

竞买公告

重庆梓鸥地产有限公司管理人（以下简称“管理人”）将于 2026 年 6 月 14 日 10 时至 2026 年 6 月 15 日 10 时止（延时的除外）在京东资产交易平台上（网址：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>）公开进行破产财产拍卖活动，现公告如下：

一、标的情况

1.基本情况

（1）位置名称

重庆市潼南江南片区 F-67-01/01 号地块（鸥鹏·中央公园九期）
土地使用权及在建工程等

（2）内容范围

以上地块土地使用权及该地块上住宅、商铺、车库等建筑物、构筑物，具体如下（详见评估报告及清单）：

| 序号 | 类别 | 名称 | 评估价(元) | 备注 |
|----|-----|-------------------------|-------------|--|
| 1 | 产成品 | 9#、10#楼未售房屋 | 30,194,480 | |
| 2 | 在产品 | 1#楼房地产 | 65,853,370 | 住宅 19,513.26m ² ，商业 763.3m ² ，车库 6,915m ² |
| 3 | 在产品 | 除 1#、9#、10#楼占用土地之外的剩余土地 | 131,397,600 | 约 40,908.2m ² |
| 4 | 在产品 | 2#、3#楼在建 | 5,262,660 | 图纸面积为 |

| | | | | |
|----|-----|-----------|-------------|-------------------------------|
| | | 工程 | | 3,736.72m ² |
| 5 | 在产品 | 9#、10#楼车库 | 9,941,000 | 图纸面积为 10,117m ² |
| 合计 | | | 242,649,110 | |

(3) 物理现状

鸥鹏·中央公园九期(项目名称“巴川印”)工程项目,完成9#、10#、1#、2#、3#楼(此为公安编号,以下同)部分施工后,已经于2023年停工。其中,9#、10#楼外墙已刷漆,电梯、通风空调、智能化系统已经安装,住宅部分已交付使用但生活用电设施尚未完善,商业尚未竣工;1#楼仅完成了主体框架部分施工,3#楼已修建地下车库至平面,2#楼仅修建了地基。

(4) 竞拍价格

起拍价: 242,649,110 元

竞拍保证金: 24,265,000 元

加价幅度: 100,000 元或整倍数

特别提醒:上述标的基本情况仅供参考,交付时若标的现状与上述基本情况不符,以交付时标的现状为准,成交价不作调整。

2. 权利负担

(1) 土地

截至2025年8月22日,该标的物所涉土地使用权存在抵押、查封,情况如下表所列,若交付时抵押、查封现状与该表所列不符,以交付时的现状为准:

| 权证编号 | 面积 (m ²) | 抵押情况 | 查封情况 |
|---------------------------|----------------------|---|------|
| 渝(2021)潼南区不动产权第001558527号 | 40,908.2 | 抵押权人:青岛康业投资合伙企业(有限合伙) 抵押权证号:渝(2022)潼南区不动产证明第000573791号 | 已查封 |

(2) 房屋

该标的物所涉房屋存在查封,情况如下表所列:

| 楼栋号 | 业态 | 查封户数 | 查封面积(m ²) | 备注 |
|-------|----|------|-----------------------|------|
| 1幢 | 住宅 | 60 | 6,195.87 | 预测面积 |
| 1幢 | 商业 | 2 | 114.34 | 预测面积 |
| 1幢小计 | | 62 | 6,310.21 | |
| 9幢 | 住宅 | 8 | 776.52 | 实测面积 |
| 9幢 | 商业 | 31 | 1,660.04 | 预测面积 |
| 9幢小计 | | 39 | 2,436.56 | |
| 10幢 | 住宅 | 14 | 1,424.64 | 实测面积 |
| 10幢 | 商业 | 11 | 620.73 | 预测面积 |
| 10幢小计 | | 25 | 2,045.37 | |
| 合计 | | 126 | 10,792.14 | |

3.特别说明

本次拍卖所涉标的物,存在包含但不限于以下影响竞买人竞拍的情况:

