

## 竞买公告

上海云江置业有限公司（以下简称“云江置业”）管理人（以下简称“管理人”）将于2025年【2】月【16】日10时至2025年【2】月【17】日10时止（延时除外）在阿里拍卖平台（处置单位：上海云江置业有限公司管理人，监督单位：上海市第三中级人民法院，拍卖辅助机构：上海长城拍卖有限公司，网址：<https://susong.taobao.com/>）公开进行网络司法拍卖活动，现公告如下：

一、拍卖标的：上海市嘉定区安驰路509弄1号353室（房地产权证号：【嘉2012022278】；房屋建筑面积：49.98平方米；房屋类型：店铺）；核准日期：2012年10月25日。土地宗地号：【嘉定区安亭镇119街坊24/3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；使用期限：2005年10月21日至2045年10月20日止。

起拍价：351937.47元；保证金：17596.87元；增价幅度：1759.69元及其倍数。

二、拍卖时间：2025年【2】月【16】日10时至2025年【2】月【17】日10时止（延时除外）

三、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，拍卖标的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；未竞得拍卖标的的竞买人所交付的保证金将不计息退还。竞买人/买受人悔拍的，已支付的保证金不予退还。

四、拍卖方式：设有起拍价的增价拍卖方式，同时设置延时出价功能。竞价程序结束前五分钟（以系统接受竞价的时间显示为准）内无人出价的，最后出价即为成交价；在竞拍结束的前五分钟（以系统接受竞价的时间显示为准），如果有竞买人出价竞拍，竞价时间自该出价时点顺延五分钟，循环往复直到没有竞买人出价竞价时，拍卖结束，最后出价即为成交价。

在2025年【2】月【16】日上午10时正式拍卖前，管理人有权随时撤回/中止本次拍卖，竞买人已缴纳的保证金原路无息退回。

五、咨询、展示：自公告之日起至本次拍卖结束前，有意者请向管理人委托的拍卖辅助机构上海长城拍卖有限公司咨询并预约看样，看样由拍卖辅助机构现场陪同。

六、特别提醒：拍卖标的以实物现状为准，管理人不承担拍卖标的的瑕疵担保责任。竞买人在本次拍卖结束前，有权利和义务自行对所竞买的拍卖标的进行全面的了解。管理人对本次拍卖标的的描述和所提供的材料，仅供竞买人参考，可能还存在尚未被发现的瑕疵，竞买人应当亲自了解并充分注意风险。竞买人可在本次拍卖结束前实地看样，未看样的竞买人视为对拍卖标的实物现状的确认，责任自负。在拍卖过程中，竞买人一经应价或竞价，即表明已了解拍卖标的的全部情况，接受拍卖标的的一切现状，并愿意于买受时一并承担相关责任和自行依法妥善处理。

七、凡具备完全民事行为能力的自然人、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。

八、拍卖成交余款（拍卖成交款扣减保证金）及拍卖辅助服务费须于 **2025年【3】月【4】日16时**前以买受人（或到管理人处办理过授权的代理人）账户分别缴入管理人和拍卖辅助机构的指定账户（**或拍卖成交余款通过淘宝订单支付**），并向管理人递交缴款凭证。

#### **拍卖成交价款支付账户**

户 名：上海云江置业有限公司管理人

开户行：中国银行股份有限公司上海市静安支行

账 号：437786846460

#### **辅拍服务费支付账户**

账户名称：上海长城拍卖有限公司

开户银行：中国银行上海市北外滩支行

账 号：441659230025

九、因拍卖标的的保证金、起拍价、拍卖成交款相对较高，竞买人参与竞拍，支付保证金及拍卖成交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-right-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、买受人付清全额拍卖成交款及辅助服务费后7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：**【上海市静安区南京西路1515号嘉里中心一座2605室】**）签署拍卖成交确认文件。管理人将拍卖成交确认书移交买受人即视为履行完全部标的物交付义务。

十二、买受人在取得相关书面材料后，应自行及时办理拍卖标的从原产权人过户至买受人名下的手续，管理人将给予必要的协助。未在合理期间完成交接、过户的，买受人应支付由此产生的费用，并承担拍卖标的可能发生的损毁、灭失等后果。

管理人不作拍卖标的的转让过户手续的任何承诺，拍卖标的的转让过户手续由买受人自行负责办理，管理人将给予必要的协助。请竞买人在竞买前自行到有权部门/单位对拍卖标的的权属、能否转让过户、转让过户要求和流程、税费及相关费用缴付的标准及起止时间，以及其他须注意的事项进行咨询确认。凡参与竞拍即视为竞买人了解详情和确认拍卖标的的现状，知悉办

理转让过户手续的全部风险，竞买人不得以因任何原因导致的无法办理完成转让过户手续为由悔拍。拍卖标的现状及存在瑕疵、拍卖标的缺少必要的证书、材料、印章等原因导致不能或者延迟办理转让过户手续及办理二次转让过户造成的费用增加的后果由买受人自负。

