

安徽省福铭房地产开发有限责任公司重整案

债权审查意见书

债权申报人：宣城市宣州区土地房屋征收事务管理局。

申报债权金额：债权总额 214803914.72 元，其中本数 212424757.72 元、违约金 2379157 元。

申报人称：因宣城市区征收项目安置需要，根据宣州区政府授权，申报人与福铭公司签订了《商品住房回购协议》及两个补充协议等，在福铭公司建设的东方豪庭小区回购商品住房 298 套、在东方国际小区回购商品住房 7 套，并已支付回购房款 212424757.72 元。另，福铭公司逾期交房，至 2024 年 7 月 4 日应当承担逾期交付违约金 2379157 元，申报人债权总额合计 214803914.72 元。

管理人审查查明：为解决宣城市区征收项目安置需要，受宣州区人民政府委托，申报人（甲方）于 2021 年 12 月 9 日与福铭公司（乙方）签订《商品房住房回购协议》，约定通过集中回购方式自福铭公司处采购其开发建设的东方豪庭小区商品住房 300 套（具体房源明细见附件：《东方豪庭回购房源表》）用于被征收对象的安置，总建筑面积约 33844.1M²，每平方米均价 7180 元（无论市场价格如何波动，此单价不受市场价格影响）。总购房价款暂定为人民币大写贰亿肆仟叁佰万零陆佰叁拾捌元整（¥243000638 元），最终房价款按照本协议第三条第二款、第五条约定进行结算。福铭公司需配合申报人做好安置对象在本回购协议所附房源表内的选房工作。

第三条“付款方式”约定“乙方提供的房源必须符合地块开发建设意见书约定，甲方分四批次付清房款，具体付款方式如下：1.回购商品住房所在楼幢具备预售条件并取得商品房预售许可证后，在市政府采购资金汇至宣州区财政局账户 15 个工作日内支付该幢回购商品住房价款的 50%；2.回购商品住房所在楼幢主体结构封顶后，在市政府采购资金汇至宣州区财政局账户 15 个工作日内，支付该幢回购商品住房价款的 30%；3.回购商品住房所在楼幢完成建设工程竣工验收备案后，在市政府采购资金汇至宣州区财政局账户 15 个工作日内，支付该幢回购商品住房价款的 15%；4.乙方与安置户签订《商品房买卖合同》、完成网上备案、开具全额购房发票、协助安置户办理不动产转移登记、回购商品房全部符合交付条件并实际交付 80%以上的，付清余款（含结算面积差价款后的余款）。甲方向乙方所回购商品房建筑面积为预测面积，最终应经有资质的房产测绘机构进行实测，并以不动产登记部门确认的面积（以下简称实测面积）为准。双方根据最终测绘的每套实测面积和本协议约定的房屋采购均价及本协议第五条的约定，逐套结算确定本协议最终总价款。甲方向乙方所回购商品住房所在每幢单体建筑（楼幢）取得预售许可证或者主体结构封顶或者竣工验收备案时间不一致的，应当分别逐幢计算、支付本条款第 1、2、3 项回购商品住房价款”；第四条“具体操作程序”约定“（一）甲方向乙方所回购的商品住房房源，用于被征收对象安置。乙方配合甲方做好安置对象在本回购协议所附房源表内的选房工作，具体由征收实施单位向被征收对象出具的《领

房确认单》，乙方凭《领房确认单》及所需有关资料与被征收对象签订《商品房买卖合同》，领房确认单必须注明被征收对象的姓名、身份证号、拟安置的房号、面积等基本信息，但甲方出具的《领房确认单》总数不得超过在乙方所采购商品住房的套数，否则应由甲方负责解决”。另外第七条交付时间约定“乙方应当在土地交付之日（以出让成交地块交接确认书日期为准）起 6 个月内开工建设，并于开工建设后 30 个月内交付全部回购商品房；如乙方未能在土地交付之日起 6 个月内开工建设的，则必须在土地交付之日起 36 个月内交付全部回购商品房”；第八条约定“本协议签订后，甲方未按本协议约定支付回购商品住房价款的，每延期一日，按照应付回购商品住房价款万分之一向乙方支付违约金；乙方必须按照本协议约定的时间交付回购商品住房，逾期交付的应当自逾期之日起至房屋实际交付之日止，每逾期一日，按照已付回购商品住房价款的万分之一支付违约金”，协议后附《东方豪庭回购房源表》（共 300 套，其中 22 幢 158 套共 17760.56M²、23 幢 126 套共 14144.5M²、25 幢 16 套共 1938.72M²）。后因安置需要，申报人与福铭公司分别通过两次补充协议调整了部分房源，分别为东方豪庭 298 套房屋、东方国际 7 套房屋。经查，以上 305 套房屋均已明确了具体的被征收人，其中 285 套房屋已经进行了网签备案。

