

# 山东省烟台市莱山区人民法院 民事裁定书

(2024)鲁0613破申3号

申请人：张黎正，男，1987年3月9日出生，汉族，住山东省烟台市芝罘区只楚路59号内311号。

委托诉讼代理人：吕勇，山东扬衡律师事务所执业律师。

被申请人：烟台御府置业有限公司，住所地山东省烟台市莱山区星普路633号恒大御山华府售楼处（现名称青建尚东苑营销中心）。

法定代表人：李文鹏，该公司董事兼总经理。

委托诉讼代理人：王环，山东璟衡律师事务所执业律师。

申请人张黎正以被申请人烟台御府置业有限公司（以下简称御府置业）不能清偿到期债务，并且资产不能清偿全部债务为由，于2024年5月13日向本院申请对御府置业破产重整。本院于2024年5月17日召开听证会，组织申请人、被申请人及其财务人员、员工代表、被申请人出资人、御府置业重整工作组代表、意向重整投资人参加了听证会，听取了各方意见。

听证过程中，被申请人提出：1、申请人主体不适格。申请

人提供的商品房买卖合同约定购房款共 1108380 元，申请人仅支付 873258 元，未履行全部付款义务，被申请人有权主张先履行抗辩权，故张黎正作为破产申请人不享有到期债权，主体不适格。

2、御府置业资大于债，未达到资产不足以清偿全部债务的破产条件。《价值咨询报告》显示未售物业单价 7000 余元，但项目备案单价为 1.08 万元，项目未售物业单价显著低于备案价，故资不抵债结论不准确；3、目前的状况仅为暂时的“资金流通困难”，公司已经在积极融资，争取项目早日完工；4、公司已经根据现有资金情况制定了复工及施工计划，并根据该计划尽快启动与滨海路街道办事处协商。申请人的破产重整申请不符合企业破产条件，请求人民法院裁定不予受理。

本院经审查查明，御府置业于 2020 年 5 月 26 日经烟台市莱山区市场监督管理局核准成立，注册资本为 3000 万元，烟台翰雍建筑工程有限公司（以下简称翰雍建筑）认缴出资额 2330 万元，认缴时间 2052 年 12 月 31 日，持股 77.67%；枣庄铁新股权投资合伙企业（有限合伙）认缴出资额 670 万元，认缴日期 2020 年 6 月 30 日，持股 22.33%。公司法定代表人李文鹏，住所地山东省烟台市莱山区星普路 633 号恒大御山华府售楼处，企业类型为其他有限责任公司，经营范围房地产开发经营等。御府置业在莱山区开发的项目名称原为恒大御山华府二期，现更名为“青建·尚东苑”。

2021 年 9 月 12 日，申请人与被申请人签订《烟台市新建商

商品房买卖合同（预售）》，购买恒大御山华府二期 6#地块 10 号楼 201 号房屋，合同价款 1108380 元，约定交房时间为 2023 年 10 月 31 日前。签订合同前，御府置业委托代理人张银玲与申请人商定，根据御府置业的优惠政策，涉案房屋优惠后房款总额为 873258 元。申请人于网签前补齐房款差额至网签合同总价，该差额于交款后作为优惠款由御府置业一次性返还申请人。后申请人支付优惠后的房款 873258 元，御府置业与申请人签订了商品房买卖合同并已备案。现涉案项目仅 5 栋楼主体封顶，自 2024 年 1 月底停工至今，御府置业不能向申请人交付房屋，亦未向申请人退还购房款或支付违约金。

另查，御府置业股东翰雍建筑委托山东新天地土地房地产资产评估有限公司对御府置业股东全部权益价值在 2023 年 9 月 30 日的市场价值进行了价值咨询，该公司出具的鲁新天地评咨字（2023）第 0002 号《价值咨询报告》显示：截至 2023 年 9 月 30 日，御府置业资产账面价值 111336.36 万元，价值咨询结果 81518.30 万元；负债账面价值 114190.59 万元，价值咨询结果 114190.59 万元；净资产账面价值-2854.23 万元，价值咨询结果 -32672.29 万元。

又查，御府置业无自有资金，股东对项目建设无法继续提供资金支持，御府置业已丧失融资渠道；截止目前，御府置业在本院所涉终本执行案件 7 件。购房业主多次在市党政机关聚集、信访，存在较大的社会不稳定因素。为帮助企业化解债务风险，莱

山区政府已成立由御府置业住所地街道、莱山区住房和城乡建设局、中介机构组成的破产重整工作组。

再查，御府置业开发的“青建·尚东苑”项目所处地理位置较佳，在烟台地区有一定知名度和客户基础，具有发展潜力；现有大部分房产资源未出售，具有市场价值；御府置业现已陷入困境，通过破产重整程序引进投资人可达到保交楼，保民生的目的，能有效维护债权人特别是广大购房业主的权益及社会稳定。

本院认为：首先，申请人与御府置业约定申请人于网签前补齐房款差额至网签合同总价，该差额于交款后作为优惠款由御府置业一次性返还申请人。现申请人按照与御府置业委托代理人商定的优惠后的房屋总价款 873258 元全额支付了房款，在未补齐网签合同总价差额的情况下，御府置业与申请人签订了合同并办理了网签，视为双方变更了补交房款差额后办理网签再退差额的约定，御府置业再要求申请人补交房款差额后再退差额款已无必要。现申请人已全额履行付款义务，但御府置业不能按照合同约定交付房屋的事实清楚。根据《中华人民共和国民法典》相关规定，债务可以分为金钱债务以及行为债务等非金钱债务。御府置业现逾期交付房屋，且没有明确的交付期限，依法属于不能清偿到期债务的情形。另外，依据双方签订的商品房买卖合同，御府置业未按期交付房屋的，需依约向申请人支付相应的违约金，御府置业对申请人还负有金钱给付之债。故本案被申请人不能交付房屋，

申请人有权作为债权人提出重整申请，依法具有破产申请人的主体资格。

其次，御府置业逾期交付包括申请人在内的涉案项目 800 余户业主的房屋；《价值咨询报告》显示，截至 2023 年 9 月 30 日，御府置业净资产账面价值 -2854.23 万元，价值咨询结果 -32672.29 万元；御府置业在本院所涉终本执行案件 7 件，经人民法院强制执行，无法清偿债务。综上，可以认定被申请人不能清偿到期债务，目前资产不足以清偿全部债务且明显缺乏清偿债务的能力。

最后，被申请人住所地、注册登记地均在烟台市莱山区，本院依法具有管辖权。且经本院听证调查，被申请人具备重整价值及重整可行性。进入重整后，可加快恢复烂尾楼盘复工续建，以法治化市场化为原则，防范化解市场风险，有利于依法保障各方权益。

综上所述，申请人申请被申请人破产重整符合法律规定，依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第二款、第三条、第七条第二款、第七十条第一款、第七十一条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第一条、第二条、第三条规定，裁定如下：

受理申请人张黎正对被申请人烟台御府置业有限公司的破产重整申请。

本裁定自即日起生效。

审 判 长 周永壮  
审 判 员 徐桂霞  
审 判 员 丁 晶

二〇二四年七月二十二日

书 记 员 高 杏