十三、办理拍卖标的转让登记过程中由原产权人和买受人产生的税费及应缴纳的税费（包括但不限于增值税及其附加、土地增值税、房产税、契税、印花税、交易手续费及工本费，具体以相关部门最终核定为准）及需补缴的税费（包括但不限于为完成过户需补缴的城镇土地使用税及滞纳金、罚金等，具体以相关部门最终核定为准）全部由买受人承担或支付。

买受人在竞买前应向所涉税务部门及不动产登记部门确认成交后应缴纳的税费类别及标准。过户过程中还可能涉的其他所有费用全部由买受人承担或支付，买受人在竞买前应向所涉不动产登记部门确认。拍卖成交后，一切相关费用和税费的缴纳手续均由买受人自行完成，管理人将给予必要协助，买受人在承担后不得据此主张竞价无效或向管理人索赔。

拍卖成交后，拍卖标的已存在的所有欠费（包括但不限于物业费、车位管理费、水、电、燃气、通讯及其滞纳金等），均由买受人自行承担。其他未明确缴费义务人的费用、未知的缴费项目均由买受人自行承担。拍卖成交款不含本条涉及钱款。

十四、拍卖成交后，需办理解除司法限制等相关手续，管理人对办理手续所需要的时间不作任何承诺。

十五、对上述拍卖标的权属有异议者，请于2025年【2】月【13】日前联系管理人。

请竞买人在拍卖竞价前务必仔细阅读本公告及本次拍卖发布的竞买须知（为本公告的组成部分）等资料。

管理人联系方式：19821071108 章律师

拍卖辅助机构：上海长城拍卖有限公司

咨询电话：021-62668899 钱女士、13816014246 胡先生

联系地址：上海市虹口区黄浦路99号22楼

举报监督电话：021-58951988

上海云江置业有限公司管理人

2025年【2】月【8】日

## 竞买须知

上海云江置业有限公司（以下简称“云江置业”）管理人（以下简称“管理人”）将于**2025年【2】月【16】日10时至2025年【2】月【17】日10时**止（延时除外）在阿里拍卖平台（处置单位：上海云江置业有限公司管理人，监督单位：上海市第三中级人民法院，拍卖辅助机构：上海长城拍卖有限公司，网址：<https://susong.taobao.com/>）上公开进行网络拍卖活动，现就有关的网上拍卖事宜敬告各位竞买人：

一、本《竞买须知》参照《中华人民共和国民事诉讼法》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竞买公告的各项条款，也须符合由国务院及拍卖标的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府规定。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）而造成拍卖标的无法办理过户登记手续的，则应对自己的行为承担相应法律责任。

三、拍卖成交后，买受人应按《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的通知》相关规定【即辅助工作费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200万元以下（含200万）的，辅助工作费用比例1.5%；超过200万元至1000万元（含1000万元）的部分0.9%；超过1000万元以上的部分0.6%】（单件拍卖标的最高收费限价为25万元）向拍卖辅助机构支付辅助工作费服务费。

四、拍卖标的：**上海市嘉定区安驰路509弄1号353室（房地产权证号：【嘉2012022278】；房屋建筑面积：49.98平方米；房屋类型：店铺）；核准日期：2012年10月25日。土地宗地号：【嘉定区安亭镇119街坊24/3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；使用期限：2005年10月21日至2045年10月20日止。**

五、拍卖标的权利负担、特别告知：

1、截至2024年**【5】月【22】日**，拍卖标的已由上海市嘉定区人民法院、上海市奉贤区人民法院查封。

2、拍卖标的目前状态为空置，实际楼层为3层。

3、根据该拍卖标的所在地的物业管理服务公司的说明，该标的物业管理费标准为 3.5 元/平方米/月，截止 2025 年 1 月，物业管理费欠费约 2.4 万元（由于时间延长，欠费相应增加，以实际产生的欠费金额为准）。

4、本次拍卖标的竞拍成功后，平台系统会产生一笔软件服务费，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。收费规则请详见：

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

5、拍卖标的房屋类型为店铺，拍卖成交后办理不动产权属转移登记时所涉及的税费可能较高。竞买人参与竞拍前须先去拍卖标的的相关税务管理部门仔细咨询了解。拍卖标的办理审税、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，且不受管理人、法院和拍卖辅助机构的实际控制，敬请竞买人充分理解，谨慎参拍。

六、拍卖标的以现状进行拍卖。拍卖标的内办公家具、电器及可移动物品不包含在本次拍卖范围内。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。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。

七、拍卖竞价前，竞买人须通过“阿里拍卖平台”注册报名并交付竞买保证金；拍卖结束后，买受人须在 2025 年【3】月【4】日 16 时前将拍卖成交款及辅助服务费分别缴入管理人和拍卖辅助机构指定账户，并递交缴款凭证。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。

