

# 拍卖公告

上海市第三中级人民法院（简称三中院或法院）于 2022 年 10 月 9 日作出（2022）沪 03 破 392 号《民事裁定书》，裁定受理对上海速连登集团有限公司（简称速连登公司）进行破产清算一案，并于 2022 年 10 月 13 日指定北京大成（上海）律师事务所担任管理人（简称管理人）。

管理人本着公开、公平、公正的原则，在三中院的监督指导下，现面向社会公开拍卖速连登公司名下不动产。管理人将于 2026 年 6 月 1 日 10 时至 2026 年 6 月 2 日 10 时（延时除外）在京东网—京东拍卖破产强清平台（处置单位：上海速连登集团有限公司管理人，监督单位：上海市第三中级人民法院，网址：<http://auction.jd.com/bankrupt.html>）进行公开拍卖活动，现公告如下：

## 一、拍卖标的及拍卖方式

### （一）拍卖标的

上海市松江区叶榭镇民发路 388 号工业房地产（简称拍卖标的、标的物或不动产）。

拍卖标的的具体情况如下：

房地产权证号为沪（2021）松字不动产权第 031765 号、沪（2021）松字不动产权第 031764 号。

对应地号为上海市松江区叶榭镇 34 街坊 45 / 2 丘，宗地面积为 44293.00 平方米，国有建设用地使用权使用期限为 2003 年 2 月 12 日起至 2053 年 2 月 11 日止，土地权利性质为出让，土地用途为工业。

#### 1、房产信息

项目	不动产权证书 1	不动产权证书 2
编号	沪（2021）松字不动产权第 031765 号	沪（2021）松字不动产权第 031764 号
共有情况	单独所有	单独所有
坐落	松江区叶榭镇民发路 388 号	松江区叶榭镇民发路 388 号 8 幢
土地权利性质	出让	出让
土地用途	工业 / 房屋用途：详见附记	工业 / 房屋用途：厂房
面积	宗地面积：44293.00 平方米； 建筑面积：9783.84 平方米	宗地面积：44293.00 平方米； 建筑面积：28965.14 平方米
附记 / 房屋状况	1#：148.12 平方米；2#：60.71 平方米； 3#：6158.20 平方米；4#：39.56 平方米； 5#：1593.45 平方米；6#：564.39 平方米； 7#：1219.41 平方米（建筑面积）	幢号：388 号 8 幢； 室号部位：全幢； 类型：工厂； 总层数：6
竣工日期	2003 年	2009 年
国有建设用地使用权使用期限	2003 年 2 月 12 日起至 2053 年 2 月 11 日止	2003 年 2 月 12 日起至 2053 年 2 月 11 日止
地号	松江区叶榭镇 34 街坊 45 / 2 丘	松江区叶榭镇 34 街坊 45 / 2 丘

附记	<p>上述地块与松江区叶榭镇民发路 388 号 8 幢所属地块为同一地块,故土地为共有面积 44293 平方米。</p> <p>更正,原证号为沪房地松字(2012)第 015848 号《上海市房地产权证》,原登记日为 2012 年 9 月 5 日。2013-07-12 更正;</p> <p>补发:原房地产权证书号为沪房地松字(2013)第 020231 号,原登记日为 2013-07-12</p> <p>2021-06-25 补发:</p>	<p>上述地块与松江区叶榭镇民发路 388 号 1-7 幢房屋所属地块为同一地块,故土地为共有面积 44293 平方米。</p> <p>补发:原房地产权证书号为沪房地松字(2012)第 010863 号,原登记日为 2012-07-11</p> <p>2021-06-25 补发:</p>
----	--	--

## 2、不动产估价情况

根据沪富估报(2025)第 0599 号《评估报告》,速连登公司位于上海市松江区叶榭镇民发路 388 号工业房地产市场价格总价为人民币 129,635,700 元,估价结果明细如下:

