

竞买公告

张家港市香山宾馆有限责任公司位于张家港市金港镇南沙香山渡假村商业服务用房地产及附着物

竞买公告

张家港市香山宾馆有限责任公司清算组将于2024年1月29日10时至2024年1月30日10时止（延时除外）在京东拍卖破产强清平台（处置单位：张家港市香山宾馆有限责任公司清算组，监督单位：张家港市人民法院，网址：

<https://auction.jd.com/bankrupt.html>）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、拍卖标的

本次拍卖标的的信息，说明详见附件评估报告

整体拍卖张家港市香山宾馆有限责任公司位于张家港市金港镇南沙香山渡假村商业服务用房地产，包括：

1、有证房屋总建筑面积3,129.81平方米、无证房屋总建筑面积396.60平方米及附着物（仓库、厕所、辅房、锅炉房、洗衣房、门卫、场地、道路、围墙、绿化）。

房屋产权证权证编号：张房权证金字第00061789号。房屋用途为：非居住（办公），登记日期：2004-10-14。

2、集体土地使用权面积8,487.80平方米。

集体土地使用权证编号：张集用（2003）字第1000060号，土地用途：批发零售用地，使用起止期限：2047-07-17止。

起拍价：18255200元，保证金：1800000元，增价幅度：50000元及其整数倍。

特别提示：

1、本次拍卖位于张家港市金港镇南沙香山渡假村商业服务用房地产的实际面积以现状为准，不超过评估报告明细表中列明的范围，竞买人应至现场查看，房屋已空置多年，清算组、上拍机构对房屋外观、质量问题、结构调整、固定装修损坏、房地产面积差异、水电燃气等不作担保，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。

2、张房权证金字第 00061789 号房屋产权证中所列的 12 幢 294.42 平方米的房屋已被拆除，评估估价结果不含该幢房产价值，拍卖价也不含该幢房产；10 幢、11 幢房屋层数实际为 2 层，面积与登记面积基本一致，可能是误登记为 3 层，10 幢、11 幢房屋以实际状况为准。

无证房屋建筑面积及地上附着物工程数量以现场实际为准，成交后法院、清算组不负责办理相关产权证件。

3、位于张家港市金港镇南沙香山渡假村商业服务用房地产，已列入张家港香山景区周边地区控制性详细规划范围内，规划用途为公园绿地，但无法确认实施规划具体的时间以及最终是否会实施规划，清算组已履行告知义务，竞买人可自行到相关部门咨询并谨慎考虑这一因素对该房地产的价值、使用可能产生的正面或负面的影响，由此产生的问题亦不影响拍卖成交结果及成交价格。

二、咨询、展示看样的时间与方式

即日起至拍卖日前工作日（节假日除外）接受咨询，京东拍卖联系人：孙先生 4009929951，张家港市香山宾馆有限责任公司清算组联系人孙律师 13862423488。有意者可自行看样，或与联系人沟通具体看样方式。

三、标的已知优先购买权人：无。

竞价标的如若存在优先购买权人，优先购买权人参加竞买的，应于竞价活动开始 3 个工作日前向上拍机构或清算组提交合法有效的证明（登记的证件信息必须与京东实名认证相一致），资格经本上拍机构或清算组确认后才能以优先购买权人的身份参与竞买，逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有优先购买权。本标的优先购买权人未参加竞价，亦视为放弃优先购买权。

四、对上述标的权属有异议者，竞价开始前 7 天与清算组联系。与本标的物有利害关系的当事人可参加竞价，不参加竞价的请关注本次竞价活动的整个过程。

五、竞价方式

（一）竞价从起拍价开始以递增出价方式竞价，增价幅度由清算组确定，竞买人以低于起拍价出价的无效。

（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，就自动延迟 5 分钟。

（三）本次拍卖保留价为起拍价。



六、保证金与余款交纳

1、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。竞价成交的，本标的物竞得者（以下称买受人）冻结的保证金将自动转为部分成交款，由京东结算给清算组指定账户；竞价结束后，未能竞得者的保证金以及竞价未成交的（即流拍的）竞买人的保证金在竞价活动结束后即时解冻，保证金冻结期间不计利息。

2、竞价成交后，标的物竞得者原锁定的保证金自动转入清算组指定账户。买受人应于成交之时起**15日内**将竞价成交价余款（扣除保证金后的余款）缴入清算组指定账户（户名：张家港市香山宾馆有限责任公司清算组；开户行：中国银行股份有限公司张家港分行；帐号：528780079740），注明“张家港市金港镇南沙香山渡假村商业服务用房地产拍卖尾款”。

3、债务人财产拍卖因标的物本身价值大，其起拍价、保证金、竞拍成交价格相对较高，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自行上网查询。

4、**买受人逾期未支付竞价款或未办理交接手续是悔拍行为。**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，悔拍人应承担不足部分。悔拍后重新拍卖的，除清算组认为原买受人悔拍非因其自身原因以外，原买受人不得参加竞买。

七、移交与过户

买受人在交齐所有成交款后五个工作日内（凭付款凭证及相关身份材料、委托手续等原件）到清算组处（地址：常熟市黄河路18号常建商务楼B幢5楼江苏圣益律师事务所）办理交接手续并签署《拍卖成交确认书》。

