

黄河府涉众债权表公示说明

一、关于黄河府涉众债权四种类型及审查标准的说明

（一）〈交房优先债权〉

满足以下条件的债权人，要求继续履行购房合同的交房请求权可确认为〈交房优先债权〉：

- 1、以居住为目的购买黄河府项目高层的消费者；
- 2、与城置公司签订了合法有效的《商品房买卖合同》；
- 3、向城置公司支付了全部购房款（含按揭贷款），付款证据充分；

4、付款时间与收据或签订合同时间相吻合，或有合理解释能够排除集资性质；

5、同一债权人（合同未备案）购房数量在两套以内（购买两套以上的房产由管理人解除合同，可认定为“返还购房款债权”，比照〈黄河府集资债权〉顺位处理），合同已备案的不计入限制套数。

说明：

对于仅支付了首付款，但已在管理人限定期限内补交了剩余房款的债权人，比照〈交房优先债权〉；

对于通过银行按揭方式购买高层，期间贷款断供，但未与银行解除贷款合同的，比照〈交房优先债权〉，但在办理交房手续前应将断供期间欠付银行的本息偿还完毕，恢复至正常还贷状态。

对于个别已提供商品房买卖合同及发票，但部分房款支付至城置公司，部分款项支付至其他账户的债权人，如将赔偿金、利息等差额部分补齐至商品房买卖合同约定房价款的，可以确认〈交房优先债权〉。

（二）〈退款优先债权〉

满足以下条件的债权人，管理人解除合同后，其返还购房款本金的债权为〈退款优先债权〉：

- 1、以居住为目的购买黄河府项目房产（含高层、公寓、洋房）；
- 2、未签订《商品房买卖合同》，且所购房产因客观上无法履行，因而管理人解除了“认购书”等预约合同；
- 3、向城置公司支付购房款的证据充分，付款时间与收据或签订“认购书”的时间相吻合；
- 4、能够排除集资性质（认定集资的原则见本标准第（三）条）；

5、同一债权人未备案购房数量，高层或公寓不能超过两套、洋房不超一套（不兼有，超出部分确认为“返还购房款债权”，比照<黄河府集资债权>顺位处理）。

说明：

有权请求继续履行合同交房的债权人，申报债权主张退还购房款的，按照<退款优先债权>处理；

高层购房人仅支付了首付款，没有在管理人限定期限内补交剩余房款的，按照<退款优先债权>处理；

现处于断供状态的高层按揭购房人，无法继续偿还银行贷款的，按照<退款优先债权>处理。

（三）<黄河府集资债权>

与城置公司签订了《黄河府商品房认购书》，且向城置公司支付价款的债权人，符合以下条件之一，本金即可认定为“黄河府”集资债权：

- 1、参与“天铸”团购项目的债权人；
- 2、签订过团购协议，约定可以无条件退房且按每平方米支付高额补偿金；
- 3、实际收到过城置公司及关联公司的退款（包括支付补偿金或利息、退购房款等）；
- 4、选房时将补偿金或违约金转为购房款；
- 5、与沈北法院审理的非法集资刑事案件受害人经历的事实一致。

说明：

如果债权人虽然属于“天铸”团购集资性质，但能够提供转账凭证证明实际交款与合同¹和收据一致的（误差不超过2万元），可比照<退款优先债权>确认其债权。（对多套房的限制与<退款优先债权>一致）

本次黄河府集资债权数额确认的计算方法为：

确认债权数额=已经提供转账凭证的数额-已退款数额。

未提供转账凭证证明付款事实的债权原则上不予确认。

（四）<置换集资债权>

债权人同时符合以下条件的，其债权本金可确认为<置换集资债

¹ 合同：指正式《商品房买卖合同》或已经明确记载楼号、房号的认购书。



权>:

- 1、参与沈北青年派、或东方明珠、或首尔广场等项目集资；
- 2、集资款支付至城开公司、城投公司、城亿公司等关联公司(有的债权人向城置公司补交了部分差价款)；
- 3、与城置公司和上述关联公司签订三方协议²置换房产或债权，通过三方协议成为城置公司的债权人。

说明:

本次置换集资债权数额确认的计算方法为:

确认债权数额=已经提供转账凭证的数额-已退款数额。

未提供转账凭证证明付款事实的债权原则上不予确认。

二、关于违约金相关债权的说明

管理人本次进行公示的涉众债权表中,仅对债权人的本金债权进行认定与公示,对于涉众债权人申报的违约金/利息等债权,因相对于购房本金而言清偿顺位相对劣后,管理人考虑到涉众债权公平清偿的原则,结合城置公司破产重整案件实际情况,暂未进行审核认定。如城置公司破产财产清偿涉众债权本金后仍有剩余的,管理人将另行对债权人申报的违约金/利息/赔偿金等债权进行审核认定并进行公示。

三、关于第三批及后续交房的说明

管理人将在每次债权公示后,依照法律规定针对未提出异议的交房优先债权申请法院作出无异议裁定,确认交房优先债权,后管理人将根据交房实际人数及情况协调安排第三批及后续交房。请交房优先债权人耐心等待,持续关注。

四、关于剩余未公示债权的说明

截至日前,债权审核工作已接近尾声,但仍有小部分债权人提交新的申报材料,或虽提供申报材料但仍缺少证明债权存在事实的重要证据,望债权人尽快补充完善债权申报材料,避免因证据不足导致债权不能得到确认。管理人也将视债权审核进度对剩余债权进行公示。

辽宁城置地产开发有限公司管理人

2024年6月4日

² 三方协议:指债权人、城置及其关联公司(包括但不限于城投、城开、城亿、城开维港等)三方共同签署的或债权人分别与城置及其关联公司签署的,将对债权人所负的债务转由城置公司承担的系列协议。