德润房地产开发集团有限公司管理人

关于拍卖德润房地产开发集团有限公司名下北京市朝阳区永安东里甲 3 号院 1 号楼的公告

德润房地产开发集团有限公司管理人将于 2026 年 12 月 06 日 10 时至 2026 年 12 月 07 日 10 时止（延时除外）在京东拍卖平台进行公开拍卖（处置单位：德润房地产开发集团有限公司管理人，监督单位：北京市第一中级人民法院），现公告如下：

一、 重要提示：

1、请竞买人在竞拍前务必遵照拍卖公告及《竞买须知》的要求，进行实地看样、调查标的资产信息、了解竞买资质、委托代理及尾款支付方式等内容。竞买人参与竞拍即视为接受拍卖公告及《竞买须知》的全部义务，包括但不限于成交后支付拍卖价款、支付技术服务费、支付综合服务费、承担所有各项交易税费和可能需要补交的税费、承担代管费用等。

2、本次拍卖公告所披露的全部信息，仅为竞买人参与竞买提供参考，不作为竞买人判断、权衡价值的最终依据。竞买人应根据自身需求对标的资产进行调查、了解、核实，在竞价前自行做好尽职调查，竞买人出价的，即表明已完全了解，并接受标的资产的现状和一切瑕疵。

二、标的物情况介绍

标的名称：北京市朝阳区永安东里甲 3 号院 1 号楼（简称“德润大厦 1 号楼”，详见标的物情况表）

起拍价：625,345,175.00 元；保证金：31,267,258.75 元；增价幅度：3,126,725.88 元及其整数倍。

特别提醒：

1、标的位于北京市朝阳区永安东里甲 3 号院 1 号楼，标的设有抵押，部分房屋存在对外租赁、被占用的情形。意向竞买人在拍卖平台报名、足额缴纳保证金并提交保密承诺函及相关资质文件后，可向管理人申请查阅租赁、服务合同等相关资料。竞买人应当自行核查租赁成立时间、真实性、租金支付、占有情况等。标的按现状整体处置，管理人和/或德润房地产开发集团有限公司（以下简称“德润房地产”或“债务人”）不承担清场腾退义务；若承租人、实际占用人到期或拒不配合腾退，由买受人依法自行解决，全部费用、风险由买受人承担。

2、本次拍卖成交价不包括税费及其他费用。本次拍卖所涉及的所有各项交易税费和可能需要补交的税费（包括但不限于买卖双方的税金、财产过户的税金及费用、房产税、土地使用税等一系列税金及费用，具体以相关部门最终核定为准）以及债务人宣告破产后德润大厦 1 号楼的代管费用（包括但不限于北京京旭阳光物业管理有限公司提供物业服务的费用 166,285.93 元/月）等全部由买受人承担。意向竞买人可根据本公告规定申请查阅服务合同等相关资

料，但不论意向竞买人是否申请查阅，参与竞拍即视为对承担代管费用及费用金额无异议。

3、产权转移手续的办理由买受人自行完成，管理人予以必要的配合。如为配合税务部门核算税费需聘请中介机构的，该等中介机构费用全部由买受人承担并支付。本次拍卖不保证开具发票，买受人不得以无法取得发票主张悔拍、调整拍卖价格。

4、本次拍卖标的物的外观、结构、质量、装修（如有）以移交时的房屋现状为准。拍卖人对地上建筑物外观、质量问题、结构调整、固定装修损坏、建筑物的面积差异等不作担保，由买受人自行承担相关责任，由此产生的问题亦不影响拍卖成交结果及成交价格。

5、竞买人请自行到相关部门详细咨询限购、变更登记等相关政策，竞买人应当符合当地限购政策的相关要求，如因买受人不符合相关购买资格而参与竞拍的，由此产生的所有后果由买受人自行承担。凡是参加竞买的竞买人均视为对标的实物现状的认可，责任自负。

6、看样时间视实际情况安排，随时接受咨询（节假日除外），标的物所作的说明及图片仅供参考，有意者实地看样，未看样的意向人竞拍则视为对标的物现状确认，责任自行承担。

三、咨询看样时间与联系方式

管理人已委托京道华硕（北京）企业管理有限公司协助办理咨询、看样事务，自公告之日起至2026年12月07日止（节假日除外）接受咨询，咨询电话：马经理13910115551，王经理15811180413。

看样地址：北京市朝阳区永安东里甲3号院1号楼，意向竞买人请提前联系预约实地看样事宜。

四、竞买人条件

（一）竞买人须为具备完全民事行为能力的公民、法人或其他组织，具备相应的购买资质；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，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后果。