(1) 权利共有

据管理人调查,标的物所涉地块建设用地使用权,由重庆梓鸥地

产有限公司(以下简称梓鸥公司)和重庆蕴鸥地产有限公司(以下简称蕴鸥公司)按份共有,梓鸥公司享有99.99%,蕴鸥公司享有0.01%;标的物所涉9#、10#楼共计25套住宅,首次登记均登记在梓鸥公司和蕴鸥公司共同名下。

(2) 计容面积

根据《国有建设用地使用权出让合同》和《建设用地规划许可证》,标的物所涉F-67-01/01地块容积率不得大于2.6、计容建筑面积不得大于139,628.19平方米;因蕴鸥公司早先开发687.5亩住宅用地未使用计容建筑面积56,991.86平方米纳入该地块,该地块计容面积增加至196,620.05平方米;根据《建设工程规划许可证》,该地块的总计容建筑面积为205,039.51平方米,超出8,419.46平方米。

因上述《建设工程规划许可证》和《国有建设用地使用权出让合同》《建设用地规划许可证》载明的容积率、计容面积不一致,超出的8,419.46平方米计容面积,据估算应补缴土地出让金8,200,000.00元左右;是否需要补缴及补缴金额等,以重庆市潼南区规划和自然资源局等最终认定为准,买受人须自行咨询相关单位及主管部门。如果确需补缴,买受人须自行缴纳、承担。

(3) 合同履行

根据重庆市潼南区规划和自然资源局不动产登记中心提供的产调资料,标的物所涉1#楼126套住宅已经预售(办理网签126套、办理预告登记125套)。其中,124户住宅购房人向管理人提交了

债权申报材料，经管理人审查，118 户购房债权人已支付完全部购房款，管理人依法确认消费型购房者优先权，继续履行商品房买卖合同；2 户购房债权人尚欠部分房款，若在接房前支付全部房屋价款，则确认消费型购房者优先权，继续履行商品房买卖合同。另外，2 户购房债权人暂未向管理人提交债权申报材料。

标的物所涉 1#、9#、10#楼共计 58 套商铺，已经预售的商铺 16 套，其中 14 套已经办理了网签和预告登记。部分商铺购房债权人已向人民法院起诉要求继续履行商品房买卖合同，现案件正在审理过程中。

对经管理人审查、债权人会议核查并经人民法院最终裁定确认的享有消费型购房者优先权并继续履行商品房买卖合同的购房人，买受人应自拍卖成交之日起 1 个月内与其重新签订《商品房买卖合同》，合同内容除出卖人主体、项目建设依据、交付期限、产权证办理时间、前期物业管理等可做相应调整外，房屋价格、面积、房号、违约责任等基本内容仍遵循原《商品房买卖合同》的约定。同时，买受人须及时复工续建，并在竞拍成交之日起 12 个月内向上述消费型购房者优先权人履行交付房屋、办理产权证书等义务；若存在逾期交付、办理证书等违约行为，须按新签订的《商品房买卖合同》承担违约责任。

对已经付清全部房款的购房债权人，买受人不得再要求其支付房款；对未付清房款的购房人，买受人可向其主张欠付房款。

竞拍人参与竞拍，即视为对上述情况完全知悉并自愿承担复工续建、交付房屋、办理产权证书等责任。

(4) 设施完善

标的物所涉 9#、10#楼，在供电设施尚未完善的情况下，即通过了“容缺”验收、交付了房屋、办理了产权证。之后至今，供电设施一直未完善，居民生活一直使用施工临时供电设施。

买受人须履行 9#、10#楼供电设施完善义务，使供电设施验收合格并达到使用条件，包括但不限于小区内临时廊道、开闭所至公专配桥架及电缆、设备调试等，并自行承担供电设施完善所需的全部费用。

(5) 场地交付

根据重庆市潼南区人民法院 2024 年 8 月 19 日作出的 (2024)渝 0152 民初 4025 号民事判决，梓鸥公司与重庆旭唐建设工程有限公司（以下简称旭唐公司）签订的《鸥鹏中央公园九期（高五组团）建设安装总承包工程施工合同》及补充协议已于 2024 年 8 月 5 日解除，但旭唐公司至今未向梓鸥公司或管理人移交项目施工场地，仍占有该场地并堆放有部分施工设备、建筑材料等。