产权证楼幢号	现状楼幢号	面积(m <sup>2</sup> )	结构	竣工日期	层数	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	备注
1	已灭失	148.12	混合 1	2003	1	786	11.64	仅为分摊土地使用权价格
2	已灭失	60.71	混合 1	2003	1	786	4.77	
3	6	6158.2	钢结构	2003	1	2418	1489.05	
4	7	39.56	混合 1	2003	1	1555	6.15	
5	4	1593.45	混合 1	2003	2	2347	373.98	
6	3	564.39	混合 1	2003	2	2347	132.46	
7	2	1219.41	混合 1	2003	2	2347	286.2	
8	5	28965.14	钢混	2009	6	3078	8915.47	
小计:		<b>38748.98</b>					<b>11219.72</b>	
未取证	9	4563.61	钢结构	2014	1	3261	1488.19	建筑重置成本价格
未取证	1	560	混合	---	1	769	43.06	
未取证	8	410	混合	---	1	769	31.53	
未取证	1-1	330	钢结构	---	1	699	23.07	
未取证	6	1330	钢结构	---	1	1188	158	
小计:		<b>7193.61</b>					<b>1743.85</b>	
合计:		<b>45942.59</b>					<b>12963.57</b>	

（注：因速连登公司房屋房地产权证上的楼幢号与现状楼幢号编号不同，为进行区分，本公告中，所有房地产权证上的楼幢号，均以“1#、2#...”的方式标注；现状楼幢号，本公告中以“1号、2号...”的方式标注。两类编号的对应关系，以以上“估价结果明细”中的对应关系为准。）

### 3、现状情况

该地块上登记的有证建筑共计8幢，但其中有证建筑1#、2#已灭失，现存的有证建筑为3#、4#、5#、6#、7#、8#。该地块上还有未取证建筑5幢。此外，建筑物内安装有9台起重机设备、3部电梯（均为老旧设备），拍卖成交后按届时尚存实际情况随不动产一并交付给不动产的买受人。

管理人已知的无证建筑的位置如下图黄色方框区域所示：



黄色方框 1 的建筑物：为速连登公司建设的一项扩建生产用房工程，于 2013 年 7 月 23 日取得《建设工程规划许可证》（管理人仅接管到该《建设工程规划许可证》的复印件，未接管到原件），使用性质为工业仓储，层数为 1，高度为 13.95 米，地上建筑面积为 4563.61 平方米。该《建设工程规划许可证》上同时备注：“新建生产用房按规定已复计容积率，应按照规定拆除产权证内 5 号、6 号、7 号建筑，以满足容积率 1.0 控制上限”。之后，速连登

公司没有按要求拆除产权证内 5#、6#、7# 建筑（上图红色小字（5）（6）（7）区域），为此，该扩建生产用房并未取得房产证。管理人曾询问速连登公司在破产受理前委托的代为办理该扩建生产用房房地产权证的公司，若现拆除房地产权证内 5#、6#、7# 建筑，是否可以办出该扩建生产用房的房产证。对方回复大概率不能，因该扩建生产用房现已难以通过消防验收。此外，为建设该扩建生产用房，速连登公司自行拆除了房地产权证上的 1#、2# 建筑，该扩建生产用房覆盖了速连登公司房地产权证上登记的 1#、2# 建筑，但速连登公司未同步办理相应房产的灭失登记，至今速连登公司房地产权证上仍登记有 1#、2# 建筑。

黄色方框 2—5 共四幢建筑物：根据管理人了解的情况，无包括《建设工程规划许可证》在内的任何证照，管理人亦未接管到与该四幢建筑物相关的任何证照或资料。

上海市松江区叶榭镇民发路 388 号不动产按实物现状，进行拍卖。

#### 4、速连登公司不动产上尚存在的租赁或占用情况：

##### （1）上海虹美金属制品有限公司（简称虹美金属公司）

根据管理人了解的情况，虹美金属公司于 2016 年 11 月 15 日与速连登公司签订了“租房协议”，虹美金属公司租赁了速连登公司 8# 的屋顶 5000 平方米安装了 300 千瓦的分布式屋顶光伏发电项目，房租为每年 40,000 元，租期为 20 年，自 2017 年 1 月 1 日至 2036 年 12 月 31 日；速连登公司使用虹美金属公司光伏发电的

电力，并按照供电部门高峰电价和平峰电价的 85% 向虹美金属公司支付电费。

三中院受理对速连登公司进行破产清算的案件后，管理人未与虹美金属公司签订新的“租房协议”，但虹美金属公司仍继续使用速连登公司的 8# 屋顶区域用于光伏发电，速连登公司亦继续使用了虹美金属公司的电力，双方正常进行租金、电费的结算。

