

山东长江汇泉集团有限公司等合并破产重整案

房产审查标准

山东长江汇泉集团有限公司（以下简称长江公司）等六公司合并破产重整案，由威海市文登区人民法院（以下简称文登区法院）依法指定山东利得清算事务有限公司担任管理人，基本的债权审查规则（不含房产审查标准）管理人已在第一次债权人会议上公布。债权审查中关于房产的审查标准，是本案清产核资的重中之重，相关房产是继续履行还是收回，不仅事关广大房产权利人的合法权益，更牵扯债务人财产的增加或减少，直接影响了其他广大债权人的切身利益。管理人依据《企业破产法》及其他相关法律法规、司法解释等，并参照各地法院对于房地产企业破产重整的实践经验，结合本案具体情况，管理人制定如下《房产审查标准》，现予以公布。

一、关于消费性购房者的审查

根据《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（法释[2002] 16号）第二条之规定，“消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。”据此，消费性买受人的债权具有优先性，优先于建设工程价款优先权。同时，《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》（下称《执行异议复议规定》）第二十九条规定：金钱债权执行中，买受人对登记在被执行的房地产开发企业名下的商品房提出异议，符合下列情形且其权利能够排除执行的，应予支持：一是在查封之前已签订合法有

效的书面买卖合同；二是所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋；三是已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。该规定赋予特定情形下商品房买受人物权期待权，可以排除司法执行，在确定消费性买受人的标准中应予参照。

综合上述规定，管理人确认应予优先保护、继续履行购房合同的消费性购房者，应当同时符合下列条件：

1、购房者为自然人；2、所购房产用于居住；3、购房者（以户为单位，含未成年子女）在本小区仅购有一套住宅；4、已支付价款超过总房款的 50%。其中，对于已付房款的认定，以经审查确认的长江公司直接收取的房款为准。

二、涉及抵押房产的审查

1、已经抵押的房产如被正常销售，如购房人系从长江公司正常购买、同时符合消费者条件的购房业主，且已付款大于等于 50%的，予以保护，继续履行房产买卖合同。如付款小于 50%的，房产收回；此时如属于正常购房、并符合消费者条件的，房款本金予以优先保护。

2、对于已抵押的房产，长江公司又顶账给他人的，对顶账合同不再继续履行，房产收回（不论顶账时间在抵押之前或之后）。本情形下，如最终购房人将房款直接交付给长江公司的债权人的（即未将房款直接交付给长江公司的），最终购房人的债权向直接收款人主张，长江公司不予认可。

三、让与担保性质房产合同的审查

1、长江公司因借款（或其他负债），为担保该借款，双方在借款的同时又签订了预售合同（或其他类型房产买卖合同等），该房产预售合同认定为让与担保，依法无效，所签商品房买卖合同（预售）不再履行；

2、如存在让与担保的情形，在借款到期后，债权人又补充签署了以房顶债协议（或顶债协议等），按顶账房产处理。

四、生效法律文书裁判交付房产的审查

有部分债权人在长江公司破产前基于买卖或顶账法律关系等，向法院或仲裁机构诉请要求长江公司向其交付房产，法院或仲裁机构最终裁判长江公司向其交付房产并（或）协助办理不动产权属登记。此类法律文书与裁判要求债务人履行金钱债务实质上并无不同，因此，对此类债权人，按原基础法律关系处理。

五、一年内低价销售或顶债房产的审查

1、根据目前长江公司财务人员统计的房产明细，初步看尚不存在一年内低价销售或顶债的情形；

2、在审查过程中，如发现存在一年内低价销售或顶债的，则销售或顶债合同依法撤销，销售或顶债房产收回；如果是正常销售的房产，债权人已交房款本金按共益债务处理；

3、如果涉嫌一年内低价销售或顶债，关于一年期间的起算点，以房产买卖合同（顶账合同）签约时间或收据开具时间为准，以时间在先的为准；

4、是否认定低价，以合同签订之日为基准日，按该房产委托评估值（建



成值)的70%判断。

六、非消费性购房者房产合同的审查

1、以房顶债房产的审查

对于以房顶债的房产,区分抵账协议的签署时间:

(1)如果是在破产前六个月内签署的,认定为个别清偿,依法撤销;根据目前审查,不存在此情形。

(2)如果是在破产前一年内签订、但涉嫌低价的,依法撤销;根据目前审查,不存在此情形。

(3)顶账房产的顶账时间,主要集中在2015年,均不存在受理破产前6个月内个别清偿、一年内低价的情况。

①顶账房产主要位于米山路景盛苑、环山东路农贸购物中心两处,在法院受理长江公司破产这一时间点,景盛苑已单体竣工验收合格,农贸购物中心已综合验收合格,顶账房产客观上具备交付使用条件;且景盛苑的一部分顶账住宅在破产受理前已经交付使用,农贸购物中心已委托租赁,已经签订了委托租赁协议,因此未与业主直接办理房产交付手续,且委托租赁协议约定的起算时间点早已到期,故房产可以视为已交付。

②参照最高法院72号指导案例,履行期满后的房产顶账合同依法有效。

③已经交付的顶账房产,予以继续履行。

2、关于商铺投资者等房产合同的审查

商铺房产合同,无论是购买、还是顶账,相关权利人均不属于消费者,管理人审查的标准与顶账房产的审查标准相同。

3、停车位的审查

车位原则上按房产的附属物处理（不区分是否可以独立办产权证），一户一位。如果房产收回，则车位原则上也收回；如房产收回但房款给予优先保护的，车位款也给予优先保护；如果房产继续履行，则车位原则上也继续履行。

七、因违约责任产生的债权的审查

管理人收回房产的，如债权人申报由此产生的违约金、损害赔偿金、逾期利息损失、房屋差价款、房屋装修损失等；或者管理人决定履行购房合同交付房屋的，债权人申报逾期交房违约金、逾期办证违约金等违约责任，管理人依法进行审查，如依法确认相关债权的，均按普通债权认定。

说明：

1、本《房产审查标准》系管理人参考现行相关法律、司法解释及各地指导意见、相关案例等制定，本审查标准如与今后新颁布的法律、司法解释或实践指导意见、审判案例等不一致的，以新颁布的法律、司法解释及指导意见、案例等为准。

2、本《房产审查标准》可能无法涵盖长江公司每个个案，如有遗漏情形，管理人将根据相关法律法规及司法解释的规定等进行处理。

3、因本案涉及长江公司6个公司合并重整，各公司法院受理破产重整的时间不一致，本审查标准中有关6个月、一年期的起算点，分别以法院受理各公司破产重整的时间为准。

备注：各债权人如对管理人制定的上述房产审查标准有异议，请在接到本审查标准后 15 日内向管理人提出书面异议，并附相关的法律依据；逾期未提出的，视为认可上述审查标准。

针对管理人公布的房产审查标准以及依据该标准公布的债权审核结果，希望广大债权人积极监督，踊跃行使破产法赋予的债权核查权利，第三次债权人大会将公布债权表，异议人应当在会议上核查，并可以去管理人处核查材料，无论对于本人或他人的房产，如发现任何遗漏或差错，请及时向管理人或文登区法院提供线索或证据，或直接提起债权异议之诉。

联系电话：0631-8252378

联系地址：威海市文登区龙山路 58 号，长江汇泉商厦 5 楼

山东长江汇泉集团有限公司管理人

2019 年 9 月 16 日