竞拍人参与竞拍，即视为完全了解以上施工场地情况，愿自行竞拍成功后与旭唐公司沟通协商场地腾退、交付相关事宜并承担相关风险及各项费用等。

(6) 房屋腾退

梓鸥公司或其法定代表人早先与第三方签订有抵债协议，将部分房屋抵债给第三方但并未办理产权过户手续，现仍登记在梓鸥公司名

下,属于破产财产。存在部分第三方主体可能已经实际占有抵债房屋,甚至已经装修的情况。

标的物所涉 1#、2#、3#楼及 9#、10#楼商铺及部分车库尚未办理竣工验收,依法属于在建工程。该在建工程原有施工围挡与外界隔离,但个别商铺购房人擅自拆除部分围挡、进入工程项目施工现场、非法占有商铺并已经私自进行了部分施工。在建车库亦存在类似情况,部分车位已被实际占用停放车辆,产权归属与占有状态存在冲突。

针对该部分房屋、商铺、车位等,买受人须自行核实各标的物现状,自行清理腾退,并承担由此产生的全部法律风险与清退成本,管理人不负责清退占用人,也不承担相关费用。

(7) 资料收集

进入破产清算程序前,梓鸥公司早已停产停业,管理团队、经营人员早已解散、离职。标的物所涉资料,包括但不限于相关权利证书、施工合同、施工图纸等,管理人接收到的可能存在不完整、不全面、无原件等情形,且管理人对相关资料真实性、合法性等无法承诺与保证。

竞买人须自行向勘察、设计、施工等单位及部门了解相关情况、调取收集相关资料,且须自行承担后续可能因资料不全等导致无法办理复工续建、竣工验收、产权登记等相关手续的相关风险、损失。

(8) 欠缴款项

标的物可能存在欠缴、欠付城镇土地使用税、施工临时用电电费等款项的情况，竞买人须自行了解具体的欠缴税、费种类及金额。

关于欠缴的施工临时用电，国网重庆市电力公司潼南供电分公司将供电合同签订主体蕴鸥公司起诉至重庆市潼南区人民法院，重庆梓鸥地产有限公司为该案第三人，该案目前仍在审理过程中。

若标的物移交时存在应当由梓鸥公司承担的税款、物管、水、电、气等欠缴、欠付费用，均由买受人缴纳承担。

二、重要提示

(一) 竞买人参与竞买前，应自行向包括但不限于重庆市潼南区住房城乡建设委员会、规划和自然资源局、税务局、人防办、消防救援支队等相关机关、部门咨询、核实包括但不限于以下事项：

- 1.自身是否符合本次竞买的主体资格等条件；**
- 2.标的物是否可以办理规划变更、建设单位变更等手续；**
- 3.后续复工续建、竣工验收等所需具备的条件及办理流程等；**
- 4.标的物后续能否办理商品房预售许可证、产权登记手续及相关办理要求、流程、所需费用等；**
- 5.标的物前期是否欠缴税款、费用及具体金额、缴费义务人及承担主体等；**
- 6.标的物是否存在限购政策限制及其他可能影响开发、处置的相关规定等。**

前述事项咨询、核实的责任及可能支付的费用，须全部由竞买人自行承担；相关机关、部门的答复及法规、政策规定等可能发生变化，由此产生的一切风险亦由竞买人自行承担。

(二) 标的物所有权、使用权、规划许可、施工许可、预售许可等权利权属、行政许可的转让(转移)变更登记、备案、过户手续等，由买受人自行办理并承担全部费用，管理人只给予必要的协助。

竞买人须自行对标的物前述权利权属或行政许可的转让(转移)变更登记、备案、过户手续所涉及的前置条件、程序障碍、待解决事项进行充分的调查了解，并承担无法顺利办理变更登记、备案、过户手续的风险，以及其他因此产生的风险、费用、责任。

能否办理标的物变更登记、备案、过户及办理相应手续的时间，竞买人须在竞买前自行到相关职能部门咨询确认，破产人、管理人不作过户的任何承诺，不承担过户涉及的一切费用。标的物不能或者延迟办理过户手续的后果由买受人自负。

