

4-2-2

竞买公告

重庆天仙湖置业有限公司管理人（以下简称“管理人”）将于2026年6月12日上午10时至2026年6月13日上午10时止（延时除外）在重庆市万州区人民法院的监督下，在阿里拍卖资产网络平台上（网址：<https://susong.taobao.com/?spm=a213w.6688509.sfhead2014.16.15024feft4y2Aa>）进行公开拍卖活动，现公告如下：

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（六）项的职责在阿里拍卖资产网络平台处分债务人财产。

2. 竞拍前竞买人请务必遵照《竞买公告》《竞买须知》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，您的保证金将会被划扣并产生其他法律责任，请理性竞拍。

3. 本次竞买公告所作的情况说明，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调查、了解、核实。未尽事宜，管理人不承担任何责任。

4. 标的房屋及其国有建设用地使用权以现状进行拍卖，房屋实际面积、四至界限以拍卖成交后办理过户登记机关最终核定为准，房屋实际建筑面积及附属设施、四至界限及外观、结构、内在质量以拍卖成交后移交竞买人时的现状为准；如在权属办理时或拍卖标的移交时存在国有建设用地使用权、房屋及附属设施的外观、质量问题、结构调整、面积差异等，不影响拍卖成交结果及成交价格，需修复的相关费用由竞买人承担；法院和管理人不作过



户的任何承诺，能否过户由竞买人自行到相关职能部门了解，若存在权证无法办理的不利后果由竞买人自行承担；若办理过户登记，无房屋所有权证部分或存在超面积部分，竞买人须无条件接受有关部门处理、处罚并承担其全部费用；因标的物现状及存在瑕疵等原因不能或者延迟办理产权转移手续及造成的费用增加及后果由竞买人自负；涉及违法、违章部分，由竞买人自行接受行政主管部门依照有关行政法规的处理。

5. 有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对标的物及相关实物现状的确认，责任自负。

二、拍卖标的

标的物名称：万州区天仙路 388 号 4 号楼 2-商业房 2

根据重庆市房产面积测算报告书（商品房预测）（档案编号：13-09-459）及重庆市规划和自然资源局重庆市不动产登记交易中心载明，该标的物为重庆市万州区天仙路 388 号（原天子路 333 号）天仙湖·莱茵半岛一期 4 号楼的商业用房。

具体拍卖标的信息如下：

序号	房屋坐落	栋号	物理层	名义层	房屋用途	房籍号	套内(m ²)	建面(m ²)	系统备注
1	万州区天仙路 388 号 4 号楼 2-商业房 2	4	3	2	商业服务	WZ0210060070000002010 0100030002	239.59	311.13	2-商业房 2

国有建设用地使用权终止日期至 2056 年 1 月 19 日止。

标的物现处于空置状态、有抵押、无查封。

标的物所在楼栋已办理房屋栋证，标的物尚未办理房屋户证。

以上标的情况竞买人可参考重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司作出神州资评[2023]第 120 号《重庆天仙湖置业有限公司破产清算涉及该公

司的实物资产评估项目资产评估报告》，具体情况以现场实际为准，未标明的瑕疵不在拍卖人承担范围，请各竞买人自行了解。

标的物估价结果为金额：248.93 万元，保留价（起拍价）：102.4 万元，保证金：10.24 万元，增价幅度：5120 元（以及其整数倍）。

特别提醒：

1. 本次拍卖标的物为现房状态，竞买人参与竞买前请亲自实地看样，参与本次拍卖则视为对现状的认可，自行承担全部风险。

2. 竞买人参与竞买前，请自行向当地相关政府部门，咨询是否符合竞买主体资格，是否可以办理产权登记手续等事项，各项手续办理流程、需要的资料及需支付的费用。

3. 标的物以实物现状为准，管理人对拍卖标的物所作的说明和提供的资料、图片等，仅供竞买人参考。交付时应以拍品交付时的现状为准，管理人对拍卖标的物的规划用途、安全质量、结构、面积、配套等不作承诺。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。竞买人决定参与竞买的，视为对拍卖财产完全了解，并同意接受拍卖财产一切已知和未知瑕疵。所有与标的物相关的问题均由竞买人自行解决（包括但不限于水、电、物业费等），本管理人不保证过户及过户时间。涉及违法、违章部分的建筑，由竞买人自行接受行政主管部门依照有关行政法规的处理。

4. 本次拍卖所公告的标的物面积等数据最终以相关政府部门数据为准，标的物规划用途、使用风险等均由竞买人承担。如实际交付的标的物面积、规划用途、配套等与介绍不一致的，本次拍卖成交价款均不作调整。

