

竞买须知

北京炎隆歆韵国际贸易有限公司管理人将于 2025 年 6 月 30 日 10 时至 2025 年 7 月 1 日 10 时止（延时除外）在在京东拍卖破产强清平台（处置单位：北京炎隆歆韵国际贸易有限公司管理人，监督单位：北京市第一中级人民法院，网址：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>）进行公开拍卖活动，现就网上拍卖有关事宜敬告各位竞买人：

一、本《拍卖须知》根据《中华人民共和国民事诉讼法》等相关法律规定所制订，竞买人应认真仔细阅读，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，拍卖活动具备法律效力。参加本次拍卖活动的竞买人必须遵守本须知的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

三、拍卖标的物：本次拍卖标的为债务人北京炎隆歆韵国际贸易有限公司（下称“炎隆公司”）位于北京市延庆区高塔街甲 58 号 1 幢-1 至 8 层 901 的一栋大楼，地下 1 层，地上 8 层，共九层，（不动产权证书号：X 京房权证延字第 047999 号，登记时间 2013 年 7 月 9 日），房屋性质为商品房，规划用途为酒店，建筑面积为 8214.59 平方米。

拍卖标的对应的资产外观、结构、固定装修、内在质量等以移交时的现状为准。房地产的实际面积以权证登记数字为准，拍卖人对房屋外观、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。

四、本次拍卖是经法定公告期和展示期后才举行的，就拍卖标的物已知及可能存在的瑕疵已在本次拍买资料中作了详尽的说明。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，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。

五、竞买人条件：

1. 凡具备完全民事行为能力的自然人和法人，符合拍卖公告的竞买人条件者均可参加竞买，参加竞拍的账号所有人为买受人。**法律、法规、司法解释、国家政策对竞买人资格或者条件有特殊要求的，竞买人应当具备规定的资格或条件。具体的资格或条件，竞买人应当自行了解。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。**
2. 根据《北京市高级人民法院关于破产程序中财产网络拍卖的实施办法（修订）》第二十九条 破产案件涉及的下列机构及其工作人员不得竞买并不得委托他人代为竞买拍卖财产：（一）人民法院；（二）管理人；（三）网络拍卖平台；（四）拍卖辅助机构。
3. 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。

六、优先购买权人参加竞买的，应于开拍前，提前三个工作日向管理人提交充分有效的证明文件（登记的证件信息必须与京东实名认证相一致），经管理人确认后才能以优先购买权人身份参与竞买；逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有的优先购买权。

七、特别提示

1、本次拍卖标的物以实物现状为准，管理人不承担本标的物瑕疵担保责任。有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负。现状是指看样时点标的新旧程度、使用现状等现实状况，至竞价时点竞买人没有异议，则表示竞买人认可看样时点与竞价时点标的现状一致。请欲报名参与竞价的竞买人充分考虑标的显性和隐性的瑕疵风险以及市场价格的波动，谨慎选择，慎重决定。管理人、上拍机构不承担标的物的瑕疵保证。管理人按照现状拍卖并现状交付，风险由买受人自行承担。

2、竞买人竞买前应向工商、税务、外管、商务等政府部门，对标的物的权属、能否过户、过户要求和流程、税费缴付的标准及起止时间，以及其他须注意的事项进行咨询，因政策原因或其他原因导致不能过户的风险由竞买人承担。能否办理过户手续及办理过户手续的时间请竞买人在竞买前自行到相关职能部门咨询确认，标的物现状及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自负，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。

3、本次拍卖以标的物实物现状进行拍卖。拍卖标的物目前部分被占用，北京市延庆区人民法院执行局正在执行腾退中，部分已腾退完毕，北京市延庆区人民法院执行局后续将继续执行腾退。

4、竞价成交时，本次成交价不包含标的物转让时的一切拍卖交易税费、应补地价（如有）、土地使用费（如有）等。本次拍卖过程中产生的买卖双方一切交易税费、标的物破产受理日即 2020 年 3 月 13 日之前的全部欠税及滞纳金等、2020 年 3 月 13 日之后破产清算期间的与该标的物相关的全部欠税及滞纳金等均由买受人承担。标的物如有应补交的地价款、土地使用费等均由买受人另行全部承担。

上述税费、应补交的地价款、土地使用费等的具体金额由竞买人自行向相关行政主管部门咨询。管理人、上拍机构不承诺向买受人开具相应的增值税发票，能否开具增值税发票，应视破产企业及拍卖标的物所在地税务机关的规定而定。

5、竞价标的所涉及法院破产受理裁定日即 2020 年 3 月 13 日之后的水、电、燃气、供暖、物业管理费等相关未了结受法律保护的全部费用均由买受人承担，破产受理裁定日之前的该部分欠费根据《企业破产法》规定，在炎隆公司破产清算程序中安排进行清偿。买受人应自行办理水、电、暖气、物业费等户名变更手续，相关费用自理。未明确缴费义务人的费用也由买受人自行解决。