(三) 标的物转让变更登记过户所涉及双方需承担的税、费以及其他一切欠税、欠费，包括不限于土地出让金、土地增值税、城市建设配套费以及相应滞纳金、罚款欠缴均由买受人承担。

标的物能否办理过户手续、办理时间、限制等情况，竞买人须在竞买前自行向相关部门咨询确认；若因标的物现状或存在瑕疵等原因不能或延迟办理过户手续或需办理二次过户造成费用增加等后果，由买受人自行承担，破产人、管理人不作过户的任何承诺。

(四) 管理人配合买受人办理标的物交付、过户或者邮寄等手续，可能产生的交付、过户、邮寄等费用以及所有税费均由买受人承担。

(五) 买受人竞买成功后，需自行复工续建全部建筑物，完善9#楼、10#楼全部供电设施，并自行承担相关建设费用、税费、欠缴电费等；后续开发建设的所有事宜，均由买受人负责并承担所有的费用，包括但不限于涉及车库内部装修、标志标线划线、消防验收、人防验收、绿化景观、排水排污系统等相关附属工程施工。竞买人须在竞买之前自行调查了解规划条件、规划许可、建设用地与工程许可、容积率等项目具体情况，相关风险由竞买人自行承担。

(六) 若标的物涉及未找到、已拆除等情况，或出现评估报告名称与现在公告使用名称不符等情况，拍卖成交后，管理人按交付时标的物的现状交付。

拍卖成交后，标的物最终以实际位置、面积、用途等信息为准，若与本次破产处置文件中载明的位置、面积、用途等有出入，拍卖成交价不作调整。

(七) 涉及标的物结构恢复所产生的相关费用（包括但不限于测绘费、材料费和人工费等）、标的物环境治理的相关费用（包括但不限于土地污染治理费、垃圾清理费等）均由买受人自行承担。

因标的物发生变化，存在不能办理过户手续的风险，请竞买人自行核实、解决并承担相应风险责任。

(八) 由于整体拍卖的标物体量较大，情况十分复杂，竞买人在参与竞拍前务必详细了解标的物资产情况。本次拍卖标的物以现状

带瑕疵（含显性、隐性瑕疵）进行拍卖，且管理人不作过户的任何承诺。

拍卖公告所披露的各种情况说明和瑕疵仅供参考，不构成对标的物的任何担保。法院、管理人和辅助拍卖机构不能保证该标的不存在其他缺陷，诸如本公告列举但可能并未穷尽的涉及标的物的各种瑕疵情况、各种欠税、欠费以及其他的相关费用或者其他的各种不利情况和负担、不利影响等。

竞买人务必仔细阅读《竞买公告》《竞买须知》及上传附件内容，并于拍卖开始前亲自对该拍卖标的物的法律及物理现状进行深入而全面地了解，包括亲自查验标的物、向相关管理部门了解标的现状或聘请专家鉴定、调查、评估等。

（九）竞买人一旦完成报名手续，即表明对该标的的现状已作全面了解，视为已完全了解并认可标的的现状和一切已知及未知的瑕疵，并以其独立判断决定，自愿以现状竞买本标的物。法院、管理人和辅助拍卖机构不承担对标的物的一切已知和其他可能存在的未知瑕疵及缺陷的任何担保责任。

竞买人须在拍卖开始前自行核实标的物区域、标的物具体面积、办证、租赁、出入、标的物现状、标的物瑕疵或尚未发现的隐形瑕疵等有关的所有情况。管理人、拍卖公司不对此承担任何责任。

拍卖成交后，管理人按照标的物实际现状移交标的物。涉及到与标的物四至确认、标的物占用人、使用人协商交付、租金收取、搬迁、

清点、提货、安全等相关后续事宜，由买受人自行解决并承担费用，管理人不对此承担任何责任。

（十）若后续发现本次拍卖的标的物中包含的房屋，存在已在破产程序前出售，不是破产财产的，管理人将按评估价格比例返还拍卖款项，相关房屋将不再纳入本次拍卖范围。

（十一）本次拍卖产生的平台软件服务费由买受人承担。买受人未按要求支付前述款项的，将导致竞买不成功或被管理人认定为悔拍。

（十二）若有纠纷，竞买人应当自寻法律途径解决，管理人、破产人、法院、拍卖机构及拍卖平台均不负责，竞买人不得因此向管理人、破产人、法院、拍卖机构及拍卖平台提出任何异议或任何索赔等权利主张，由此产生的问题不影响本次拍卖成交结果及成交价格。竞买人报名参与竞价前，须充分考虑标的物显性和隐性的瑕疵、风险以及市场价格的波动等，谨慎选择，慎重决定。