现距“租房协议”约定的租期届满日还有约 10 年，且虹美金属公司就该发电项目已在前期进行了较大投资，为此，自速连登公司房屋交付买受人之日起，速连登公司与虹美金属公司之间的上述债权债务（包括但不限于，速连登公司与虹美金属公司之间，a) 8# 屋顶区域的房屋出租的权利和义务；b) 使用光伏电力及支付电费的权利和义务；c) 与此相关的违约、赔偿责任；d) 与此相关的其他权利义务、债权债务；e) 例外，房屋交付买受人之前，速连登公司与虹美金属之间已发生的房租、电费由该两方自行主张和结算，与买受人无关），均由买受人享有和承担。

## (2) 其他

序号	区域	预计使用面积 / m <sup>2</sup>	备注
1	1 号（未取证）-1 门	100	已有要求搬离的判决书
2	1 号（未取证）-2 门	63	已有要求搬离的判决书
3	1 号（未取证）-3 门	100	已有要求搬离的判决书
4	1 号（未取证）-6 门	100	管理人收取租金
5	7#（2 号）	1000	速连登公司实控人及其关联人员居住使用

6	7# (2号)	20	管理人收取租金
7	6# (3号) -1 间	30	已有要求搬离的判决书, 为速连登关联公司
8	6# (3号) -1 间	30	已有要求搬离的判决书
9	5# (4号) -1 楼	300	速连登公司的关联公司占用 (要求搬离的诉讼立案中)
10	5# (4号) -2 楼 1 间	60	二房东出租 (诉讼中), 为速连登公司的关联公司
11	5# (4号) -2 楼 1 间	150	速连登公司实控人占用
12	8# (5号) -1 楼 10 门	800	二房东出租 (诉讼中)
13	8# (5号) -3 楼北	1050	二房东出租 (诉讼中)
14	8# (5号) -3 楼南	1400	二房东出租 (诉讼中)
15	8# (5号) -4 楼南	2800	二房东出租 (诉讼中)
16	8# (5号) -5 楼北	600	二房东出租 (诉讼中)
17	8# (5号) -5 楼北	2600	二房东出租 (诉讼中)
18	8# (5号) -5 楼南	1800	二房东出租 (诉讼中)
19	8# (5号) -6 楼南	1000	二房东出租 (诉讼中)
20	8# (5号) -6 楼北	2000	二房东出租 (诉讼中)
21	8# (5号) 楼顶	20	管理人收取租金
22	3# (6号) -12 门	300	二房东出租 (诉讼中)
23	3# (6号) -12 门	300	管理人收取租金
24	3# (6号) -14 门	300	二房东出租 (诉讼中)
25	3# (6号) -17 门	320	二房东出租 (诉讼中)

26	3#（6号）-1门	1000	二房东出租（诉讼中），为速连登公司的关联公司，在其内放置了设备
27	6号（未取证）-31门	260	二房东出租（诉讼中）
28	6号（未取证）-32门	500	二房东出租（诉讼中），为速连登公司的关联公司
29	3#（6号）-43门	60	共两户，一户为二房东出租（诉讼中），另一户为速连登公司的关联公司
30	3#（6号）门口空地	200	管理人收取租金
31	9号门口空地	96	速连登公司的关联公司员工放置了物品
32	9号（未取证）-25门	450	管理人收取租金

速连登公司不动产上，根据管理人的统计，除另有说明外，截至2026年2月11日，至少存在包括但不限于上述32个区域现仍由第三方使用、占用（注：速连登公司存在在本破产清算案件受理前，与多位“二房东”签订了长期的“房屋租赁合同”，再由“二房东”将房屋“转租”给“实际承租人”的情况。管理人就此向上海铁路运输法院提起了多起诉讼，请求人民法院确认速连登公司与“二房东”签订的“房屋租赁合同”无效，并要求“二房东”“实际承租人”返还、搬离速连登公司房屋。目前，部分案件管理人已取得胜诉判决，部分案件目前仍在诉讼程序中。因上述情况，2025年底，公安机关已就速连登公司实际控制人涉嫌构成拒不执行判决、裁定罪予以刑事立案，目前该案件正处于侦查阶段）。