（二）竞买人可委托代理人参与竞买，代理人应为具备完全民事行为能力的自然人，并须在竞买开始前向管理人提交符合要求的授权委托手续。管理人不接受未办理委托的代理行为和拍卖成交后补办委托手续的请求，也不接受将标的资产过户到非竞买人名下的请求。未及时办理委托手续的法律后果由竞买人自行承担。

五、优先购买权人

（一）如有主张优先购买权的，相关主体应于竞价开始前3个工作日内向管理人提交申请和合法有效的证明材料，由管理人予以

审核认定。优先购买权利经管理人确认后，相关主体应按照规定程序参加竞买，进行报名和缴纳保证金。逾期不提交材料或不按拍卖平台规定报名和缴纳保证金的，视为放弃优先购买权。

（二）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且没有更高出价的，拍卖财产由优先购买权人竞得。

六、竞价方式

（一）竞价方式为设有保留价的增价方式，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，竞价结束时出价最高的竞价人竞得标的成为买受人。

（二）本次竞价活动设置延时出价功能，竞价结束前 5 分钟内如果有竞买人出价，将自动延迟 5 分钟。

七、保证金及余款支付

（一）第一次出价前，意向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。竞价结束后，除竞得者外其他竞买人的保证金在竞价活动结束后即时解冻，系统自动原路退还，保证金冻结期间不计利息。

（二）拍卖成交后，标的买受人交纳的保证金将冲抵成交价款。买受人应于成交后 20 个工作日内将保证金外其余成交价款汇款至管理人指定账户【户名：德润房地产开发集团有限公司管理人，

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京百子湾支行，账号：0200048439200335609】。逾期付清全款则买受人构成悔拍。

（三）竞价成交后，京东拍卖平台出具 0.5%的技术服务费订单，买受人依据该订单支付技术服务费。

（四）本次竞价买受人需向拍卖机构按照成交价的 0.15%支付综合服务费（封顶不超过 50 万元），买受人应在成交之日起 20 个工作日内将综合服务费汇款至京道华硕（北京）企业管理有限公司指定账户【户名：京道华硕（北京）企业管理有限公司，开户银行：中信银行北京富力支行，账号：8110701013703560167】。

八、过户与交割

（一）买受人应在支付完毕所有成交价款后 5 个工作日内，持相关身份材料、委托手续原件与管理人联系签署《拍卖成交确认书》等成交确认文件，签署之日即为交割日。交割日及之后德润大厦 1 号楼产生的全部费用由买受人自行承担，并由买受人自行负责管理等全部工作，由买受人承担标的物损毁、灭失等风险。

买受人逾期不办理交接的，买受人应支付由此产生的费用，并承担拍卖标的物可能发生的损毁、灭失等后果。

过户手续的办理由买受人自行完成，管理人予以必要的配合。管理人配合相关工作可能周期较长，买受人知晓并认可，同意不就此向管理人和/或债务人主张任何权利。买受人应在管理人通知期限

内完成过户手续，逾期不办理的，由此产生的一切费用、后果由买受人承担。

（二）对标的能否办理过户及办理政策等情况，请买受人在竞买前自行向有关部门咨询确认。买受人报名出价即视为对标的瑕疵的认可，买受人不得以过户周期长，过户手续繁琐，税费金额大等原因要求悔拍或索赔。管理人、债务人、法院、拍卖机构、处置平台不承担担保责任，一切风险自出价时视为已知并接受。

凡参与竞拍即视为竞买人了解详情和确认拍卖标的物现状，知悉办理转让手续的全部风险，竞买人不得以因任何原因导致的无法办理完成过户手续为由悔拍。标的物现状及存在瑕疵、所涉主管部门审批流程等原因导致不能或者延迟办理过户手续造成的全部后果由买受人自负。涉及水、电、煤、供暖等公共事业及物业的户名变更手续，均由买受人自行负责完成并承担相关费用支付。

（三）在买受人签署《拍卖成交确认书》生效前，德润大厦 1 号楼产生的全部收益均归德润房地产所有，《拍卖成交确认书》生效之日及以后的全部收益归买受人所有。在《拍卖成交确认书》生效时，如德润大厦 1 号楼承租人/占用人存在任何欠费（包括但不限于租金、水电费、物业费、违约金等费用）的，承租人/占用人已缴纳的保证金由德润房地产扣除。德润大厦 1 号楼的承租人/占用人在《拍卖成交确认书》生效后，向德润房地产支付的租金、水电费、物业费等费用需先行清偿其欠付德润房地产的历史款项（清偿顺序

