

关于拍卖防城港市港口区“浪漫花都”（二期）C 栋商业楼在建工程的竞买公告

南宁品雅房地产投资咨询有限公司管理人（以下简称管理人）将于 **2026 年 10 月 30 日 10 时至 2026 年 10 月 31 日 10 时止（延时除外）**，在淘宝网阿里司法拍卖破产强清平台（处置单位：南宁品雅房地产投资咨询有限公司管理人，监督单位：防城港市中级人民法院，拍卖网址：<https://susong.taobao.com/>）对南宁品雅房地产投资咨询有限公司名下位于广西防城港市港口区北部湾大道东侧“浪漫花都”二期 C 栋商业楼的在建工程（详见标的物简介）进行公开拍卖活动，现公告如下：

一、重要提示

1. 郑重声明：本标的系管理人代表南宁品雅房地产投资咨询有限公司（以下简称品雅公司）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）项规定的职责，在破产强清平台依法处分债务人财产。

竞拍前请务必遵照《竞买公告》、《竞买须知》及《拍卖标的物介绍》要求，实地看样，独立调查标的物信息（如现状、办证过户要求等），了解竞买资质、委托代理及尾款支付方式等相关情况，摸清拍卖标的物的实际状况以及显性和隐性瑕疵等，并承担竞买投资的全部风险及法律责任。

竞买人不实地看样，不做谨慎的独立调查标的物工作的，视为对标的物、相关信息及证据/资料、实物现状的确认，责任由竞买人自负。

2. 成功竞买人如违反拍卖公告相关规定的，您的保证金将作为违约金被管理人没收。违约金不能弥补品雅公司损失的，管理人将依法进一步追偿，请务必理性参拍。

3. 目前该商业楼尚不具备过户条件，由买受人后续自行办理，可能产

生变更登记等费用由买受人承担。

4. 本次拍卖公告所作的情况说明、提供给竞买人查阅的所有相关证件、相片、视频、资料等，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。竞买人必须根据自身需求自行详尽调查、了解、核实说明、证件/资料的完整性、有效性、真实性（包括但不限于标的的现状情况、数量、面积、质量、评估价值、使用功能、权属情况及瑕疵等等）。品雅公司管理人及法院不对作出的情况说明、提供给竞买人查阅的所有相关证件、相片、视频、资料等承担担保任何责任。

5. 本次拍卖为“**按标的物现状拍卖**”，拍卖标的物以拍卖成交时的现状为准交付给买受人，法院与品雅公司及管理人不承担拍卖标的物的任何瑕疵、担保保证责任。

二、拍卖标的

（一）标的物名称：防城港市港口区北部湾大道东侧浪漫花都（二期）C栋商业楼，所有权人：南宁品雅房地产投资咨询有限公司。

（二）标的物简介：

1. 四层商业楼（74间商铺），建筑建筑面积：占地面积 2339.8（m²）；总面积 10361.4（m²）。

2. 在建工程形象进度说明：

①基础工程及主体：总层数4层，主体已建至4层，完工比例为100 %；

②墙体：主体砌墙，完工比例约80 %；

③装饰装修工程：完成部分室内、室外装修及门窗安装，完工比例约为90 %；主要未完成楼梯扶手安装。

④水电、消防：已全部预埋管，消防工程未接通给水，水电工程仅完成预埋管，未穿线，完工比例约为75 %；

⑤电梯未安装，扶梯未安装。

3. 宗地上存在两个抵押权登记，防港他项（2014）第 101 号、防港他项（2014）第 103 号、抵押权人均为广西贺州桂东农村合作银行，抵押金额共计 9000 万元整。待拍卖成交后管理人协助办理解押事项。

以上所列信息仅供参考，不作为判断是否参拍的依据，最终以交接时的资产现状为准。

三、竞价时间及起拍价、增幅价和保证金

1. 拍卖竞价时间：2026 年 10 月 30 日 10 时至 2026 年 10 月 31 日 10 时。

2. 资产预评估市场价：36,722,100 元；起拍价：23,502,144 元（大写人民币贰仟玖佰叁拾柒万柒仟陆佰捌拾元整）；保证金：230 万元；增加幅度：每次不少于人民币 30 万元。

四、咨询看样

自网络公告日起至**拍卖前一日止的工作日**（工作时间内上午 8:30-12:00，下午 15:00-18:00，节假日休除外），管理人接受对拍卖标的物的咨询，看样由竞拍意向人自行前往。竞拍意向人请亲自实地看样，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。竞拍意向人可登录拍卖平台相关链接了解拍品。

特别提示：

对拍卖标的物能否办理登记、过户手续以及办理的实际情况等，请

买受人自行到相关职能部门咨询确认，因标的物现状及存在瑕疵等原因不能或延迟办理登记、过户手续的后果由买受人自行负责，管理人不作变更登记的任何承诺。

五、竞买人条件

竞买人条件：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。

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。

六、优先购买权人

1、优先购买权人参加竞买的，应于拍卖日 3 日前向管理人提出书面申请，并提交合法有效的证明（登记的证件信息必须与淘宝实名认证相一致），经管理人确认资格后，方能以优先购买权人的身份参与竞买。优先购买权人逾期不提交申请，或未按拍卖平台系统规定缴纳保证金、报名参加竞价的，视为放弃优先购买权。