（十三）郑重声明：本标的物系管理人依法独立履行《中华人民共和国企业破产法》第 25 条 6 项的职责在破产强清平台处置债务人财产，并承担相应责任。

（十四）竞买人竞拍前须按照《竞买公告》《竞买须知》等要求，进行实地看样、调查标的物信息（如过户要求等）、了解竞买资质、委托代理及尾款支付方式等内容。如违反相关约定，您的保证金可能会被划扣并产生其他法律责任，请理性参拍。

三、咨询看样

(一)自公告之日起至 2026 年 6 月 15 日 10 时止(节假日除外),
管理人接受咨询并统一安排现场看样。

(二)管理人已委托重庆阔野科技有限公司(以下简称阔野公司)
协助办理咨询、预展、看样等具体事务。意向竞买人请与阔野公司联
系,联系电话 18523356035(王先生)。

**有意者请亲自实地看样,详细情况可向相关部门了解或自行进行
调查,未看样的竞买人视为对本标的物实物现状的确认,责任自负。
请谨慎参拍。**

**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。有意向看样者需提前打电话预约登记,
后期根据预约情况安排时间统一前往看样。**

四、竞买条件

(一)凡具备完全民事行为能力的自然人、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;法律、行政法规、司法解释对买受人资格或者条
件有特殊规定的(比如限购等),竞买人应当具备规定的资格或者条
件。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。

(二)合格的竞买人应当遵守本次拍卖《竞买公告》《竞买须知》
及京东平台相关规定,不得阻挠其他竞买人竞价,不得操纵、垄断竞
拍价格,严禁竞买人恶意串标,竞买人不得串通他人竞标而实现批量
受让的目的。竞买人有上述行为的,法院、管理人、拍卖机构及拍卖
平台均有权经通知后取消其竞买资格,并依法追究其相关法律责任。

(三) 竞买人可委托他人(具备完全民事行为能力的自然人)代为竞买,但需在**竞价程序开始前 3 个工作日**向管理人提交书面委托手续,并以委托代理人的个人账户代为竞买。

竞买成功后,买受人与委托代理人需携带相关证明材料原件到场办理交接手续。若委托手续不全,本次竞买活动视为委托代理人的个人行为,相应的法律后果由委托代理人承担;委托人有过错的,应依法承担相应的法律责任。

(四) 竞买人需办理多人联合竞买的,应当在竞价程序开始前经管理人确认后才能参与竞买。

(五) 下列机构和人员不得竞买并不得委托他人代为竞买与其行为相关的拍卖财产:

- 1.负责执行的人民法院。
- 2.网络服务提供者。
- 3.承担本次拍卖辅助工作的社会机构或者组织。
- 4.第 1 至 3 项规定主体的工作人员及其近亲属。

(六) 因不符合条件参加竞买并成为买受人的,将承担其相应的法律责任并罚没全额保证金,管理人可重新拍卖本标的。

五、竞价方式

(一) 本次拍卖采取有保留价的增价竞价方式,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(注:一人或一人以上报名,竞价结束时出价最高的竞价人竞买成功)。无人报名或出

价的，竞价会流拍。拍卖成交后买受人悔拍的，交纳的保证金不予退还。

(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，将自动延迟 5 分钟。

六、优先购买

(一) 已知优先购买权人由管理人通知，未接到通知的，本公告公示 5 日视为已通知。

(二) 优先购买权人参加竞买的，应于本公告发布之日起 3 日内向管理人提交合法有效的证明，经管理人确认资格及顺位后才能参与竞买，逾期不提交的，视为放弃对标的物享有优先购买权。管理人在正式拍卖日前将经确认的优先权购买人资格和顺位信息，申报网络平台技术部门，录入平台系统。

