于**拍卖成交后 15 日内**以买受人（或到管理人处办理过相关手续的委托代理竞买人、联合竞买人）账户务必缴入**管理人账户【户名：上海佳程企业发展有限公司管理人；开户行：中国银行股份有限公司上海市宝钢大厦支行；账号：453382722715】**，并向管理人递交缴款凭证，不得汇入其他账户。买受人将拍卖成交尾款支付至非管理人指定账户而产生的一切风险，均由买受人承担。

### （三）特别提示

1、拍卖成交后买受人悔拍的，保证金不予退还，重新拍卖的价款低于原拍卖价款造成的差价、费用损失等，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，不予退还，将直接用于清偿破产债权或费用；保证金数额不足以弥补重新拍卖的差价、费用损失的，由原买受人补交；拒不补交的，管理人有权提起诉讼追收。悔拍后重新拍卖的，原买受人不得参加竞买。

2、竞买人恶意参拍，扰乱拍卖秩序的，管理人将依法追究其或者法定代表人或者直接责任人员等的法律责任。

3、拍卖标的物因保证金、成交价金额较大，请竞买人自行了解银行相关规定，避免遇到因限额无法支付等情况。

## 十、竞价成功确认书

依照法释（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》，竞买人成功竞得网拍标的物后，淘宝网拍平台将生成相应《网络竞价成功确认书》或类似确认拍卖成交文件，确认书中载明实际买受人姓名、网拍竞买号等信息。

## 十一、标的物交付

买受人全额支付拍卖成交款后，将由上海市第三中级人民法院出具过户、解封等裁定。买受人凭上海市第三中级人民法院出具的法律文书自行及时办理拍卖标的物从原产权人过户至买受人名下的手续。

## 十二、特别提醒

1、标的物以实物现状为准，管理人和人民法院不承担标的物瑕疵担保责任。管理人及债务人不保证提供拍品所应具有立项、规划、建设、施工、质监、共建配套等资料及证照的完整性和有效性。竞买人自行承担因上述资料及证照不齐全，导致可能无法办理后续开发及竣工验收、办理产权登记的风险。有意者请亲自实地看样，并到管理人处查阅相关资料文件，未看样的竞买人视为对本标的物实物现状的确认，责任自负。

2、拍卖标的物可能存在工程设计、规划、建设等方面工程资料不全及缺失的情形，导致可能无法办理后续开发及竣工验收、办理产权登记的风险，竞买人应当自行了解核实相关情况，并自行承担相关风险责任。该地块发生拍卖过户，竞得人需履行原土地出让合同、补充合同约定的所有条款（包括但不限于开竣工时间、建设要求等）。

3、与标的物有利害关系的人可参加竞拍（法律禁止参与竞买的除外），不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。

4、在拍卖竞价前请务必再仔细阅读管理人发布的竞买须知。

上海佳程企业发展有限公司管理人

2025年2月20日

## 竞买须知

上海佳程企业发展有限公司管理人（以下简称“管理人”）将于 **2025年3月10日上午10时起至2025年3月11日上午10时止**（延时除外）在淘宝网阿里破产资产处置频道（处置单位：上海佳程企业发展有限公司管理人，监督单位：上海市第三中级人民法院，网址：<https://susong.taobao.com/>）进行公开拍卖活动，现就有关的网上拍卖事宜敬告各位竞买人：

一、本《竞买须知》根据《中华人民共和国民事诉讼法》《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》等相关法律规定制订，竞买人应认真仔细阅读，充分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，拍卖活动具有法律效力。参加本次拍卖活动的人员和竞买人必须遵守本须知及本次拍卖公告的各项条款，也须符合由国务院及相关标的物所在政府有关房地产调控政策的相关规定，竞买人应自行比对自身是否符合政策规定。拍卖成交后，如果买受人不符合国家和当地政府的相应规定（无论是故意或过失或其他原因）而造成拍卖标的物无法办理过户登记手续的，则须对自己的行为承担相应法律责任。

三、拍卖标的物：上海佳程企业发展有限公司名下上海市静安区彭浦新村街道338街坊58丘国有建设用地使用权及在建工程。标的物所在物业名称为“浦西佳程广场”【权证号：闸2010012913；宗地（丘）面积：38310.79平方米】，核准日期：2010年8月3日。土地宗地号：闸北区彭浦新村街道338街坊58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：商业、办公；使用期限：商业2010-05-21至2050-05-20；办公2010-05-21至2060-05-20。该标的物总建筑面积预测为153876.15平方米（其中地下车库55039.06平方米），最终以实测为准。

