

关于重庆中拓机械制造有限公司位于蒲吕工业园区内的土地使 用权及地上建（构）筑物的拍卖公告

竞买人请在认真仔细阅读本拍卖公告中的全部内容（包括但不限于特别申明、重要提示、特别说明、重点标注的字段等）后再参与拍卖，一旦出价即视为接受并认可本次拍卖公告所述全部内容。

特别申明：本次拍卖为重庆中拓机械制造有限公司管理人根据人民法院裁定认可的《重庆中拓机械制造有限公司破产财产变价方案》及依据《重庆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（试行）》等相关规定进行拍卖。本次拍卖咨询、交接等后续所有手续及标的物情况解释均由管理人负责。本次拍卖已报重庆市第五中级人民法院备案并接受重庆市第五中级人民法院监督。

重庆中拓机械制造有限公司管理人将于 2025 年 7 月 23 日 10 时至 2025 年 7 月 24 日 10 时止（延时除外）在淘宝网阿里拍卖平台（处置单位：重庆中拓机械制造有限公司，监督单位：重庆市第五中级人民法院，网址：<https://susong.taobao.com>），对重庆中拓机械制造有限公司（以下简称中拓公司）位于蒲吕工业园区内的土地使用权及地上建（构）筑物（以下简称拍卖标的）进行第一次公开拍卖，现管理人将有关拍卖事宜公告如下：

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》第二十五条第一款第（六）项的职责在淘宝网阿里拍卖平台处分债务人财产，并承担相应责任。

2.竞拍前请竞买人务必遵照《竞买公告》及《竞买须知》的要求，调查标的物信息（如过户要求等）、竞买资质、委托代理及尾款支付方式等内容。如违反相关约定，竞买人的保证金可能会被划扣并产生其他法律责任，请理性竞拍。

3.本次拍卖公告所作的情况说明以及管理人提供的资料和数据，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对本次拍卖的相关情况进行调查、了解、核实。本公告未尽事宜，管理人不承担任何责任。

4.本次拍卖标的物以其现状为准，法院与管理人不承担拍卖标的物的瑕疵担保责任。凡参与竞拍，即视为竞买人已了解标的物的详情，确认标的物的现状，并接受本次拍卖标的物的现状及一切已知、未知的瑕疵（含显性、隐性瑕疵）及承担投资风险。

5.管理人未接管到中拓公司不动产权证、土地使用权等原件。拍卖成交后，管理人不提供这些证件的原件，可提供不动产登记部门出具的查询证明，管理人仅办理形式交接手续（即提供拍卖成交确认书及财产交付确认书）。

标的物存在司法查封，依破产法律规定查封应当解除，管理人联系查封法院或破产申请受理法院解除。若因存在法院查封等情形不能及时办理过户登记的，买受人自行承担迟延过户等风险，管理人对此

不予保证。另，管理人配合买受人办理转让手续，可能产生的变更登记等费用均由买受人承担。

二、拍卖标的

拍卖标的：重庆中拓机械制造有限公司位于蒲吕工业园区内的土地使用权及地上建（构）筑物。

本次拍卖范围包含土地使用权、所有建筑物、构筑物，登记信息如下（详见附件中的评估报告，以该报告为准）：

（一）房产

1. 综合楼：209 房地证 2015 字第 21803 号，证载建筑面积 2270.23 m²

2. 办公楼：209 房地证 2015 字第 21804 号，证载建筑面积 3212.31 m²

3. 生产厂房：209 房地证 2015 字第 21805 号，证载建筑面积 7047.04 m²

4. 配电房：209 房地证 2015 字第 21806 号，证载建筑面积 100.93 m²

5. 门卫室：209 房地证 2015 字第 21807 号，证载建筑面积 37.59 m²

6. 生活楼：209 房地证 2015 字第 21808 号，证载建筑面积 3013.86 m²

（二）土地使用权：位于铜梁区蒲吕街道办事处龙山大道 12 号，经查询不动产登记资料，面积 17435.1 m²。

上述房产及土地使用权的总起拍价 21,272,400 元（大写：贰仟壹佰贰拾柒万贰仟肆佰元），保证金：4,254,480 元（大写：肆佰贰拾伍万肆仟肆佰捌拾元），增价幅度：10000 元（及其整倍数）。

对该标的权属有异议者，请于竞价程序开始五日前与管理人联系（张律师 19922378643、徐律师 19912413363）。

特别说明：

1. 经查，本次拍卖标的中所有房产均已于 2015 年 2 月 27 日办理了抵押登记，其中部分房产已出租，且根据管理人接管到的租赁合同均系于 2019 年及之后形成的租赁关系，截至本拍卖公告发布之日仍在使用的。依据《中华人民共和国民法典》第四百零五条规定、《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十四条规定，因上述房产抵押权设立先于承租人的租赁权，不适用抵押不破租赁的原则，即承租人的租赁权无权对抗已登记的抵押权，因实现抵押权发生所有权变动，房产受让人不受承租人与中拓公司所签订租赁合同的约束。