竞价成交后，由清算组配合买受人到相关主管部门办理产权过户手续。本次拍卖所涉及的（包括但不限于拍卖软件服务费、房地产过户的契税、印花税等税费、手续费）由竞买人承担。拍卖成交后，相关税、费的交纳以及产权证的办理均由竞买人自行完成，清算组予以协助。法律规定应由出卖方承担的营业税、增值税（土地增值收益调节金）、所得税等由出卖方自行承担。不确定的税务事项按照法律规定各自承担。上述一切税、费的具体金额由竞买人自行向相关主管部门咨询。对于可能存在的竞买成交

宾馆有限



8163734

日前产生物业费、水、电等欠费由出卖方承担。房屋维修基金由买受方承担。

清算组、上拍机构不承诺向买受人开具增值税发票，能否开具增值税发票，应视强制清算企业所在地税务机关规定而定。

八、特别提醒

(一) 标的物特殊情况说明：

1、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含买受人在拍卖标的物交割、转让时所发生的全部费用和税费。

2、清算组不作瑕疵担保，拍品质量以实际看样为准。

3、该房屋目前存在不存在查封、抵押情形，但标的物亦可能存在的其他权利瑕疵风险须买受人承担，买受人不得要求清算组、张家港市人民法院等承担违约责任或损害赔偿。

4、拍卖的房地产的过户、权属证书办理，由买受人自行负责办理，清算组不保证买受人能成功过户取得权属证书，亦不保证买受人可以取得拍卖标的房地产全部不动产权属证书。

(二) 竞买人应当具备完全民事行为能力。竞买人也可根据《竞买须知》相关规定委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行竞买。

1. 根据《最高人民法院关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》，竞买人申请参与竞拍的，应当受房产所在地限购政策约束。

2. 买受人应当提交自其申请参与竞拍到签订成交确认书时具备购房资格的证明材料；经审核买受人不符合持续具备购房资格条件，买受人请求出具拍卖后过户所需相关材料时，清算组不予准许。因买受人不符合购房资格或虚构购房资格导致拍卖行为无效的，视为悔拍行为，按照本公告第六条“悔拍”情形处理。

3. 竞买人应当具备完全民事行为能力且符合苏州地区相关限购政策要求，具有购买资格。竞买人若需对苏州市房地产购房政策进行了解，可自行前往有关部门进行咨询。

(三) 竞买人竞价前应向工商、税务、外管、商务等政府部门，对标的物的权属、能否过户、过户要求和流程、税费缴付的标准及起止时间，以及其他须注意的事项进行咨询，因政策原因或其他原因导致不能过户的风险由竞买人承担。

(四) 本次网络竞价所涉标的物，全部依其现状进行处置。现状是指看样时点标的的质量、数量、新旧程度、使用现状等现实状况，至竞价时点竞买人没有异议，则表示竞买人认可看样时点

与竞价时点标的的现状一致。请欲报名参与竞价的竞买人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。清算组、上拍机构、京东网络竞价平台不承担标的物的瑕疵保证。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。

(五) 本次网络竞价所涉标的物已知的标的物属性、抵押、查封、担保、侵权等情况已经公示，买受人需承担标的物存在的其他权利瑕疵风险。

(六) 清算组、上拍机构对此次竞价标的物所作的说明和提供的图片、文字资料等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保，不作为对竞买人参与此次竞价的建议，仅提供竞买人参考。

(特别提醒：有意者请亲自实地看样，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，责任自负。)

(七) 因标的物本身价值较高，起拍价、保证金、竞价成交数额较大。为避免在线支付的过程中，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。

(八) 除公开拍卖以外，张家港市香山宾馆有限责任公司清算组从未委托任何第三方机构销售标的资产。任何宣称将以某种价格购得标的资产的承诺，张家港市香山宾馆有限责任公司清算组一概不予承认。

九、本次网上公开竞价《竞买公告》《竞买须知》《标的物介绍》等标的物相关文件已在京东网络竞价平台公开展示，请仔细阅读。上拍机构已就前述相关标的物相关文件的所有条款向竞买人如实告知并做出详细说明，竞买人知悉并同意接受前述文件的全部条款和内容，竞买人和资产处置方双方不存在任何歧异和误认，竞买人承诺不再对前述文件的条款提出任何异议。

十、竞买人在竞价前请务必仔细阅读相应标的竞买公告、须知、标的详情。本公告其他未尽事宜，请向清算组咨询。

咨询电话：4009929951 /孙先生，联系地址：吴中区长桥街道越湖名邸46幢；张家港市香山宾馆有限责任公司清算组联系人孙律师13862423488，联系地址：常熟市黄河路18号B幢5楼518室。

遇有特殊情况，清算组有权根据破产程序需要随时中止拍卖程序。凡发现竞价中有违规行为，可如实举报。

京东技术咨询电话：4006229586

此公告在“京东网”上发布，其它具体注意事项详见“京东网”。

网址：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>。

张家港市香山宾馆有限责任公司清算组
二〇二三年十二月二十九日



具体竞拍链接：<https://paimai.jd.com/303622342>

