

竞买公告

深圳市信汇联资产管理有限公司管理人（以下简称“管理人”）将于 2025 年 8 月 9 日 10 时至 2025 年 8 月 10 日 10 时止（延时的除外）在京东网络竞价平台上（网址：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>）进行公开竞价活动，现公告如下：

一、竞价标的

深圳市信汇联资产管理有限公司所属深圳市福田区南园新村 20 栋第 3 层的房产。

起拍价：22,320,000 元，保证金：2,232,000 元，增价幅度：1 万元及其整数倍。

（说明：深圳市信汇联资产管理有限公司所属深圳市福田区南园新村 20 栋第 3 层的房产【房地产证号：深房地字第 5200214 号】坐落于深圳市福田区南园新村，登记建筑面积为 558 平方米，房屋用途为住宅（单位自建房），有查封，房地产证被深圳市罗湖区人民法院、南山区人民法院查封，被限制权利人均均为深圳市信汇联资产管理有限公司。该房产存在未缴足地价的情形，需在办理产权过户前补足相应地价。具体补缴金额以相关政府部门核算为准，此部分费用由买受人承担。该房产原承租人在合同到期后申请续租，但管理人为便于处置房产未续签租赁合同。原承租人仍占有使用该房产，并按照原合同租金标准向房屋权利人支付占用期间占用费。后续管理人可根据买受人

意向,协调买受人与占用人之间签订租赁合同或者协助买受人完成清腾工作。)

二、咨询、展示看样的时间与方式

自本公告发布之日起至拍卖工作结束前工作时间内接受咨询,咨询时间:工作日上午 9:30-12:00,下午 14:00-17:30 接受咨询,联系人:欧阳先生,咨询电话:18038193843。有意者可与联系人蔡先生,联系电话:13823214297,进行沟通及看样咨询。

三、标的已知优先购买权人:无。

竞价标的如若存在优先购买权人,优先购买权人参加竞买的,应于竞价活动开始 3 个工作日前向管理人提交合法有效的证明(登记的证件信息必须与京东实名认证相一致),资格经管理人确认后才能以优先购买权人的身份参与竞买,逾期不提交的,视为放弃对本标的物享有优先购买权。本标的优先购买权人未参加竞价,亦视为放弃优先购买权。

四、对上述标的权属有异议者,竞价开始前 3 天与管理人联系。与本标的物有利害关系的当事人可参加竞价,不参加竞价的请关注本次竞价活动的整个过程。

五、竞价方式

(一)竞价从起拍价开始以递增出价方式竞价,增价幅度由管理人确定,竞买人以低于起拍价出价的无效。

(二)本次竞价活动设置延时出价功能,在竞价活动结束前,每最后 5 分钟如果有竞买人出价,就自动延迟 5 分钟。

（三）本次拍卖保留价为起拍价。

六、保证金与余款交纳

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。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入管理人指定账户（户名：深圳市破产管理人协会，开户银行：上海浦东发展银行深圳分行中心区支行，账号：79080078801500001653）；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。

竞价成交后，买受人应于成交之时起3个工作日内将竞价成交价余款（扣除保证金后的余款）缴入管理人指定账户（户名：深圳市信汇联资产管理有限公司管理人，开户银行：上海浦东发展银行深圳分行营业部，账号：79170078801100010038），注明“破产案号：（2024）粤03破120号；款项性质：南园新村3层拍卖尾款”。逾期则视为买受人违约，竞买保证金不予退还，并计入债务人财产。保证金不足以弥补拍卖费用等损失，或者再行拍卖价款低于原拍卖价款的，管理人可以向悔拍人追索。

付清全部款项后，深圳市破产管理人协会、管理人负责向买受人提供收款收据。如需开具发票的，则由买受人自行向税务部门申请开具，因此产生的税费均由买受人承担。

七、移交与过户

1、买受人在交齐所有成交款后3个工作日内（节假日顺延）凭付款凭证及相关身份材料、委托手续等原件同管理人一起到深圳市破产管理人协会（地址：广东省深圳市福田区富德生命保险大厦低区十五楼1506室）办理相关手续并签署《拍卖成交确认书》。