但也请买受人特别注意，以上意见仅系管理人根据已接管的租赁合同结合现有法律规定作出。若本次拍卖成交后有承租人能够证明其于上述房产抵押权设立前与中拓公司形成租赁关系或存在其他法定情形能够对抗买受人的，则买受人仍受承租人租赁合同的约束。管理人对此不作任何承诺或保证，由买受人自行了解核实并承担相应的法律风险。

2. 截至本拍卖公告发布之日，本次拍卖标的有部分房产仍为租赁状态，如下：

序号	承租人	租赁区域	租赁面积	租赁期限
1	重庆沃能动力机械有限公司	厂房左边一控	/	2021. 4. 3-2026. 4. 2
2	重庆荣协机械制造有限公司	厂房中间半	/	2020. 12. 1-2026. 11. 30
3	重庆书楚机械加工厂	宿舍楼一楼	/	2020. 2. 28-2026. 2. 27
4	重庆宜宏环保设备有限公司	厂房右边一控	/	2022. 5. 31-2026. 5. 30
5	重庆市铜梁区仁义餐饮管理部	综合楼一楼	/	2021. 12. 2-2026. 12. 1
6	王勇	综合楼一楼	/	2019. 2. 28-2025. 2. 27, 现为不定期租赁

另，中拓公司宿舍楼已出租给厂里的 57 户工人，均为短期租赁，房屋租金按月每户收取。

需要特别说明的是，若截至本次拍卖成交之日上述房产仍在租赁期限内的，在买受人按约支付尾款的前提下，拍卖成交日前的租金收取权由管理人享有，买受人仅对拍卖成交日后的租金享有收取权利。若逾期支付尾款的，则买受人仅对付清尾款日后的租金享有收取权利。以上租赁情况可能会在拍卖过程中发生变化，最终以实际租赁情况为准，管理人对此不作任何承诺或保证。

3. 本次拍卖公告中记载的内容供买受人作基本情况了解，不构成对标的物的任何担保。拍卖成交后，以管理人移交标的物时的现状为准。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，慎重决定竞买行为，意向竞买人一旦参与竞买，即表明已完全了解，并

接受标的物的现状及可能存在的一切显性、隐性瑕疵。若与本拍卖公告载明的内容有出入，拍卖成交价不作调整。

4. 请各竞买人不要恶意出价，如成交后买受人悔拍，法院和管理人将依法向买受人追究相关法律责任，且已支付的价款不予退还。

5. 在尾款支付及标的物依本公告签订交付确认书后，若买受人系企业法人的，管理人可向主管税务机关申领开具发票或者申请代开发票；此外管理人不负责提供相关税务发票等票据及凭证。若坚持开票，因开票产生的一切税费、差旅费、过户登记费用等明确或潜在的费用均由买受人承担。管理人及中拓公司不承担除本公告第四条“税费的承担”以外的本次拍卖行为及标的交付、过户而产生的任何费用支出。

6. 标的物水电费等系由出租而产生，实际由承租户分担。若标的物移交后需办理水电气户头变更而可能需及时支付物管、水、电、气等欠费（包括但不限于上述欠费）的，则由买受人先自行解决，未明确缴费义务人的费用也由买受人自行解决。若买受人垫付上述欠费或费用的，在垫付后可径行向相关单位或个人进行追偿，管理人予以协助。

7. 拍卖成交后，淘宝网阿里拍卖平台将生成相应《网络竞价成功确认书》；买受人有需要的，管理人可出具拍卖成交确认书。确需人民法院出具涤除抵押权/解除查封/所有权转移登记的裁定书和协助执行转移登记通知书的，由管理人向人民法院提出申请。人民法院是否出具，管理人不予保证。买受人自行凭相关文书到相关部门办理过户登记变更手续，管理人给予必要的协助。

三、保证金的处理

1.拍卖成交后，买受人交纳的保证金可以充抵价款，本标的物买受人原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。未成交竞买人的保证金在拍卖活动结束后即时解冻，将于 3 个工作日内不计息自动退还至原缴款账户（实际退还时间以系统为准）。

2.若买受人有下列情况之一的，将不予退还保证金：

- （1）提供虚假报名资料的；
- （2）买受人不具备相应资质或条件，并且未能成交拍卖的；**
- （3）买受人在竞价过程中违反竞价规则和产权交易相关规则，扰乱竞价秩序的；
- （4）竞拍成功后不履约、违约，又提出附加条件的；**
- （5）不按照本竞买公告或须知的要求及时进行成交手续办理及支付拍卖尾款、淘宝平台软件服务费。**

四、税费的承担

因资产处置、转移所发生的费用由买卖双方各自承担。

五、平台服务费

竞价成功后，淘宝平台系统会生成一笔待支付的平台软件服务费，为成交价的 0.5%，具体收费标准以淘宝平台发布为准，该费用由买受人承担，缴费期限以淘宝网的规定为准。

六、辅拍机构服务费

本次拍卖不产生辅拍机构服务费，费用为 0 元。

七、咨询看样

公告期间（节假日及休息日除外）接受咨询，联系电话：张19922378643（张律师）、19912413363（徐律师）。有意者请前往实地看样。

八、竞买人条件：

1.凡具备完全民事行为能力的公民、法人和其他组织均可参加竞买，若不具有完全民事行为能力，其委托人或代理人必须具备完全民事行为能力；**竞买人须符合相关法律法规等要求的资格或条件（比如标的物所在工业园区是否对入园主体所要求的特殊资质等）。因不符合资质或条件参加竞买的，不能过户、不能取得本标的物的风险后果及相应的法律责任由竞买人自行承担，竞买人不得因此要求取消或解除本次拍卖交易，不得要求管理人退回已收取的拍卖款项。**

