广州市景兴房地产开发有限公司管理人文件

（2020）景兴公司破清字第433号

关于景兴公司名下荟景湾产权车位的处置公告

爱群荟景湾项目全体业主、广州市景兴物业管理有限公司及相关方：

2020年7月31日，广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）作出（2020）粤01破申160号《民事裁定书》、（2020）粤01破201号《指定管理人决定书》，指定广州市景兴房地产开发有限公司（以下简称“景兴公司”）管理人开展工作。

根据不动产登记查册，景兴公司名下共有167个位于广州市越秀区沿江西路143号爱群荟景湾项目（以下简称“荟景湾项目”）的产权车位，根据《中华人民共和国民法典》《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》以及景兴公司债权人会议表决通过的《景兴公司破产财产变价方案》，参照广州市房地产开发项目车位、车库租售管理有关规定，为首先满足业主需求，最大限度维护全体债权人及荟景湾项目业主的合法权益，管理人现就荟景湾项目产权车位的处置工作公告如下：

一、本次拟处置车位的范围

本次拟处置的标的为登记在景兴公司名下、已办理产权初始登记、权属清晰且无争议的荟景湾项目产权车位。下列车位不属于本次处置范围：

（一）涉及未决诉讼或权属争议，对该等车位暂缓处置，待权属明确后由管理人另行依法处置。

（二）根据生效裁判文书或管理人认定需向原买受人办理过户的车位。

（三）社会车位、无证车位（含机械车位）等未办理产权登记的车位，处置安排另行公告。

二、处置方式

（一）本次车位处置拟以每个车位为处置单位，通过京东破产网络拍卖平台（平台网址：https://auction.jd.com/bankruptcy.html）以网络公开拍卖方式依法进行，并按照《变价方案》确定起拍价、保证金及流拍降价规则。

（二）鉴于原景兴公司房地产估价报告出具时间较早，与当前市场行情存在一定偏离，为高效便捷地更新车位市场价格，根据抵押权人的申请，管理人将通过京东平台网络询价等方式重新确定车位物业的初始变价价格。

（三）根据《民法典》第二百七十六条确立的车位、车库应当首先满足业主需要的原则，结合荟景湾项目车位配比等实际情况，管理人拟采取分轮次拍卖方式组织实施：首轮拍卖为业主专场，面向荟景湾项目建筑区划内无车位的房屋权属人，按每套房屋限认购一个车位的原则确定竞买资格（即房屋已有车位的不参与首轮拍卖）；首轮拍卖后，管理人将根据成交及剩余车位情况，视情况组织后续轮次拍卖。意向买受人应当按照拍卖公告的要求提交相关身份证明材料，若拍卖场次为业主专场则需经审核确认具备竞买资格后方可参与竞买，具体限购规则以每轮次的拍卖公告为准。

三、特别说明事项

（一）本公告仅就荟景湾项目车位处置工作的启动及基本原则进

行公示，不构成拍卖要约。各轮次拍卖的具体车位范围、数量、买受人资格、起拍价格、保证金数额、竞价时间、竞买规则等，以管理人后续在京东破产网络拍卖平台发布的拍卖公告为准。

（二）车位以现状拍卖，管理人不承担过户办证、腾退义务及瑕疵责任。本次拍卖车位办理权属转移登记所产生的全部税、费、金（包括但不限于土地增值税、契税、土地出让金、物业费、物业专项维修资金等），均由买受人承担。买受人应在竞买前自行向不动产登记等相关部门咨询车位限购、过户登记政策及办理要求；因买受人自身不符合相关政策导致无法办理过户登记的，由买受人自行承担相应后果。

（三）景兴公司被宣告破产后，管理人未自行或委托任何第三方对外出租荟景湾项目车位，因景兴公司进入破产程序后相关资料移交不全、相关主体不予配合等原因，无法对各产权车位的实际占用及收益等情况完成专项审计。因此，若当前项目部分车位仍被不存在真实合法交易关系的第三方无权占用或处分，相关侵权方应依法尽快配合清场，管理人将依法保留追索车位占用使用费及损失赔偿的权利。拍卖成交后，相关车位的交付由买受人按照拍卖公告的约定自行负责。

特此公告。

广州市景兴房地产开发有限公司管理人

二〇二六年十月二十二日