上述 32 个区域中，备注“管理人收取租金”的六个区域，管理人可协助买受人与租户沟通房屋交付后继续出租或者要求搬离的事宜；就截至房屋交付日管理人已取得立案通知或已获得生效判决的区域，管理人可协助买受人继续完成相应的诉讼、执行程序。除此之外，该不动产所涉及的其他全部清场事宜（无论是否已予以披露，亦无论已知或未知）均由买受人自行安排处理与解决（包括诉讼、协商等方式），并承担全部费用。管理人将按房屋现状向买受人进行交付，买受人需自行承担速连登公司不动产非清场交付的事实、风险及后果。

## （二）拍卖方式

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，一人或一人以上报名，拍卖时出价最高的竞买人竞买成功。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，本场拍卖将流拍。

1、标的市场价值评估值为：**129,635,700.00 元**，本次拍卖保留价（起拍价）为：**72,595,992 元**；保证金为：**3,629,799.60 元**。

2、竞价从起拍价开始以递增出价方式竞价，增价幅度为 20 万元及其整倍数。

3、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。

## 二、竞买人资格与条件

(一) 竞买人应当具备完全民事行为能力，法律、行政法规和司法解释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。

(二) 委托他人代为竞买的，应当在竞价程序开始前与管理人沟通，办理委托手续。

## 三、优先购买权人

(一) 优先购买权人：包括承租人、次承租人，但部分已书面放弃优先购买权的房屋承租人除外。

### (二) 特别说明

1、管理人已于网络拍卖公告发布 3 日前通过邮寄、微信等方式通知可能的房屋承租人、次承租人网络拍卖事项。管理人还通过全国企业破产重整信息网对网络拍卖事项进行了公告。

2、若存在其他管理人尚不知悉的优先购买权人，管理人无法进行通知的，本次拍卖的《拍卖公告》《拍卖须知》等具有公示效力，公示满五日视为管理人已经通知优先购买权人。

3、优先购买权人参加竞买并主张同等条件下的优先购买权的，应于网络拍卖开始 7 日前向管理人提交合法有效的证明，资格需经管理人确认，赋予不同顺序的优先竞买代码。顺序不同的优先购买权人申请参与竞买的，管理人依法确认其顺序。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，拍卖财产由出价在先的优先购买权人竞得。

4、优先购买权人逾期未向管理人提交合法有效的享有优先购买权的证明或未按拍卖平台系统规定缴纳保证金报名的，视为放弃优先购买权。

5、优先购买权人经通知未参与竞买的，视为放弃优先购买权。

6、因该不动产上租赁关系复杂，管理人的通知仅依靠目前已知悉的租赁或占用信息。管理人的通知行为本身不代表管理人对被通知主体是否为真实的房屋承租人以及其是否具有优先购买权的确认。管理人将要求相关主张行使优先购买权的承租人提供租赁合同原件、租金支付凭证等基本资料，以进行形式审查。为推进拍卖程序的进行，管理人将根据形式审查的结果，确认优先购买权人。本次优先购买权人的认定，仅对本次拍卖有效。在本次拍卖之外，其是否为真实的房屋承租人、次承租人需重新证实和认定。

#### **四、保证金与余款交纳**

（一）拍卖竞价前，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。拍卖成交后，本标的物竞得者（简称买受人）冻结的保证金将自动转为部分成交款，由京东结算至管理人账户；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自动解冻退回,保证金在冻结期间不计利息。

(二)买受人应于拍卖成交后5日内将拍卖成交价余款(拍卖成交价扣除保证金后的余款)缴入管理人账户并向管理人递交缴款凭证,并注明“不动产拍卖款”。

(三)管理人账户信息如下:

户名:上海速连登集团有限公司管理人

账号:450783704789

开户行:中国银行股份有限公司上海市上海中心大厦支行

(四)拍卖成交后买受人悔拍的,交纳的保证金不予退还。

(五)因标的物本身价值较高,起拍价、保证金、竞价成交数额较大,为避免在线支付的过程中,因银行限额等导致无法支付的问题,请提前咨询并进行充分准备。

## 五、税费及其他费用承担

(一)本次拍卖标的物所涉及的应由原权利人(指速连登公司)及买受人承担的税款【包括但不限于增值税及附加、土地增值税、契税、印花税、个人(企业)所得税、房产税等,具体以相关部门最终核定为准】,依据法律、法规规定由原权利人和买受人各自负担。无明确规定应由原权利人承担的税款,由买受人承担。