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并在报名页面填写委托信息**；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。

九、优先购买权人

本标的物优先购买权人相关说明：

1.依据《最高人民法院关于承租部分房屋的承租人在出租人整体出卖房屋时是否享有优先购买权的复函》，以价值最大化及房地一体为原则，兼顾处置效率，本次拍卖系对不动产进行整体处置，优先购

买权人对本次拍卖处置的全部房屋（含土地使用权）均享有优先购买权。

2. 依据《中华人民共和国民法典》第七百二十七条规定及参照《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》第十六条规定，优先购买权人参加竞买的，应于竞价程序开始 5 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与竞买。逾期不提交，资格未经确认的，视为放弃对本标的物享有优先购买权。对于管理人无法通知的优先购买权人，自本拍卖公告公示满 5 日视为已经通知。

3. 优先购买权人参与竞买的，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。

4. 参照《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》第十九条、第二十一规定，顺序不同的多个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。

十、竞买登记手续办理

1. 竞买人需通过线上（通过互联网方式）报名。竞买人应在本人的支付宝账户里保证有足够的竞拍保证金，在对标的物第一次确认出价竞拍前，按淘宝系统提示报名缴纳保证金，方可参与竞买。系统会自动冻结该笔款项，保证金冻结期间不计利息。

2.因报名、支付保证金、保证金到账、竞买登记手续等事项的办理需要一定时间，竞买人应尽量提前办理预留足够时间。如因办理过于接近竞价-结束时间而导致竞买人无法参加竞买的，责任由竞买人自负。

3.破产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>。

十一、拍卖方式及流拍后的降价幅度

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，竞价会流拍。本次拍卖流拍后，管理人将按照债权人会议表决通过的《重庆中拓机械制造有限公司破产财产变价方案》及参照《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》第二十六条规定进行处置。

十二、拍卖延时

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五分钟。

十三、拍卖尾款支付及悔拍责任

1.买受人应当在竞价成功后 3 日内将尾款全额付至管理人账户（户名：重庆中拓机械制造有限公司管理人，开户行：招商银行股份有限公司重庆九龙科技新城支行，账号：123918660410001）。

2.竞价成功后，买受人未按拍卖公告规定的期限支付完毕拍卖成交款、淘宝平台服务费，不履行、违约又提出附加条件的，以及买受人不具备相应资质或条件（比如标的物所在工业园区是否对入园主体所要求的特殊资质等），并且未能成交拍卖的，均视为买受人悔拍，管理人将根据《重庆中拓机械制造有限公司破产财产变价方案》继续处置。

按照重庆市高级人民法院《关于破产程序中财产网络拍卖的实施办法（试行）》的相关规定，重新拍卖时，原买受人不得参加竞买，原买受人交纳的保证金不予退还，计入债务人财产，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、清偿债务人的对外负债。保证金数额不足以弥补前述费用损失以及差价的，管理人有权向悔拍人追索。

十四、标的物交付

1.买受人付清全部拍卖成交款（含淘宝平台软件服务费）后（遇节假日顺延），管理人可向其提供拍卖成交确认文件。

管理人依据拍卖平台生成的拍卖成交确认书载明的竞买人确定标的物所有权受让主体，不接受成交后竞买人另行指定所有权登记主体。委托竞买的，请阅读本公告第八条“竞买人条件”第 2 项有关委托竞买内容并按该规定办理委托手续。

2.买受人在按要求缴纳全部拍卖款（含淘宝平台软件服务费）后应及时接收标的物，管理人可以协助办理过户手续。经管理人通知后仍逾期不办理的，管理人将依法推进本案破产清算程序，并后续对中拓公司进行工商登记注销，由买受人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、流程、涉及的相关费用等请竞买人于竞买前自行到相关部门咨询确认，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。

十五、其他事项

1.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。

2.参照法释〔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》，竞买人成功竞得标的物后，淘宝网阿里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。

3.本管理人有权依法定事由中止、撤回及暂缓拍卖。

竞买人在拍卖竞价前请务必再仔细阅读管理人发布的《竞买公告》《竞买须知》等材料所披露的内容，了解标的情况、竞价规则、交款方式、法律责任。

本公告未尽事宜，请拨打有关电话咨询。

破产管理人咨询电话：19922378643（张律师），19912413363（徐律师）。

地址：重庆市渝北区红锦大道 57 号嘉州协信中心 B 座 16 楼（重庆天亿律师事务所）

法院监督电话：023-68893519。

淘宝技术咨询：400-822-2870。

重庆中拓机械制造有限公司管理人

二〇二五年七月八日