标的物详情见本次拍卖发布的拍卖标的物介绍和公告。

### 四、拍卖标的物权利负担、特别告知：

1、该标的物按现状拍卖，2012年开工至2016年底停建至今，四证齐全，结构封顶并验收通过。外立面玻璃幕墙已完成大部分，室内部分楼层、消防管道、下水道、空调、管道已安装，商场部分自动扶梯已部分安装，整个项目已取得预售证。

2、该标的物可能存在的已知和未知原应交、应付的所有欠费（包括但不限于土地出让金、水、电、煤、初装申请费用和使用费及所有滞纳金），均由买受人承担。

3、该标的物内工商注册情况不详，如有，则由买受人自行解决该标的物内已有的工商注册登记的清退、注销、迁移等相关手续事宜，并承担由此产生的一切费用。该标的办理审税、过户等时间可能会较长，其中的手续办理、审核报批

手续涉及多个部门，且不受法院和管理人的实际控制，敬请竞买人、买受人充分理解，谨慎参拍。如存在未申报或欠税信息，其中包括但不限于增值税、城镇土地使用税、房产税等，在交易过程中可能存在需补缴税费及滞纳金的情况，买受人应当先行垫付，办理不动产权属转移登记时所涉及的税种较多、可能涉及的税费较高；如需要重置评估，则产生的一切费用和手续由买受人承担。

4、拍卖标的物按现状进行拍卖，其外观、结构、固定装修及内在质量以交付时的状态为准，房屋和土地的实际面积以过户时不动产登记机关登记信息为准，本院对房屋外观、质量、结构、固定装修、房地产面积等不作担保。拍卖标的交付时的状态、过户时的登记信息均不影响拍卖成交结果与成交价格，视为买受人自愿接受。若有违法、违章建筑及行为，以及因此可能发生的行政机关处罚（包括拆除、恢复义务等）由买受人承担，买受人并承担由此而发生的一切费用和民事责任。

5、本次拍卖经过法定公告期和展示期举行，就拍卖标的物已知及可能存在的瑕疵已作了详尽的说明。管理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，不构成对拍卖标的物的任何担保。请竞买人在拍卖前务必仔细审查拍卖标的物，调查是否存在瑕疵，认真研究查看拍卖标的物的实际状况，并请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞买人视为对本拍卖标的实物现状的确认，请慎重决定竞买行为，竞买人一旦决定参与竞买，即视为对拍卖标的物已完全了解、并接受拍卖标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。

6、该标的物存在司法查封。

7、该标的物已知抵押权人：交通银行股份有限公司上海宝山支行（中国信达资产管理股份有限公司上海市分公司）。

8、本次拍卖仅以【房地产权证：闸 2010012913】记载的面积、范围为准。拍卖成交后，买受人自行完成标的物的定界、红线退让、及因规划调整而引起的动迁等相关手续并承担由此而产生的相关费用。且若遇到土地面积、建筑面积的增减，拍卖结果均不能改变，管理人及债务人也不承担多退少补的责任。建筑物房屋用途、建设面积等相关信息摘自不动产登记簿，如和政府相关部门测量、登记的面积等信息有差异，以政府相关部门测量、登记的面积等信息为准。

9、拍卖标的物地上目前有临时堆土、绿化和植被，或有无证搭建、非法占用，也或有未经法院及抵押权人认可的租赁，竞买人应当自行了解，拍卖成交后，买受人须自行依法解决上述所有问题并承担由此而产生的相关费用。

**五、凡具备完全民事行为能力的法人、非法人组织均可参加竞买，但法律、法规或司法解释对买受人资格或条件有特殊规定的，竞买人应当具备相应的资格或条件。若买受人不具备相应资格或条件导致无法完成过户，视作悔拍，按悔拍处理。竞买人应符合国务院及当地政府有关房地产调控政策等相关规定。**

不符合条件参与竞买的，应自行承担相应法律责任，包括但不限于拍卖成交后，因法律、法规及政策原因发生的无法办理过户等风险。

六、拍卖竞价前，竞买人须通过“淘宝网”注册报名并支付相应的保证金。拍卖结束后，拍卖成交余款（拍卖成交款扣减保证金）应于**拍卖成交后 15 日内**以买受人（或到管理人处办理过相关手续的委托代理竞买人、联合竞买人）账户务必缴入**管理人账户【户名：上海佳程企业发展有限公司管理人；开户行：中国银行股份有限公司上海市宝钢大厦支行；账号：453382722715】**，并向管理人递交缴款凭证，不得汇入其他账户。买受人将拍卖成交尾款支付至非管理人指定账户而产生的一切风险，均由买受人承担。未能竞得者的保证金按原付款方式原渠道如数退还原支付账户。保证金均不计利息。