按先旧后新的顺序），前述历史欠款清偿完毕后如有剩余款项归买受人享有。

九、风险提示

（一）本次处置的标的依其现状进行整体处置。报名参与竞价的竞买人应充分考虑标的显性和隐性的瑕疵风险以及市场价格的波动，谨慎选择，慎重决定。管理人、拍卖机构、京东拍卖平台等不承担标的资产的瑕疵保证。

（二）管理人、拍卖机构对此次标的资产所作的说明和提供的图片、文字资料等，仅供竞买人参考，不构成对标的资产的任何承诺，不作为对竞买人参与此次拍卖的建议。（特别提醒：请竞买人亲自实地查看标的资产情况，未查看的竞买人视为对本标的资产现状的确认；竞买人一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并接受标的资产的现状和一切已知及未知的瑕疵，所有责任自负。）

（三）标的资产本身价值较高，起拍价、保证金、竞价成交数额较大。为避免在在线支付的过程中，因银行限额而导致无法支付的问题，请根据《竞买须知》相关规定进行充分准备。

（四）竞买人不符合竞拍资质或拍卖成交后买受人悔拍（包括但不限于买受人未在规定期限内将拍卖成交全部余款交入指定账户、买受人逾期未签署拍卖成交确认文件的以及买受人明示或暗示其悔拍等情形），管理人可以决定重新拍卖，买受人缴纳的保证金不予退还，计入债务人财产，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、清偿本案债务人所负债务。重新拍卖时，悔拍人不得参加竞买。重新拍卖的价款低于原拍卖价款造成的差价、费用损失均由悔拍人承担，如保证金和已付的价款不足以承担的，悔拍人还应当承担其中差额的损失赔偿责任。

十、特别提醒

1、标的物以实物现状为准，管理人不承担本标的物瑕疵担保责任。有意者可致电沟通，了解标的具体情况，未看样的竞买人视为对本标的物现状的确认，责任自负。

2、与本标的物有利害关系的人可参加竞拍（根据法律法规等不得参与竞买的主体除外），不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。

3、在拍卖竞价前请务必再仔细阅读管理人发布的竞买须知。

4、本次拍卖系管理人履行《中华人民共和国企业破产法》的职责，在京东拍卖平台处分德润房地产的财产。本拍卖公告未尽事宜，按照法律法规等相关规定执行。

十一、监督单位：北京市第一中级人民法院；

咨询电话：13910115551；联系人：马经理；

咨询电话：15811180413；联系人：王经理；

本公告未尽事宜，请向管理人咨询。

德润房地产开发集团有限公司管理人

二〇二六年十一月二十日

竞买须知

德润房地产开发集团有限公司管理人将于2026年12月06日10时至2026年12月07日10时止（延时除外）在京东拍卖平台进行公开拍卖活动，现就网上拍卖有关事宜敬告各位竞买人：

一、本《竞买须知》根据《中华人民共和国民事诉讼法》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、本次拍卖是经法定公告期和展示期后才举行，就标的资产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。管理人对标的资产所作的说明和提供的视频资料、图片和文字资料等，仅供竞买人参考，不构成对标的资产的任何担保。标的对应的资产外观、结构、固定装修以移交时的现状为准。标的的实际面积以权证登记数字为准，拍卖人对房屋外观、质量问题、结构调整、固定装修损坏、面积差异等不作担保，由买受人自行承担相关责任，由此产生的问题亦不影响拍卖成交结果及成交价格。

请竞买人在拍卖前必须仔细审查标的资产，调查是否存在瑕疵，认真研究查看所竞买标的资产的实际情况，如有疑问请咨询管

理人，未咨询的竞买人视为对本标的资产现状的确认，慎重决定竞买行为，竞买人一旦做出竞买决定，即表明已完全了解且确认过标的资产情况，并接受标的资产的现状和一切已知及未知的瑕疵。

四、竞买人条件：（一）竞买人须为具备完全民事行为能力的公民、法人或其他组织，具备相应的购买资质；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，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后果。

（二）竞买人可委托代理人参与竞买，代理人应为具备完全民事行为能力的自然人，并须在竞买开始前向管理人提交符合要求的授权委托手续。管理人不接受未办理委托的代理行为和拍卖成交后补办委托手续的请求，也不接受将标的资产过户到非竞买人名下的请求。未及时办理委托手续的法律后果由竞买人自行承担。

根据《北京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（修订）》第二十九条，破产案件涉及的下列机构及其工作人员不得竞买并不得委托他人代为竞买拍卖财产：

1、人民法院；

2、管理人；

3、网络拍卖平台；

4、拍卖辅助机构。

五、（一）如有主张优先购买权的，相关主体应于竞价开始前3个工作日内向管理人提交申请和合法有效的证明材料，由管理人予以审核认定。优先购买权利经管理人确认后，相关主体应按照规定程序参加竞买，进行报名和缴纳保证金。逾期不提交材料或不按拍卖平台规定报名和缴纳保证金的，视为放弃优先购买权。