5. 拍卖成交后，竞买人不得以无法办理过户登记手续、建设单位变更手续、后续工程建设手续、竣工验收手续、产权登记手续、房产预售、销售手续、购买人资格，面积差异现状与评估报告不一致，税费承担，第三人主张权利等任何事项和理由悔拍。

6. 本次拍卖标的物设有抵押登记信息、无查封。标的物拍出后管理人将协助办理解除抵押等相关手续。

7. 标的成交后，因涉及非正常户解除、额度调整等，管理人不保证能提供或能及时提供发票。

8. 拍卖标的物系破产案件财产处置，需解除相关查封、抵押手续（如有），实际变更登记时间可能存在延迟，提请竞买人加以注意。成交后管理人会及时协调申请解除抵押、查封，竞买人不得以此理由向管理人主张赔偿、补偿等任何含有经济内容的要求。

三、咨询、展示看样的时间与方式：

自公告之日起至开拍前一日 17:00 止接受咨询（工作时间内），有意者请联系（联系电话：刘老师 023-58232601）。本标的统一安排现场看样。

四、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，如参与竞买人未开设淘宝账户，可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行；法律、行政法规、司法解释对竞买人资格或者条件有特殊规定的（比如商品房限购等），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。

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7日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。

3. 实施本次破产拍卖的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：（一）负责执行的人民法院；（二）网络服务提供者；（三）承担拍卖辅助工作的社会机构或者组织；（四）第（一）至（三）项规定主体的工作人员及其近亲属。

4. 本次拍卖无优先购买权人。

五、拍卖方式

本次拍卖采用设有保留价的增价拍卖方式，保留价等于起拍价，本次拍卖不限制竞买人数量，一人参与竞拍，出价不低于起拍价的，拍卖成交。

六、拍卖延时

本次拍卖活动设置延时出价功能，竞价程序结束前五分钟内无人出价的，最后出价即为成交价；每最后五分钟如有竞买人出价，将自动延迟五分钟。

七、税费及其他费用承担

1. 本次竞价活动计价货币为人民币。

2. 起拍价、成交价均不包含成交后过户登记涉及的各项税费、标的物欠付的税、费、淘宝平台软件服务费等费用。

3. 标的物转让时产生的税、费（包括但不限于该项目转让时涉及需缴纳的企业所得税、增值税及附加税费、土地增值税、印花税、契税等税费、滞纳金，以及过户手续费、权证费等房地产交易中规定缴纳的各项费用）、税

费清算成本以及其他潜在的一切关联费用均由竞买人承担。竞买人应当在竞买前自行向税务部门确认成交后应缴纳的税、费金额。

4. 该标的物在破产受理后需缴纳的税、费（包括但不限于城镇土地使用税、房产税及各类附加税、费、滞纳金）以及税费清算成本和其他潜在的一切关联费用均由相关竞买人承担。竞买人应当在竞买前自行向税务部门确认该标的物在破产受理后需缴纳的税、费。

5. 成交后，由竞买人负责标的物相关税、费的清缴工作，管理人提供必要协助。

6. 若存在二次或二次以上转移登记产生的税费及其他费用，由竞买人承担。

7. 竞买人自行向用水、用电等相关部门办理户名变更手续并承担过户费用。如果本标的物存在欠缴水、电费情形的，由竞买人承担。

8. 拍卖成交后，标的物可能涉及的运输费、装卸费、保管费、水电费、维修费、人工费和启动排妨程序等工作和相关费用均由竞买人自行负责。

9. 淘宝拍卖平台将向竞买人收取的淘宝软件服务费，由竞买人直接向淘宝网支付。

10. 《竞买公告》《竞买须知》中未明确缴费义务人的涉及标的物的其他费用由竞买人承担。

八、保证金和余款、软件服务费支付

1. 保证金

拍卖竞价前将通过淘宝网阿里拍卖平台系统在竞买人支付宝账户内锁定相应资金作为应缴的保证金，拍卖结束，未能竞得者锁定的保证金 1-3 个工

作日内自动解锁，锁定期间不计利息。

2. 余款

拍卖成交后，竞买人应按时支付拍卖余款，拍卖余款应当在拍卖成交日起 10 个工作日内汇款至管理人指定账户（户名：重庆天仙湖置业有限公司管理人，开户行：重庆三峡银行股份有限公司太白路支行，账号：0213 0142 1000 7448）。

3. 软件服务费

拍卖成交后，竞买人应按照规定向淘宝网支付软件服务费。如竞买人未支付该费用，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。

4. 破产财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。

5. 拍卖成交后竞买人悔拍的（包括但不限于竞买人逾期未支付拍卖款），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、冲抵本案的债务等。保证金数额不足以弥补拍卖费用损失以及重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价的，管理人可向悔拍人追索。