(三) 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，标的物由优先购买权人竞得。

(四) 顺序不同的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，拍卖财产由顺序在先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。

七、费用承担

(一) 税费：

标的物转让变更登记过户所涉及双方需承担的税、费以及其他一

切欠税、欠费（包括不限于土地出让金、土地增值税、城市建设配套费以及相应滞纳金、罚款欠缴）均由买受人承担，请竞买人在拍卖开始前自行调查了解，因此产生责任、风险和费用由买受人自行承担，拍卖成交价不作调整。

（二）其他费用：

1.包括但不限于物业费、水、电费等明确的或潜在的一切关联费用均由买受人自行承担，未明确缴费义务人的费用也由买受人承担，管理人、法院、辅助拍卖机构及拍卖平台不承担上述费用。有关土地税种、税费数额、发票能否开具等问题竞买人请自行向所涉税务、房管、国土等相关部门了解，管理人、法院、拍卖机构及拍卖平台不做任何保证。

2.若因标的现状或存在瑕疵等原因不能或延迟办理过户手续或需办理二次过户造成费用增加等后果，由买受人自行承担，管理人、法院、拍卖机构及拍卖平台不作过户的任何承诺及不承担过户涉及的一切费用（包括但不限于过户手续费、权证费、配套费、测绘费、水利基金费、出让金、违约金以及房产、土地交易中规定缴纳的各种费用）。

3.若标的物涉及违法、违章部分及过户时政府部门要求整改等问题，由买受人自行负责处理并承担相应费用。标的物交付时涉及的搬运费、人工费用等由买受人承担及拆迁中标物自身的损毁、赔偿因拆迁、拆卸、搬运过程中给他人人身或者财产造成的损害；防范或者消除拆迁、拆卸、搬运过程中涉及的环境污染问题或者消防安全问题

等而支出的费用等，具体费用以相关部门最终核定为准，及相关安全责任均由买受人自行承担。

4.标的物复工续建涉及的所有费用由竞买人自行承担。

5.起拍价、成交价均不包含税费、技术服务费等其他费用。

八、款项支付

(一) 竞买人采用线上支付保证金模式，系统将冻结竞买人缴纳的竞价保证金。竞价结束后，未能竞得者的竞价保证金将自动解冻并全额原路返回，冻结期间不计付利息。

(二) 拍卖竞价成交后，原冻结的保证金将在买受人支付技术服务费后 24 小时内自动转入管理人指定账户。

(三) 竞价成交后，买受人须于拍卖竞价成交之日起**十五日**内通过银行转账或汇款支付竞价尾款至管理人指定收款账户：

账户名称：重庆梓鸥地产有限公司管理人

开户银行：招商银行股份有限公司重庆九龙坡支行

账号：123919933610000

(四) 因拍卖标的物本身价值，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尾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。

(五) 拍卖成交后，竞买人在竞买公告规定的期限内未支付拍卖成交价款或者逾期支付拍卖成交价款或未支付技术服务费等原因导致管理人未能按期收到竞买人交付的保证金的，均视为悔拍。拍卖成

交后竞买人悔拍的，交纳的保证金不予退还，依次用于支付拍卖产生的费用、弥补重新拍卖成交价款低于原拍卖成交价款的差价等损失。保证金数额不足以弥补拍卖费用以及重新拍卖成交价款低于原拍卖成交价款的差价的，管理人可向悔拍人继续追索。对于联合竞买的，联合竞买双方对前述费用损失和差价承担不可撤销的连带责任。悔拍后，管理人可重新拍卖本标的，重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。

九、服务费用

（一）标的物拍卖技术服务费由京东平台收取。拍卖成交后，买受人应按照规定向京东支付技术服务费（收费标准为系统成交价总额的 0.5%，系统成交价=起拍价+溢价收费；单个标的的技术服务费金额，上限为 50 万元；具体费用，以京东资产交易平台计收金额为准）。如竞买人未按时支付该费用，缴纳的竞拍保证金将被冻结，影响拍卖最终成交，由此引起的责任由竞买人自行承担，具体详见平台收费规则：<https://pro.jd.com/mall/active/hCcwWLprnBW19pb9LSHF1E2i9i5/index.htm>