2022 年 1 月至 2024 年 7 月 4 日期间，申报人共向福铭公司支付 212424757.72 元的回购款，具体情况如下：

序号	请款时间	到账时间	金额/元	备注
1	2022/1/18	2022/1/27	45500000.00	
		2022/1/27	7500000.00	2022 年 1-6 月过渡费(付至财政局)

2	2022/3/28	2022/5/30	10760410.40	
3	2023/1/17	2023/1/16	3000000.00	付至济川街道办事处（过渡款）
		2023/1/18	25000000.00	付至众安公司
		2023/1/18	10000000.00	付至众安公司
4	2023/3/6	2023/4/3	31800000.00	
5	2023/9/20	2023/9/26	3000000.00	
6	2023/10/7	2023/10/16	12971347.32	
7	2024/1/16	2024/2/5	30000000.00	付至联席会议账户
		2024/2/5	30000000.00	付至联席会议账户
8	2024/2/29	2024/3/14	2893000.00	征迁奖励、工作经费收据
合计			212424757.72	

经查，2021年4月8日，宣城市土地收购储备中心将位于“市区宛溪路以西、中山东路以北”的2006号地块交付给福铭公司使用；2021年9月14日，福铭公司办理了东方国际二期工程（B3-2）项目（即东方豪庭）22#、SY7、25#楼的建筑工程施工许可证并进行开工建设，各楼栋预售许可证办理时间以及封顶时间具体如下：

	22#、SY7#楼	20幢	23幢	25幢
预售时间	2022/12/29	2022/10/14	2022/10/14	/
封顶时间	2022/12/18	2023/8/8	2023/9/16	2022/12/18

至2024年7月4日福铭公司进入重整程序时，福铭公司尚未向申报人交付东方国际小区7套现房，尚未办理东方豪庭25#楼的预售许可证，且东方豪庭项目未完成竣工验收，福铭公司也无法向申报人交付东方豪庭回购房。

管理人认为：

1、关于申报人主张的本数212424757.72元：管理人根据申报人提供的银行转账记录及交易收据，对申报人主张的债权本数212424757.72元予以认可。

2、关于申报人主张的违约金2379157.00元：福铭公司已于2021年9月14日取得案涉地块的施工许可证并开工建设，按双方签订的

《商品房住房回购协议》，福铭公司应当在开工建设 30 个月内（2024 年 3 月 14 日前）交付全部回购商品房，福铭公司至今未能交付构成违约，应当按照回购商品住房价款日万分之一向申报人支付违约金。经管理人计算，自 2024 年 3 月 15 日至福铭公司进入重整程序（2024 年 7 月 4 日）的逾期交房违约金为 2357914.81 元（ $212424757.72 * 1\text{‰} * 111$ ）。

同时，申报人作为购房人也应当按照《商品房住房回购协议》第三条的约定的条件和时间支付相应的回购款。至于协议约定的付款条件“市政府采购资金汇至宣州区财政局账户……”，管理人认为，市政府采购资金汇至宣州区财政局账户系申报人筹集款项的途径，而支付购房款系申报人的主合同义务。若将上述约定理解为在市政府未将采购资金汇至宣州区财政局账户前，申报人绝对没有付款义务的话，就可能出现福铭公司需将商品房交付给申报人，而申报人无需支付购房款，有违常理的情况。根据《民法典》第六条“民事主体从事民事活动，应当遵循公平原则，合理确定各方的权利和义务”之规定，管理人认为“市政府将采购资金汇至宣州区财政局账户”作为付款条件应当受到合理期限的限制，故管理人酌情确定该合理期限为 60 个工作日。如“回购商品住房所在楼幢具备预售条件并取得商品房预售许可证后，在市政府采购资金汇至宣州区财政局账户 15 个工作日内支付该幢回购商品住房价款的 50%”应理解为预售许可证取得后，申报人应当在 45 个工作日内获得采购资金，并在 15 个工作日内支付该幢回购商品住房价款的 50%，否则构成违约。