(二) 拍卖不动产可能产生的其他所有费用（包括京东拍卖平台收取的技术服务费，详见京东拍卖相关收费规则）等，均由买受人承担。

(三) 拍卖成交价不含应由买受人承担的款项。

(四) 自不动产交付买受人之日起，因该不动产产生的房产税、城镇土地使用税等由买受人承担。若因不动产尚未完成过户，该税款仍需以速连登公司名义申报、支付的，买受人应自行向上海速连登集团有限公司管理人结算、支付，否则由此产生的不利后果（包括产生滞纳金、过户障碍等）由买受人承担。

## 六、交付与过户

(一) 拍卖成交且买受人支付完毕全部拍卖款及拍卖平台收取的技术服务费后十个工作日内，管理人协助按现状将不动产交付给买受人。

(二) 拍卖成交后，管理人依法配合办理不动产权属过户手续；必要时，管理人可以申请法院出具拍卖成交确认裁定书（法院裁定书的内容仅会涉及速连登公司依法已取得房地产权证，且建筑物尚存的不动产；不会涉及未取证建筑、已灭失建筑部分。该不动产上存在的无证建筑、已灭失建筑等问题，将成为该不动产不能正常过户的障碍，该等障碍需由买受人自行通过合法途径自行解决；该等情况并可能产生其他的责任或义务，包括但不限于被要求拆除未取

证建筑、罚款等，该等责任、义务及相应的费用等一切不利后果均需由买受人自行承担。请买受人充分知悉）。

## 七、特别说明

（一）竞买人决定参与竞买的，视为对拍卖标的完全了解，并接受拍卖标的一切已知和未知瑕疵。

（二）拍卖标的以实物现状为准整体拍卖。《拍卖公告》《竞买须知》及其附件等仅供参考，不能作为竞买人判断、权衡价值的最终依据，竞买人应自行调查、了解、核实。未尽事宜，法院和管理人不承担任何责任。房屋外观、结构、固定装修及内在质量、实际面积等均以移交时的现状为准，法院和管理人不承担拍卖标的的任何瑕疵担保责任（包括但不限于房屋外观、质量、结构、固定装修损坏、房地产面积差异等），由买受人自行承担责任，由此产生的问题也不影响拍卖成交结果及成交价格。

（三）拍卖成交且不动产交付买受人之日起，除《拍卖公告》《竞买须知》另有说明外，与该不动产相关的权利义务由买受人享有和承担，并由买受人自行主张相关权利、承担相关义务。

（四）买受人自行办理水、电、网络、煤气等户名变更或申请安装手续；若涉及相关企业已将其企业工商、税务等注册在该不动产地址，需要相关企业迁移的，均由买受人自行处理，并自行承担相关费用（包括但不限于初装费、设备费、管线费、扩容费、拆修费、迁移费、主张权利的费用等），未明确缴费义务人的费用也由

买受人承担或由买受人自行向其他相关义务人主张，与速连登公司、管理人、法院无关。

（五）速连登公司不动产上存在包括但不限于配电用房及设施老旧需要重新改造、管道（包括地下管道）老化破损甚至长期漏水需要重新改造、消防设施不完善需要重新改造等显性、隐性瑕疵及问题，该等瑕疵及存在的问题均由买受人自行处理、解决，承担所涉全部费用及风险。

（六）管理人接管到的与标的物相关的图纸、资料、证书等十分有限，管理人无法向买受人提供除管理人接管到的图纸、资料、证书外的其他资料。请竞买人充分知悉标的物相关图纸、资料、证书等严重缺失的情况，并自行承担由此产生的全部风险和不利后果。

（七）竞买人竞价前应向不动产登记部门以及税务、房管、规划、工商等部门，对标的物的权属、能否过户、过户要求和流程及时间、税费缴付标准，以及其他须注意的事项进行咨询确认，因标的物现状及存在的问题导致办理过户手续迟缓，甚至不能办理过户手续的后果均由买受人自负，管理人不作过户的任何承诺。

（八）买受人应及时办理标的物的交接及产权过户手续，若逾期未办理，由此导致标的物发生损毁、灭失等情形的，相关后果由买受人自行承担。

(九)速连登公司自身存在的财务、税务等问题，亦可能成为不动产过户手续办理的障碍，买受人需知悉并承担由此产生的风险。

(十)速连登公司或其名下不动产可能存在管理人尚未知悉或本次拍卖中未予披露的其他问题与风险，因前述问题与风险导致的不动产交易及过户环节的风险、不利后果，以及不动产交付或过户完成后发生的风险、不利后果等，均由买受人自行承担。