**拍卖成交后买受人悔拍的，保证金不予退还，重新拍卖的价款低于原拍卖价款造成的差价、费用损失等，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，不予退还，将直接用于清偿破产债权或费用；保证金数额不足以弥补重新拍卖的差价、费用损失的，由原买受人补交；拒不补交的，管理人有权提起诉讼追收。悔拍后重新拍卖的，原买受人不得参加竞买。**

**竞买人恶意参拍，扰乱拍卖秩序的，管理人将依法追究其或者法定代表人或者直接责任人员等的法律责任。**

委托代理竞买人、联合竞买人等须在开拍前 3 日内向管理人提交书面申请材料，并办理相关手续，资格经管理人确认后方可参拍。开拍前未办理相关手续的，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。

竞买人（法人或非法人组织为法定代表人或负责人）因客观原因无法到管理人处办理的，应向管理人递交经公证（认证）的授权委托书原件（竞买人非我国法人、非法人组织的授权委托书办理应符合我国相关法律、法规规定），列明委托代理事项、权限和期间，由竞买代理人持本人和竞买人的合法有效的身份证明等来管理人处办理代理竞买手续。

七、未登记的优先购买权人参加拍卖的，应于**开拍 7 日前**向管理人提交合法有效的证明，资格经管理人确认后才能参加竞买，逾期不提交的，视为放弃对本

标的物享有的优先购买权。

八、拍卖标的物以现状进行拍卖(标的物内如有临时堆放的建筑材料、设备、电器及可移动物品不包含在拍卖范围内),房屋外观、结构、固定装修及内在质量以移交时的现状为准。房地产的实际面积以交易过户时登记机关登记为准。管理人对房屋外观、质量、结构、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。

本次拍卖是经法定公告期和展示期后举行,就拍卖标的物已知及可能存在的瑕疵已在本次拍卖资料中作了详尽的说明。管理人对拍卖标的物所作的文字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,认真研究查看所拍卖标的物的实际情况,并请亲临展示现场,实地看样,未看样的竞买人视为对本标的物实物现状的确认。

竞买人一旦作出拍卖决定,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,视为完全接受竞买公告、竞买须知中所载明的条款,请慎重决定拍卖行为。

与本标的物有利害关系的当事人可以参加竞拍(法律禁止参与竞买的除外),不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。

九、本次拍卖活动设置延时出价功能,竞价程序结束前 5 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点顺延 5 分钟。

十、参与竞拍前,请各竞买人认真阅读拍卖公告,实地了解拍品现状,到管理人处查阅相关文件、资料报告等材料,充分考虑竞买能力和后续在建工程的继续开发,理性参与竞拍。

十一、本次拍卖活动计价货币为人民币,拍卖时的起拍价、成交价均不含税费和买受人在拍卖标的物交割、过户时所发生的全部费用。

十二、参加拍卖的竞买人应当遵守竞买须知的规定,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,将取消其拍卖资格,并追究相关的法律责任。

十三、管理人收到买受人全额拍卖成交款后,将依法向上海市第三中级人民法院申请过户、解封等裁定。买受人收到裁定书后,应自行办理过户登记等手续,

并及时办理拍卖标的物交接手续。未在合理期间完成过户、交接的，由买受人支付由此产生的相关费用、承担拍卖标的物可能发生的损毁、灭失等后果。因买受人怠于处理造成无法过户的，责任自负，不影响管理人对拍卖款项的处置。

在办理标的物转让登记过程中，依照相关法律法规和政策的规定，所涉及的由原权利人及买受人承担的税收和费用（包括但不限于增值税及附加、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、房产税和其它相关费用，以相关部门最终核定为准），依照法律、法规规定由原权利人和买受人各自负担，但原权利人负担的部分由买受人先行垫付。买受人自垫付之日起十个工作日内，持有效支付凭证至管理人处申请退款，逾期视为买受人自愿负担。