经管理人计算，因申报人未及时付清应付购房款，需对福铭公司承担违约责任，具体计算情况如下：

应付款日	实际付款日	利率	应付款	付款	违约金	备注
2021/12/29, 22#楼预售, 应按 50%在 2022/3/29 前付 63760410.4 元						
	2022/1/27		63760410.4	53000000.00		
2022/3/30	2022/5/30	0.01 %	10760410.4	10760410.4	65638.50	60 个工作日后
2022/10/14, 20、23#楼预售, 应按 50%在 2023/1/9 前付 50778755.00 元						
2022/12/18, 22、25#楼封顶, 应按 30%在 2023/3/16 前付 42432249.12 元						
2023/1/10	2023/1/16	0.01 %	50778755.00	3000000.00	30467.25	60 个工作日后
2023/1/16	2023/1/18	0.01 %	47778755.00	35000000.00	9555.75	
2023/1/18	2023/4/3	0.01 %	12778755.00	0.00	95840.66	
2023/3/17	2023/4/3	0.01 %	55211004.12	31800000.00	93858.71	60 个工作日后
2023/4/3	2023/9/26	0.01 %	23411004.12	3000000.00	412033.67	
2023/8/8, 23#楼封顶, 应按 30%在 2023/11/6 前付 30467253.00 元						
2023/9/26	2023/10/16	0.01 %	20411004.12	12971347.32	40822.01	
2023/10/16	2023/11/7	0.01 %	7439656.80	0.00	16367.24	60 个工作日后
2023/11/7	2024/2/5	0.01 %	37906909.80	60000000.00	341162.19	
2024/2/5	2024/3/14	0.01 %		2893000.00		
				212424757.72	1105745.99	

经结算，福铭公司仍对申报人承担有逾期交房违约金 1252168.82 元（2357914.81-1105745.99）。

关于申报人主张的优先权，因申报人采购的 305 套回购房屋系用于安置被征收人，且回购房屋已明确了具体的被征收人，被征收人对补偿安置房屋具有优先取得权，故对申报人主张的此项债权管

理人予以确认，性质为商品房消费者（拆迁安置）优先权，优先权对象为合同约定的 305 套房屋，但金额以购房款 212424757.72 元为限，剩余债权 1252168.82 元为普通债权。

审查意见：申报人宣城市宣州区土地房屋征收事务管理局对福铭公司享有债权 213676926.54 元，其中普通债权 1252168.82 元，商品房消费者优先权 212424757.72 元，优先权对象为东方国际的 5 套住宅、东方豪庭的 298 套住宅及东方商贸城 2 套住宅（具体详见附件）。

附优先权对象：

东方国际 17 幢 2401、2601、3001、3101、3301 室；东方豪庭 20 幢 1002、2401、2801、2901 室；22 幢 203、205、206、301、302、303、304、305、306、402、403、405、406、502、503、504、505、506、601、602、603、604、605、606、701、702、703、704、705、706、801、802、803、804、805、806、901、902、903、904、905、906、1001、1002、1003、1004、1005、1006、1101、1102、1104、1105、1106、1103、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1301、1302、1303、1304、1305、1306、1401、1402、1403、1404、1405、1406、1501、1502、1503、1504、1505、1506、1601、1602、1603、1604、1605、1606、1701、1702、1703、1704、1705、1706、1801、1802、1803、1804、1805、1806、1901、1902、1903、1904、1905、1906、2002、2004、2003、2005、2006、2102、2103、2104、2105、2106、2202、2203、2204、2205、2206、2302、2303、2304、2305、2306、2402、2403、2404、2405、2406、2502、2503、2504、2505、2601、2602、2603、2604、2605、2606、2702、2703、2704、2705、2706、2802、2803、2804、2805、2806、2902、2903、2904、2905、2906、3002、3003、3004、3005、3006、3102、3103、3104、3105、3106、3202、3203、3204、3205、3206、3302、3303、3306、3402、3403、3305、3405、3406 室；23 幢 202、204、205、302、304、305、

307、402、404、405、407、502、504、505、507、602、604、605、
607、608、702、704、705、707、802、804、805、807、902、904、
905、907、1002、1004、1005、1007、1102、1105、1104、1107、
1202、1204、1205、1207、1302、1304、1305、1402、1404、1405、
1502、1504、1505、1602、1604、1605、1702、1704、1705、1802、
1804、1805、1902、1904、1905、2002、2004、2005、2102、2104、
2105、2202、2204、2205、2207、2302、2304、2305、2402、2404、
2405、2502、2504、2505、2602、2604、2605、2702、2704、2705、
2802、2804、2805、2904、2905、3004、3005、3104、3105、3204、
3205、3304、3305、3404、3405 室；**25 幢** 601、603、605、705、
805、905、1005、1105、1205、1305、1505、1604、1605、1705 室；
东方商贸城 **15 幢** 601、701 室。