#### **拍卖成交价款支付账户**

户 名：上海云江置业有限公司管理人

开户行：中国银行股份有限公司上海市静安支行

账 号：437786846460

#### **辅拍服务费支付账户**

账户名称：上海长城拍卖有限公司

开户银行：中国银行上海市北外滩支行

账 号：441659230025

八、优先购买权人参与竞买的，应于2025年【2】月【13】日前通过拍卖辅助机构向管理人提交合法有效的证明，资格经管理人确认后方可参拍；未经管理人确认的，不得以优先购买权人身份参与竞买。优先购买权人逾期不提交的，视为放弃对拍卖标的享有的优先购买权。

九、若竞买人需委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）代为竞买的，应于2025年【2】月【13】日前与管理人联系，竞买人（自然人为本人；法人或非法人组织为法定代表人或负责人，并带好公章）应与竞买代理人沟通办理委托手续，提交合法有效的证明，在正式拍卖前将委托信息录入系统（以向管理人提供完毕全部委托手续时间为准），委托代理人方可报名。管理人不接受任何拍卖成交后补办委托手续，由此导致的一切法律后果由竞买人自行承担。如委托手续不全或未经管理人确认，竞买活动认定为代理人的个人行为。

十、本次拍卖活动设置延时出价功能，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点顺延五分钟。

十一、拍卖标的的已知及可能存在的瑕疵已在本次拍卖资料中作了说明。但管理人对拍卖标的的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，不构成对拍卖标的的相关情况的任何担保。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，认真研究查看拍卖标的的实际情况，并请亲临现场，实地看样，未看样的竞买人视为对拍卖标的的实物现状的确认。

竞买人一旦作出拍卖决定，即表明已完全了解，并接受拍卖标的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。

本次拍卖是管理人依法处置云江置业财产的行为，任何参与竞拍者均应当谨慎对待。在准备参与竞拍前，应认真阅读拍卖公告、竞买须知，实地看样，了解拍卖标的的现状，充分考虑个人能力，再决定理性竞拍。

拍卖标的以实物现状为准，管理人不承担拍卖标的的瑕疵担保责任。有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对拍卖标的的实物现状的确认，责任自负。

十二、竞买人不符合竞拍资质或拍卖成交后买受人未于指定期间全额支付拍卖成交款，视为悔拍（包括但不限于买受人未在拍卖成交后2025年【3】月【4】日16时前将拍卖成交余款全部交入指定账户，以及买受人明示或暗示其悔拍等情形），已缴纳的保证金不予退还，计入云江置业的财产，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、清偿云江置业所负债务等。悔拍后重新拍卖的，悔拍人不得再次参与竞买。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，由悔拍人承担，管理人可以直接从其预交的保证金中扣除。保证金数额不足的，悔拍人应当补足。

十三、买受人付清全额拍卖成交款及辅助服务费后 7 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：【上海市静安区南京西路 1515 号嘉里中心一座 2605 室】）签署拍卖成交确认文件。**管理人将拍卖成交确认书移交买受人即视为履行完全部标的物交付义务。**

买受人在取得相关书面材料后，应自行及时办理拍卖标的从原产权人过户至买受人名下的手续，管理人将给予必要的协助。未在合理期间完成交接、过户的，买受人应支付由此产生的费用，并承担拍卖标的可能发生的损毁、灭失等后果。

十四、拍卖成交后，拍卖标的内如有承租等合法占有或无合同、无法定原因占有的，均由竞买人自行了解并于竞买成交后自行依法处理。拍卖标的如需依法支付的管理费、配套费等一切费用均由买受人承担。拍卖标的内是否存在欠费（包括但不限于物业费、水、电、燃气、通讯等），由竞买人自行了解并于买受后自行承担。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。由于云江置业已进入破产清算程序，能否开具发票事宜请竞买人自行前往所涉税务部门进行咨询，并自行承担本次交易可能无法开票等相关风险，敬请注意。

十五、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交割、过户时所发生的全部费用。

十六、参加拍卖的竞买人应当遵守竞买须知的约定，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。

十七、管理人有权在拍卖程序中决定暂缓、中止或撤销拍卖。

十八、买受人如因提供的送达地址、联系电话不确切，或不及时告知变更后的地址和联系电话，使管理人、法院的有关过户相关材料、通知等无法送达或未能及时送达，买受人自行承担由此可能产生的后果。

十九、下列机构和人员不得参与本次网络拍卖，并不得委托他人代为竞买与其行为相关的拍卖财产：（一）人民法院；（二）管理人；（三）网络服务提供者；（四）承担拍卖辅助工作的社会机构或者组织；（五）第（一）至（四）项规定主体的工作人员及其近亲属。

二十、凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。

举报监督电话：021-58951988

本规则其他未尽事宜，请向管理人咨询

处置单位：上海云江置业有限公司管理人

管理人咨询电话：19821071108 章律师

拍卖辅助机构：上海长城拍卖有限公司

咨询电话：021-62668899 钱女士、13816014246 胡先生

联系地址：上海市虹口区黄浦路 99 号 22 楼

上海云江置业有限公司管理人

2025

年【2】月【8】日