(十一)本公告其他未尽事宜，请向管理人咨询。

## 八、咨询与调查

(一)自本公告发布之日起至拍卖开始前接受咨询。联系人：陈律师；电话：021-2028 3383；时间：工作日上午 9:30-下午 17:30。

(二)竞买人可向管理人申请对本次拍卖标的进行调查与实地看样，管理人会安排相关工作人员予以配合。

(三)京东拍卖平台技术咨询电话：400-622-9586。

上海速连登集团有限公司管理人

二〇二六年五月十六日

# 竞买须知

上海速连登集团有限公司管理人将于2026年6月1日10时至2026年6月2日10时（延时除外）在京东网—京东拍卖破产强清平台（处置单位：上海速连登集团有限公司管理人，监督单位：上海市第三中级人民法院，网址：<http://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、本次网络公开竞价所涉及的《拍卖公告》《竞买须知》《标的物介绍》等与标的物相关的文件，已在网络竞价平台公开展示，敬请仔细阅读。竞买人确认知悉并同意接受前述文件的全部条款与内容，且与资产处置单位之间就前述文件不存在任何歧义和误认，竞买人承诺不再对前述文件的条款提出任何异议。

二、竞买人应依据相关法律、行政法规及司法解释等规定，自行核查自身是否具备竞买主体资格，并需主动前往标的物所在地的相关管理部门，进一步咨询、了解参与竞买的主体资格及条件等事项，避免盲目竞买。因竞买人自身资格问题引发的一切风险及法律后果，均由竞买人自行承担。

三、竞买人可委托他人代为竞买，但应当在竞价程序开始前与管理人沟通，办理委托手续。如委托手续不全，竞买活动认定为代理人的个人行为。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。

四、竞买人须在拍卖前自行向相关政府主管部门了解该不动产所在区域的相关产业定位、导向、规划及经济指标要求等。如因竞

买受人不能满足相关政府主管部门的产业定位、导向、规划及经济指标要求等，或因其他自身原因致使拍卖标的无法办理过户手续、无法投入生产经营等，法院及管理人不承担任何法律责任，对由此造成的相关费用、损害后果等相应的法律责任，均由竞买人自行承担。

五、管理人就拍卖标的所做的说明以及提供的图片、资料等，仅作为竞买人的参考依据，不构成对拍卖标的的任何担保。因此，竞买人应在拍卖前对拍卖标的进行仔细审查，调查是否存在瑕疵、缺陷，认真研究并查看所竞买标的的实际状况，且应亲临现场实地看样。未进行调查、看样的竞买人，视为已确认拍卖标的的实物现状。竞买人需慎重作出竞买决定，一旦作出该决定，即表明其已完全了解并接受拍卖标的的现状以及一切已知和未知的瑕疵、缺陷。

六、拍卖成交后，若买受人不符合竞拍资格或逾期未足额支付拍卖款，将按违约处理并视为买受人悔拍，管理人可另行组织拍卖。重新拍卖时，除管理人认定原买受人悔拍非因其自身原因外，原买受人不得参与竞买。拍卖成交后买受人悔拍的，已缴纳的保证金不予退还。

七、参照《上海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）》第二十九条之规定，破产案件涉及的下列机构及其工作人员不得竞买且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。

八、法院及管理人有权随时决定暂缓、中止或停止本次拍卖。若法院或管理人作出暂缓、中止或停止本次拍卖的决定，竞买人已缴纳的保证金将按原路径无息退还。除此之外，拍卖标的的所有权人、管理人及拍卖平台无需就本次拍卖向竞买人承担其他任何法律责任。

九、拍卖成交后，拍卖平台将自动生成确认书并公示，确认书中将载明实际买受人的身份、竞买代码等信息。

十、为保障买受人及时接收拍卖相关文书，竞买人应于拍卖竞价前，向京东拍卖平台如实提供准确的送达地址。若需变更送达地址，买受人须及时与管理人联系并确认变更事宜。因送达地址提供不准确或未及时告知地址变更，导致相关文书无法送达的，由此可能产生的法律后果由竞买人自行承担。

十一、如发现拍卖过程中存在违规行为，可如实进行举报。

上海速连登集团有限公司管理人

二〇二六年五月十六日