（二）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且没有更高出价的，拍卖财产由优先购买权人竞得。

六、与本标的资产有利害关系的主体可参加竞拍（根据法律法规等不得参与竞买的主体除外），不参加竞拍的也可关注本次拍卖。

七、竞价规则

（一）竞价方式为设有保留价的增价方式，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，竞价结束时出价最高的竞价人竞得标的成为买受人。

（二）本次竞价活动设置延时出价功能，竞价结束前5分钟内如果有竞买人出价，将自动延迟5分钟。

八、竞拍前竞买人应通过京东账户缴纳足额的拍卖保证金。竞买人在对标的资产第一次确认出价竞拍前，应按京东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。拍卖成交的，买受人锁定的保证金将在买受人支付技术服务费后24小时以内自动转

入管理人指定账户，其他竞买人的保证金在竞价活动结束后即时解冻，系统自动原路退还，保证金冻结期间不计利息。

九、拍卖成交后，买受人应在成交后 20 个工作日内将保证金外其余成交价款汇款至管理人指定账户。

十、过户与交割

（一）买受人应在支付完毕所有成交价款后 5 个工作日内，持相关身份材料、委托手续原件与管理人联系签署《拍卖成交确认书》等成交确认文件，签署之日即为交割日。

过户手续的办理由买受人自行完成，管理人予以必要的配合。管理人配合相关工作可能周期较长，买受人知晓并认可，同意不就此向管理人和/或债务人主张任何权利。买受人应在管理人通知期限内完成过户手续，逾期不办理的，由此产生的一切费用、后果由买受人承担。

（二）对标的能否办理过户及办理政策等情况，请买受人在竞买前自行向有关部门咨询确认。买受人报名出价即视为对标的瑕疵的认可，买受人不得以过户周期长，过户手续繁琐，税费金额大等原因要求悔拍或索赔。管理人、债务人、法院、拍卖机构、处置平台不承担担保责任，一切风险自出价时视为已知并接受。

（三）在买受人签署《拍卖成交确认书》生效前，德润大厦 1 号楼产生的全部收益均归德润房地产所有，《拍卖成交确认书》生效之日及以后的全部收益归买受人所有。在《拍卖成交确认书》生

效时，如德润大厦 1 号楼承租人/占用人存在任何欠费（包括但不限于租金、水电费、物业费、违约金等费用）的，承租人/占用人已缴纳的保证金由德润房地产扣除。德润大厦 1 号楼的承租人/占用人在《拍卖成交确认书》生效后，向德润房地产支付的租金、水电费、物业费等费用需先行清偿其欠付德润房地产的历史款项（清偿顺序按先旧后新的顺序），前述历史欠款清偿完毕后如有剩余款项归买受人享有。

十一、竞买人不符合竞拍资质或拍卖成交后买受人悔拍（包括但不限于买受人未在规定期限内将拍卖成交全部余款交入指定账户、买受人逾期未签署拍卖成交确认文件的以及买受人明示或暗示其悔拍等情形），管理人可以决定重新拍卖，买受人缴纳的保证金不予退还，计入债务人财产，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、清偿本案债务人所负债务。重新拍卖时，悔拍人不得参加竞买。重新拍卖的价款低于原拍卖价款造成的差价、费用损失均由悔拍人承担，如保证金和已付的价款不足以承担的，悔拍人还应当承担其中差额的损失赔偿责任。

十二、本次拍卖活动计价货币为人民币，本次拍卖过程中产生的交易税、费、金由买受人承担，最终成交价均为不含税价格。

十三、参加竞买的人应当遵守竞买须知的规定，不得阻挠其他竞买人竞拍，不得操纵、垄断竞拍价格，严禁竞买人恶意串通，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。

十四、管理人有权在拍卖开始前中止拍卖或撤回拍卖。

十五、为便于买受人及时收到拍卖相关的文书，竞买人在拍卖竞价前如实向京东拍卖平台提供确切的送达地址或者主动与管理人联系。如需更改地址，买受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，导致有关法律文书无法送达的，由竞买人自行承担由此可能产生的法律后果。

十六、如发现拍卖中有违规行为，可向管理人或监督单位举报。

咨询电话：13910115551；联系人：马经理；

咨询电话：15811180413；联系人：王经理；

京东拍卖平台技术咨询：400-622-9586

本须知未尽事宜，请向管理人咨询。

德润房地产开发集团有限公司管理人

二〇二六年十一月二十日