

湖北省襄阳市中级人民法院

民事裁定书

(2025)鄂06破申30号

申请人：陈艳，女，汉族，1984年10月25日出生，住浙江省泰顺县泗溪镇企石村新楼。

委托代理人：胡彩云，北京盈科（杭州）律师事务所律师。

被申请人：湖北御湖房地产开发有限公司。住所地：湖北自贸区（襄阳片区）米芾路陆港保税物流中心综合楼502室B190卡（集群注册）。

法定代表人：汪祥玉，该公司经理。

委托代理人：孙虎，湖北金鹤律师事务所律师。

陈艳以湖北御湖房地产开发有限公司（以下简称御湖房地产公司）经强制执行仍不能清偿到期债务，无财产可供执行且早有负债未能履行，明显缺乏清偿能力为由向本院申请对御湖房地产公司破产清算。御湖房地产公司向本院提出异议称，其经法院审理确认未履行完毕的债务约1194590.28元，资产为御湖春晓小区未销售房屋，价值约2751055.92元，资产足以清偿到期债务，且公司正常经营，管理御湖春晓小区及代收物业费，具备清偿能力，不符合破产清算条件，请求驳回陈艳的申请。本院组织听证，陈艳的委托代理人胡彩云，御湖房地产公司的委托代理

人孙虎参加听证。

本院查明，2011年11月11日，御湖房地产公司经襄阳市市场监督管理局核准登记成立，经营范围：房地产开发、商品房销售、房屋租赁；新农村建设项目开发，注册资本5000万元。

陈艳与御湖房地产公司房屋买卖合同纠纷一案，枣阳市人民法院作出（2023）鄂0683民初7679号民事判决，判决御湖房地产公司返还陈艳购房款155590.28元，陈艳返还御湖房地产公司建设的位于枣阳市兴隆镇白土社区园林路北“御湖春晓”的第30幢一单元302号房屋。御湖房地产公司未履行生效判决确定的义务，陈艳申请强制执行。枣阳市人民法院通过执行网络查控系统查询及调查，未查找到被执行人可供执行的财产信息，裁定终结本次执行程序。

上述生效判决认定，2011年6月11日，枣阳市兴隆镇会议纪要[2011]10号记载，“御湖春晓农村社区”生态项目是由御湖房地产公司计划在兴隆白土村的投资项目，开发建设满足人民需求的农村新社区及相关生活配套设施，项目规划占地217亩，计划投资总额1.5亿元，用3年左右时间建成。对于在“御湖春晓农村社区”购房的业主，如果业主有落户要求的，白土村及有关部门要免费为其办理落户手续等。2013年3月29日，枣阳市人民政府批复兴隆镇人民政府（枣政函〔2013〕24号）如下：一、兴隆镇白土社区新农村建设项目已纳入我市土地增减挂钩试点，为推进城镇化和工业化进程，改善居民居住环境，加快新农

村建设步伐，市政府原则同意该项目立项。三、按要求办理发改、土地、规划、城乡建设、环保等申报审批手续等。2013年8月16日，湖北省国土资源厅复函枣阳市人民政府（鄂土资函〔2013〕719号）如下：在项目实施过程中，因部分拆旧地块无法实施，需调整拆旧区、还建区位置，枣阳市国土资源局编制了挂钩项目区调整方案，原则同意《枣阳市兴隆镇城乡建设用地增减挂钩项目调整方案》。后御湖房地产公司在兴隆镇投资建设了“御湖春晓农村社区”项目，该农村社区所建房屋使用的土地性质仍然为农村集体建设用地。

另查明，御湖房地产公司作为被执行人的案件未履行标的约1199605元。

御湖房地产公司主张其资产有“御湖春晓”小区30号楼一单元302、401号，36号楼一单元601、602、701、702号，二单元601、602、701、702号，三单元601、602、701、702号等十四套房产。

本院认为，御湖房地产公司系企业法人，具备破产清算的主体资格。案涉陈艳的债权虽经人民法院强制执行尚未实现，但御湖房地产公司举证其有在枣阳市兴隆镇白土社区农村集体建设用地上建设的房屋等资产，强制执行程序中并未对该资产的市场价值进行评估，御湖房地产公司负债是否大于资产，本院无法根据现有证据进行认定，并且御湖房地产公司的资产尚未在执行程序中进行变价处置，难以确定其是否明显缺乏清偿能力，故陈艳

申请御湖房地产公司破产清算，缺乏依据，本院不予受理。依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款，裁定如下：

不予受理陈艳对湖北御湖房地产开发有限公司的破产清算申请。

如不服本裁定，可在裁定书送达之日起十日内，向本院递交上诉状，并提交副本三份，上诉于湖北省高级人民法院。

审 判 长 周 桂 荣
审 判 员 张 坤
审 判 员 潘 海 珍

二〇二六年一月三十日

书 记 员 张 焕 兰