九、标的物的交付

1. 依照法释〔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》，竞买人成功竞得网拍标的物，淘宝网拍平台将生成相应《拍卖网络竞价成功确认书》，确认书中载明竞买人姓名、网拍竞买号信息。竞

买受人缴纳全部拍卖款和软件服务费后，执《拍卖网络竞价成功确认书》和付款凭证以及相关身份材料原件（企业需提供营业执照副本、法定代表人身份证明、授权委托书的原件及复印件一式两份；个人需提交身份证原件、复印件一式两份），在全部价款支付完毕之日起10个工作日内到管理人处（重庆市万州区北滨大道二段802号天仙湖棕榈长滩1号楼204）办理交付手续；自办理交付手续之日起视为交付完成，自交付完成之日起，标的物的自然风险和法律风险由竞买人承担。

2. 竞买人逾期不办理交付手续的，全部价款支付完毕之日起第10个工作日视为已交付日期。

3. 拍卖成交时点后发生的看管、维护标的物的责任及费用（包括但不限于保安的报酬等）或与拍卖标的物相关的费用全部由竞买人自行承担，拍卖标的物可能发生的毁损、灭失的风险由竞买人承担。

4. 竞买人自行办理不动产产权及其他标的物产权等证照转移手续，管理人予以必要协助。延迟办理的责任和风险由竞买人自行承担。

5. 标的物现场占用人可能存在管理人未予以认可的利益主张，参与本次拍卖视为已知悉相关法律风险。

6. 在办理过户手续过程中，标的物所在地的房产管理和国土资源部门对房产、用地面积重新进行测绘的，如重新测绘的面积与权属证书上的面积，或者实际占用面积存在误差，最终以重新测绘的面积为准，资产拍卖成交价格不因此调整。

十、竞买人未按期支付余款，管理人可重新拍卖。重新拍卖时，原竞买人不得参加竞买。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损失、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价等。

十一、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。凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。

十二、对本次拍卖的标的物权属有异议者，请于本公告登出之日起十日内与管理人联系，并提交书面异议书。

十三、人民法院、管理人根据法律规定有权暂缓拍卖、中止拍卖或撤回拍卖，变更拍卖时间的，将在淘宝网司法拍卖网络平台重新公告。

十四、本次拍卖的标的系破产案件涉及的企业财产，管理人及法院不承担拍卖品的瑕疵保证责任或因标的物存在缺陷等引发的一切责任，本《竞买公告》其他未尽事宜，请向管理人咨询；拍卖标的物详情请咨询管理人。

特别提醒：竞买人在拍卖竞价前请务必仔细阅读发布的《拍卖公告》《竞买须知》等材料所披露的内容并自行进行尽职调查，了解标的情况、竞价规则、阿里拍卖资产网络平台交付款方式以及相关法律责任。

联系地址：重庆市万州区北滨大道二段 802 号天仙湖棕榈长滩 1 号楼
204 咨询电话：023-58232601 刘老师

重庆市万州区人民法院监督电话：023-87666820

重庆市高级人民法院监督电话：023-67673247、023-67673497

淘宝技术咨询电话：400-822-2870

重庆天仙湖置业有限公司管理人



竞买须知

管理人根据万州区人民法院作出的(2019)渝0101破2号之四的民事裁定书裁定认可的《重庆天仙湖置业有限公司财产变价方案》，依法对企业的破产财产进行拍卖处置，现于2026年6月12日上午10时至2026年6月13日上午10时止（延时除外）在阿里资产拍卖平台（网址：<https://susong.taobao.com/>）进行公开拍卖活动，现就有关的网上拍卖事宜敬告各位竞买人：

一、本《竞买须知》根据《中华人民共和国民事诉讼法》《中华人民共和国企业破产法》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、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。

竞买人（含自然人、法人、其他组织）未开设淘宝账户，可委托他人（具备完全民事行为能力的自然人）通过阿里资产拍卖参与竞买，但竞买人与委托代理人必须一同在开拍前到管理人处现场办理委托手续。竞买成功后，可确认委托人为竞买人。开拍前无委托手续或委托手续不全的，竞买活动认定为参拍人的本人行为，成交后确认参拍人为竞买人（参拍人即为支付宝账号实名注册人）。上述委托手续必须至少在拍卖开始3个工作日前向管理人提交合法有效的证明，资格经审查确认后方可进行委托。

参照最高人民法院《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》第三十四条之规定：实施网络司法拍卖的，下列机构和人员不得竞买并不得委托他人代为竞买与其相关的拍卖财产：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近亲属。不符合条件参加竞买的或未办理相应委托手续竞买的，竞买人自行承担相应的法律责任。