过户裁定书送达买受人之前拍卖标的物可能存在的土地使用费、公用事业费及滞纳金、水费、电费、排污费、通讯费等欠费均由买受人承担。未明确缴费义务人的费用也均由买受人承担。拍卖成交价不含本条涉及钱款。能否办理过户手续及办理过户手续所需的时间请竞买人在拍卖前自行到相关职能部门咨询，因标的物现状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的费用增加的后果由买受人自行负责，管理人不作过户的任何承诺，不承担过户涉及的一切费用。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。因买受人怠于处理造成无法过户的，责任自负，不影响管理人对拍卖款的处置。

拍卖标的物税收和费用、各类欠费以及工商注册等情况，请竞买人自行向当地财税和不动产主管部门等相关职能部门了解，管理人公告的相关内容仅供参考。

法院涤除抵押、解除查封手续需要一定时间，拍卖标的物相关权证原件无法取得或存在担保物权的，办理标的物权属变更登记时需办理登报注销手续或注销他项权证，办理权属变更登记的时间相应延长。

十四、管理人和法院根据法律规定有权在拍卖程序中决定暂缓、中止或撤销拍卖。

十五、为便于买受人及时收到本次拍卖相关的文书，竞买人在拍卖竞价前如实向淘宝网阿里资产破产资产处置频道提供确切的送达地址，前述地址确认为邮寄地址，如需更改，买受人应在拍卖活动结束后与管理人联系确认更改。如果提

供的送达地址不确切，或不及时告知变更后的地址，使管理人的有关法律文书无法送达或未能及时送达，竞买人自行承担由此可能产生的法律后果。

十六、凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。本规则其他未尽事宜，请向管理人咨询。

管理人咨询电话：13122803080，陈律师

法院监督电话：021-58951988

淘宝技术咨询：400-822-2870

上海佳程企业发展有限公司管理人

2025年2月20日

## 尾款支付说明

线上支付截止：按竞买须知中的截止时间及时支付

尾款支付方式：查看公告说明

收款账号信息：通过淘宝订单支付会自动转入以下账号，可实时查看钱款去向

户名：上海佳程企业发展有限公司管理人

账号：453382722715

开户行：中国银行股份有限公司上海市宝钢大厦支行

## 标的物介绍

拍品名称	上海佳程企业发展有限公司名下上海市静安区彭浦新村街道 338 街坊 58 丘国有建设用地使用权及在建工程（上海市静安区场中路 1588、1618、1688、1728、1666、1636、1680、1732 号、场中路垃圾房号）
权利来源	买卖
权证情况	上海市不动产登记簿
拍品所有人	上海佳程企业发展有限公司
拍品现状	以拍卖公告、竞买须知描述为准
权利限制情况及瑕疵情况	1、司法限制：有法院查封； 2、抵押权人：交通银行股份有限公司上海宝山支行（中国信达资产管理股份有限公司上海市分公司）
成交后提供的文件	1、法院裁定书；2、拍卖成交确认书；3、协助执行通知书

### 拍品介绍

1、房地产权属状况：上海市静安区彭浦新村街道 338 街坊 58 丘国有建设用地使用权及在建工程（权证号：闸 2010012913）；所有权来源：买卖；建筑面积合计为 153876.15 平方米（其中地下车库 55039.06 平方米）；土地使用权面积：38310.79 平方米；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：商业、办公，使用期限：商业 40 年，自 2010-5-21 至 2050-5-20 止；办公 50 年，自 2010-5-21 至 2060-5-20 止。

2、四至情况：拍品所在宗地东至现状建筑，南至铁路，西至云欣路，北至场中路。

### 3、特殊说明：

（1）标的物转让登记手续由买受人自行及时办理。在办理标的物转让登记过程中，依照相关法律法规和政策的规定，所涉及的由原权利人及买受人承担的税收和费用（包括但不限于增值税及附加、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、房产税和其它相关费用，以相

关部门最终核定为准），依照法律、法规规定由原权利人和买受人各自负担。过户裁定书送达买受人之前拍卖标的物可能存在的土地使用费、公用事业费及滞纳金、水费、电费、排污费、通讯费、车位管理费等欠费及所有滞纳金均由买受人承担。未明确缴费义务人的费用也均由买受人承担。

（2）如有违法建筑，则由买受人自行接受相关行政机关处罚，甚至拆除。

（3）买受人资格问题，请买受人自行向相关部门进行了解，否则买受人须自行承担因主体不适合造成的所有权无法转移等风险。

（4）该标的物按现状拍卖，2012 年开工至 2016 年底停建至今，四证齐全，结构封顶并验收通过。外立面玻璃幕墙已完成大部分，室内部分楼层、消防管道、下水道、空调外机、管道已安装，商场部分自动扶梯已部分安装，整个项目已取得预售证。