2、签署拍卖成交确认文件后，买受人自行接收房产。

3、拍卖成交后，买受人自行办理房产过户手续，管理人予以协助。人民法院不予出具过户裁定书或协助执行通知书等法律文书。

具体过户办理流程、条件及所需提交的材料由买受人先行到相关主管部门进行查询，对于可能存在标的物不能过户的风险由买受人自行承担。

4、竞价成交后，由管理人配合买受人到相关主管部门办理产权过户手续。竞价成交时，成交价不包含转让时双方的一切税、费、应补地价、土地使用费；过户时所产生的转让双方的一切税、费（包括但不限于所得税、土地增值税、增值税及其附加、印花税、契税等）、应补地价、土地出让金均由买受人承担。上述一切税、费、应补地价、土地使用费的具体金额由竞买人自行向相关主管部门咨询。竞价标的所涉及的水、电、煤气、管理费等相关未了受法律保护的债务均由买受人承担。买受人在承担后不得据此主张竞价无效或向管理人、上拍机构索偿。

八、风险提示

（一）标的物特殊情况说明：该房地产证被深圳市罗湖区人民法院、南山区人民法院查封，被限制权利人均均为深圳市信汇联资产管理

有限公司，该房产过户手续敬请竞买人自行到相关部门查询。该房产存在未缴足地价的情形，需在办理产权过户前补足相应地价，具体补缴金额以相关政府部门核算为准，此部分费用由买受人承担。

（二）竞买人应当具备完全民事行为能力。竞买人也可根据《竞买须知》相关规定委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行竞买。另外，深圳市目前有房屋限购政策，自然人购房应符合深圳市人民政府深府办〔2010〕82号文件《深圳市人民政府办公厅关于进一步贯彻落实国务院文件精神坚决遏制房价过快上涨的补充通知》、2016年10月4日深圳市《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》以及2020年7月15日深圳市住建局、深圳市规划和自然资源局、深圳市市场监管局、深圳市公安局、深圳市地方金融监管局、深圳市税务局、人民银行深圳市中心支行和深圳银保监局八部门联合发布的深建字〔2020〕137号文件《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》等限购政策文件的要求，法人和其他组织需自行向房产登记管理部门核实条件。拍卖成交后，买受人因不符合限购条件，拍卖成交后无法办理过户的，由竞买人自行承担相应的法律责任。

（三）竞买人竞价前应向工商、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。

（四）本次网络竞价所涉标的物，全部依其现状进行处置。现状是指看样时点标的的质量、数量、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的现状一致。请欲报名参与竞价的竞买人充分考虑标的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、京东网络竞价平台不承担标的物的瑕疵保证。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。

（五）本次网络竞价所涉标的物已知的标的物属性、抵押、查封、担保、侵权等情况已经公示，买受人需承担标的物存在的其他权利瑕疵风险。

（六）管理人、上拍机构对此次竞价标的物所作的说明和提供的图片、文字资料等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保，不作为对竞买人参与此次竞价的建议，仅提供竞买人参考。（特别提醒：有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对本标的物现状的确认，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，责任自负。）

（七）因标的物本身价值较高，起拍价、保证金、竞价成交数额较大。为避免在在线支付的过程中，因银行限额而导致无法支付的问题，请根据《竞买须知》相关规定进行充分准备。

九、本次网上公开竞价《竞买公告》、《竞买须知》、《标的物介绍》等标的物相关文件已在京东网络竞价平台公开展示，请仔细阅读。上拍机构已就前述相关标的物相关文件的所有条款向竞买人如实

告知并做出详细说明，竞买人知悉并同意接受前述文件的全部条款和内容，竞买人和资产处置方双方不存在任何歧异和误认，竞买人承诺不再对前述文件的条款提出任何异议。

十、竞买人在竞价前请务必仔细阅读相应标的竞买须知、标的详情。本公告其他未尽事宜，请向管理人咨询。

咨询电话：0755-22905552，联系地址：深圳市福田区深南中路3039号深圳国际文化大厦2203B

凡发现竞价中有违规行为，可如实举报。

京东技术咨询电话：4006229586

此公告在“京东网”上发布，网址：

<https://auction.jd.com/bankrupt.html>。

深圳市信汇联资产管理有限公司管理人

二〇二五年七月八日