2、优先购买权人参与竞买的，可以与其他竞买人以相同价格出价，若无更高出价，拍卖财产由优先购买权人竞得。顺序不同的优先购买权人以相同价格出价的，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，由出价在先的优先购买权人竞得。

七、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，从起拍价开始以递增出价方式竞价，一人参与竞拍，出价不低于起拍价的，拍卖成交。竞买人以低于起拍价出价的无效，无人报名或出价的，竞价会流拍。

八、拍卖延时

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，将自动延迟 5 分钟。竞买人的出价时间以进入网络拍卖平台服务系统的时间为准。

九、税费和其他费用承担

标的物转让登记手续由买受人办理，管理人将给予一切必要的协助。

因网络司法拍卖本身形成的税费，应当依照相关法律、行政法规的规定，由相应主体承担。买受人可自行向所涉税务部门确认成交后应缴纳的税费标准。

对可能存在的影响标的物使用的水、电、物业管理、排污等欠费由买受人自行承担，管理人不承担上述费用。

十、软件服务费

1. 按照《阿里拍卖平台破产资产处置频道收费规则》，拍卖标的物通过阿里拍卖系统网络竞价流程成交，**买受人即应按照规定向淘宝支付软件服务费。**

2. 软件服务费的收费标准以竞价主界面显示为准，收费规则详情请自行查看《阿里拍卖平台破产资产处置频道收费规则》并以阿里平台的规则为准。

3. 缴费方式：拍卖成交后，买受人交纳的保证金可以冲抵价款，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。

4. 软件服务费付款期限为订单生成之日起 15 天内。开具服务发票流程，可与阿里拍卖平台客服咨询。

十一、保证金和余款支付

1. 拍卖竞价前将通过破产强清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，拍卖结束后未能竞得者锁定的保证金自动解锁，锁定期间不计利息。

2. 拍卖成交后，买受人锁定的保证金将在买受人支付软件服务费（成交总价的 0.5%，上限为 50 万元，具体以阿里拍卖平台规则为准）后 24 小时以内自动转入本管理人指定账户，冲抵价款。

户名：南宁品雅房地产投资咨询有限公司管理人

开户银行：中国银行股份有限公司防城港市桃源路科技支行

账号：611991253129

3. 债务人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。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>

4. 拍卖成交后买受人悔拍的，交纳的保证金不予退还，计入债务人财产。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。

十二、拍品交付

1. 买受人应于付清全部拍卖成交款后**五个工作日内**（遇节假日顺延）凭付款凭证及相关身份材料到破产管理人办公室【地址：广西防城港市港口区阳光海岸二期碧海新天 7 栋 802 室】签署拍卖成交确认文件。品雅公

司与买受人之间的买卖合同自竞拍成功之时起成立并发生法律效力，买受人竞拍成功后拒绝签署转让协议、拒绝办理成交确认文件等的，不影响双方的法律权利义务关系。

2. 拍卖成交后，管理人配合买受人办理标的物移交手续交付标的物相关资料。标的物一经交付，所有权发生转移，归买受人所有；需要办理所有权变更手续的，管理人配合办理变更手续，办理移交手续所产生的费用由买受人承担。

十三、特别提醒

1. 标的物以拍卖成交时实物现状交付，买受人“按现状”接收，管理人不负责腾空。竞买人可提前对转让标的物进行充分的踏勘、咨询、调查，管理人将给予必要的配合。竞买人一旦报价，即表明已完全了解并接受标的物的全部现状和可能存在的所有瑕疵、法律及经济风险。品雅公司、管理人及法院对标的物的任何瑕疵（包括已经披露的和未披露的）均不承担瑕疵担保责任。

2. 在拍卖竞价前请务必再仔细阅读本管理人发布的拍卖须知。

3. 目前尚不具备办理产权过户条件，由买受人自行办理，可能产生的变更登记等费用由买受人承担。

4. 本次拍卖标的物的拆除、运输、过磅等工作（如有）由买受人负责，并承担相关费用，且自担所有风险。

5. 拍卖标的物已知或未知的瑕疵和风险，不影响本次拍卖成交结果及成交价格，买受人不得以重大误解、显失公平、趁人之危等为由主张解除、变更、撤销标的物买卖合同法律关系。

竞买人在拍卖活动中出价就视为接受并愿意承担上述义务及标的物

的瑕疵，买受人竞买成功后，拒不按照本公告后附的文本内容签订（无论以何种理由）标的物转让协议、成交确认书等的，视为悔拍，买受人需承担单方违约责任。

管理人咨询电话：18775008349 乔律师 15907700993 蒋律师

法院监督电话：0770-6103837 杨法官

淘宝技术咨询：400-822-2870

本公告未尽事宜，请向本管理人咨询。

以上《竞买公告》，敬请竞买人知悉。管理人有权撤回、中止或暂缓拍卖，也可以对《竞买公告》《竞买须知》进行调整，并在淘宝阿里资产破产强清平台再次公告，相关拍卖规则以最新发布的《竞买公告》《竞买须知》为准，《竞买公告》《竞买须知》的最终解释权归本案管理人所有。

南宁品雅房地产投资咨询有限公司管理人

2026 年 10 月 22 日