（二）缴费方式：标的物竞拍成功后，网拍平台会产生一笔待支付的技术服务费，买受人通过线上支付该费用后，保证金方才转为拍卖价款支付至管理人账户。买受人若不支付该笔技术服务费，则管理人无法收到保证金，并视为买受人未支付相应的拍卖价款，且由此导致认定买受人悔拍的法律风险及责任由买受人承担。

(三)技术服务费付款期限为拍卖竞价成交之日起7个自然日内。如买受人需服务费发票,可在系统中查看已完成的技术服务费记录并点击申请开票。

十、拍品交付

(一)买受人付清拍卖成交价款、平台软件服务费后,管理人以标的物实物现状进行交付。**拍卖公告中涉及的标的物相关情况介绍仅供参考,最终以拍卖成交后移交时的现状为准。**拍卖成交后,管理人向买受人提供拍卖平台生成的《网络竞价结果通知书》。管理人与买受人签订《拍卖成交确认书》《移交确认书》即视为履行完全部交付义务。

(二)拍卖成交竞买人付清全部拍卖价款、佣金及软件服务费后,竞买人凭《网络竞价成功确认书》及相关法律文件自行完成产权证的办理。**对于标的物将来能否办理产权证或办理产权证涉及的相关费用以及如因标的物现状及存在瑕疵等原因不能取得相关的权属文件或办理转移登记等后果均由竞买人自负,管理人不作办证、过户的任何承诺,也不负责办理相关权证。**

(三)若买受人逾期未接收、受领标的物,则视为买受人将标的物进行遗弃处理,交易过程中所支付的包含但不限于保证金、拍卖成交尾款、技术服务费等相关全部费用不予退还。对于买受人遗弃的标的物,管理人可重新拍卖,并将其收益纳入破产财产,原买受人无权向管理人主张权利。

(四)若标的物存在本公告载明的抵押、查封等权利负担与瑕疵,

经协调后仍不能交割的，法院、破产人、管理人、拍卖方及拍卖平台概不承担相关责任。

(五)买受人支付保证金并参与竞拍的，即视为已经知晓并接受标的物的全部瑕疵(包括但不限于标的物与《竞买公告》所列信息不符、不符合买受人需要等情况)，并愿意承担由此带来的后果。对于标的物的瑕疵，法院、破产人、管理人、拍卖机构、拍卖平台不承担任何责任，买受人不能以此要求减少成交金额。

(六)由于政策原因、不确定因素、自然灾害等不可抗力或其他任何情形致使标的物不能如期交割的，法院、破产人、管理人、拍卖机构及拍卖平台均概不承担相关责任。

十一、其他事宜

(一)依照相关法律规定，竞买人成功竞得网拍标的物后，京东平台将生成相应《网络竞价成功确认书》，该材料仅为竞价成功确认书，载明实际买受人姓名、网拍竞买号信息，非《拍卖成交确认书》。买受人逾期不付清款项，视为违约。买受人所付的履约保证金不予退回，同时买受人还须承担相应的法律责任。

(二)拍卖人根据法律规定有权在拍卖开始前中止拍卖或撤回拍卖。因网络或其他不可抗力导致拍卖无法正常进行的，拍卖人待以上因素消除后视情况决定重新拍卖，并不承担因此造成的损失。

(三)因标的为破产财产性质，标的成交后，管理人不承诺提供发票。

(四)管理人可依法定事由暂缓拍卖、中止拍卖或撤回拍卖。

竞买人在拍卖竞价前请务必仔细阅读管理人及拍卖机构发布的《竞买公告》《竞买须知》等材料所披露的内容，进行实地看样、调查标的物信息（如过户要求等）、了解竞买资质、竞价规则、尾款支付等内容。如违反相关约定，您的保证金可能会被划扣并产生其他法律责任，请理性参拍。

（五）本公告未尽事宜，请拨打有关电话咨询。

看样咨询电话：王先生 18523356035

京东咨询电话：400-622-9586

重庆梓鸥地产有限公司管理人

二〇二六年五月二十九日