四、优先购买权人参加竞买的，应于拍卖开始7个工作日前向管理人提交合法有效的证明，资格经管理人确认并添加至阿里资产拍卖平台系统后台方能参与竞买，逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有优先购买权。

五、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。

六、竞拍前竞买人应通过支付宝账户缴纳足额的拍卖保证金。竞买人在对拍卖标的物第一次确认出价竞拍前，按阿里资产拍卖平台系统提示报名缴纳保证金，系统会自动锁定该笔款项。保证金锁定期间不计利息。保证金支付帮助详见平台规则

七、竞买人在淘宝网阿里资产拍卖平台参与竞拍，竞买成功后（包含悔拍），竞买人需支付相应的软件服务费。软件服务费标准及支付方式详情请自行查看《阿里拍卖平台破产资产处置频道收费规则》。

八、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卖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。

九、竞买人应在拍卖成交后 10 个工作日内付清款项，并执《拍卖网络竞价成功确认书》和付款凭证以及相关身份材料原件（企业需提供营业执照副本、法定代表人身份证明、授权委托书的原件及复印件一式两份；个人需提交身份证原件、复印件一式两份），到管理人处（重庆市万州区北滨大道二段 802 号天仙湖棕榈长滩 1 号楼 204）办理交付手续；自办理交付手续之日起视为交付完成，全部自然风险和法律风险由竞买人自行承担；同时竞买人对拍卖标的自行承担相应责任和风险，管理人对拍卖标的自交付时起不承担任何责任。竞买人逾期不办理交付手续的，视为交付已完成全部自然风险和法律风险由竞买人自行承担；同时竞买人对拍卖标的自行承担相应责任和风险，管理人对拍卖标的自交付时起不承担任何责任。

十、竞买人逾期未支付拍卖余款，管理人可提请重新拍卖。重新拍卖时，原竞买人不得参加竞买。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损失、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价等。

十一、竞买人在按要求缴纳全部拍卖款并办理交付手续后，管理人协助办理过户手续，逾期不接受、不办理的，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，管理人不作过户的

任何承诺。

《竞买公告》《竞买须知》中未明确缴费义务人的涉及标的物的其他费用由竞买人承担。

十二、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含竞买人在拍卖标的物交割、过户时所发生的费用和税费。

十三、本次拍卖标的物有抵押权人、有查封。标的物拍出后管理人将协助办理解除查封及抵押的相关手续，不承诺办理的时限。

十四、管理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，管理人待以上因素消除后视情决定重新拍卖，不承担因此造成的损失。

十五、竞买人在拍卖竞价前如实向拍卖网络平台提供确切的送达地址或者与管理人联系，对接后续事宜。网络平台的收货地址视为竞买人的送达地址，如需更改地址，竞买人应及时与管理人联系确认更改。因提供的送达地址不确切，或未及时告知变更地址，导致管理人的有关文书材料等无法送达的则视为送达，由竞买人自行承担由此可能产生的法律后果。

十六、本须知其他未尽事宜，请向管理人咨询。

特别提醒：竞买人在拍卖竞价前请务必仔细阅读发布的《拍卖公告》《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。

重庆天仙湖置业有限公司管理人

2026年6月1日



标的物介绍

一、相关附件下载：

1. 重庆市房产面积测算报告书（商品房预测）（档案编号：13-09-459）
2. 土地证；

二、标的物详情描述：

标的物名称：万州区天仙路 388 号 4 号楼 2-商业房 2

根据重庆市房产面积测算报告书（商品房预测）（档案编号：13-09-459）及重庆市规划和自然资源局重庆市不动产登记交易中心载明，该标的物为重庆市万州区天仙路 388 号（原天子路 333 号）天仙湖·莱茵半岛一期 4 号楼的商业用房。

具体拍卖标的信息如下：

序号	房屋坐落	栋号	物理层	名义层	房屋用途	房籍号	套内(m ²)	建面(m ²)	系统备注
1	万州区天仙路 388 号 4 号楼 2-商业房 2	4	3	2	商业服务	WZ0210060070000002010 0100030002	239.59	311.13	2-商业房 2

国有建设用地使用权终止日期至 2056 年 1 月 19 日止。

标的物现处于空置状态、有抵押、无查封。

标的物所在楼栋已办理房屋栋证，标的物尚未办理房屋户证。

注：上述关于不动产权证的现状内容仅供参考，不动产权证的面积最终以竞拍成功后产权部门认定的面积为准。

三、评估情况

参考重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司作出神州资评[2023]第 120 号《重庆天仙湖置业有限公司破产清算涉及该公司的实物资产评估项目资产评估报告》，价值时点为 2021 年 3 月 10 日，确定估价对象在 2021 年 3 月