6、因买受人未能支付上述相关税费、地价款、土地使用费，水、电、

暖气、物业费以及**拍卖平台技术服务费（拍卖成交价 0.5%）**等致使拍卖标的物不能如期交割、办理过户和使用的，管理人概不承担相关责任。

7、在参与竞拍前请务必仔细阅读管理人发布的竞买公告及竞买须知。

八、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，就自动延迟 5 分钟。

九、保证金

第一次出价前，意向竞买人须在京东注册账号并通过实名认证（已注册京东账号需通过实名认证），在线支付竞买保证金，支付后系统自动冻结该笔保证金，具体要求请阅读竞价页面内的《竞买须知》、《保证金须知》及京东网络竞价平台告知的竞价流程（竞价前必看）的相关准则。竞价成交的，本标的物竞得者（以下称买受人）冻结的保证金将自动转为部分成交款，由京东结算给管理人指定账户，其他竞买人的保证金在竞价后即时解冻。竞价结束后，未能竞得者的保证金以及竞价未成交的（即流拍的）竞买人的保证金在竞价活动结束后即时解冻，保证金冻结期间不计利息。

由于竞买人注册账户、实名认证、开通网银、竞买人的开户银行向京东转账均需时间，为确保缴纳的保证金能够在竞价程序结束前到账，竞价标的保证金金额在 1000 万及以上的，或企业参与竞买的，建议请竞买人在开拍前，至少提前 5 个工作日办理报名及保证金交纳手续。如因竞买人未能及时完成报名及保证金交纳手续，导致京东在竞价结束前未能全额收到竞买人交纳的保证金，无法为竞买人开通竞买

权限，所产生的一切后果由竞买人自行承担，上拍机构、管理人、京东平台均不就此承担任何责任。

保证金金额往往数额较大，为避免在线支付的过程中，因银行限额而导致无法支付的问题，建议竞买人提前去相关银行办理提高网银支付限额的业务。如保证金金额超出竞买人开户银行制订的最高网银支付限额，建议采取更换网银支付限额更高的银行卡支付、多日分多笔支付、多张银行卡分多笔支付等方式交纳保证金。京东作为款项接收方，不对银行制订的网银最高支付限额造成的支付障碍承担任何责任。以下链接为各大银行对外公示的网银最高支付限额的整理页面，仅供参考，实际支付限额请咨询银行，以各银行告知为准。

银行支付限额：<https://help.jd.com/user/issue/359-1659.html>

个人/企业参拍流程：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>

在参拍、缴纳保证金过程中，如有疑问，请拨打京东拍卖服务热线：4006229586。

十、买受人须在拍卖成交之日起十五日内将拍卖成交尾款（拍卖成交价扣除保证金后的余款）汇入管理人账户【户名：北京炎隆歆韵国际贸易有限公司管理人，开户行：中国工商银行股份有限公司北京大郊亭支行，账号：0200 0484 3920 0207 082】，注明款项性质：“炎隆资产拍卖”。

十一、买受人应于付清全部拍卖成交款后 5 个工作日内（遇节假日顺延）凭付款凭证及相关身份证明材料到管理人办公室（地址：北京市东城区朝阳门北大街 9 号泓晟国际中心 2 层，联系人：柳律师、杨律

师，电话：13520865991、18514459996）签署拍卖成交确认文件。

十二、买受人逾期未支付拍卖余款或未办理交接手续，管理人可提请重新拍卖。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，交纳的保证金不予退还，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等。

十三、买受人应在按要求缴纳全部拍卖款后 5 个工作日内按现状接收标的物，买受人自行负责办理补税、完税以及后续的变更过户手续，管理人予以必要协助。买受人逾期不接收标的物的，应承担本标的物可能发生的损毁、灭失等后果。能否办理过户手续及办理过户手续的时间请竞买人在竞买前自行到相关职能部门咨询确认，标的物现状及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自负，拍卖人不作过户的任何承诺。标的物如有涉及违法、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，相关处罚、罚款、滞纳金等均由买受人承担。

十四、买受人应自行办理水、电、暖气、物业费等户名变更手续，相关费用自理。对可能存在的影响标的物使用的水、电、暖气、物业管理等欠费由买受人自行承担，拍卖人不承担上述费用，未明确缴费义务人的费用也由买受人自行解决。

十五、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含在拍卖标的物交割、过户时所发生或补缴的全部税款和相关费用等。

十六、参加竞买的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。

十七、为便于买受人及时收到管理人拍卖相关的文件，竞买人在拍卖竞价前如实向京东破产拍卖网络平台提供确切的送达地址，上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时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件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。

十八、依照《北京市高级人民法院关于破产程序中财产网络拍卖的实施办法（修订）》，竞买人成功竞得网拍标的物后，京东拍卖平台将生成相应《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。

十九、根据法律规定，破产受理法院与管理人有权在竞价开始前、竞价过程中，中止竞价或撤回竞价。因网络或其他不可抗力导致竞价无法正常进行的，管理人待以上因素消除后视情决定重新竞价，并不承担因此造成的损失。

二十、凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。

管理人咨询电话：13520865991、18514459996

法院监督电话：010-59891362，京东技术咨询：4006229586

本规则其他未尽事宜，请向管理人咨询。

北京炎隆歆韵国际贸易有限公司管理人

2025 年 6 月 13 日