关于招募莆田市正鼎双玺房地产开发有限公司破产重整案共益债投资人及复工续建施工单位的公告

2026年5月6日，莆田市中级人民法院作出（2026）闽03破申10号《民事裁定书》，裁定受理对莆田市正鼎双玺房地产开发有限公司（下称“正鼎双玺公司”）的破产重整申请，并于2026年5月8日作出（2026）闽03破2号《决定书》，决定由莆田市正鼎双玺房地产开发有限公司清算组担任本案管理人。

为了推进正鼎双玺公司破产重整案工作进程，管理人拟开展“正鼎·澜天”项目复工续建工作。为此，管理人拟向社会公开招募具备相应资质与实力的共益债投资人及复工续建施工单位参与正鼎双玺公司重整案“正鼎·澜天”项目复工续建。现将相关事宜公告如下：

一、项目基本情况

（一）项目名称：“正鼎·澜天”项目复工续建（下称“本项目”）。

（二）项目施工概况

“正鼎·澜天”项目坐落于莆田市仙游县鲤城街道玉井村，宗地面积为92183平方米，项目土地分A、B、C三个地块，土地性质为商服用地及住宅用地。项目规划建筑面积总计385762.24㎡，地上在建工程50栋，地下室工程2处，于2015年4月开工建设，后因开发企业资金链断裂，自2018年12月起全面停工至今，项目情况如下（具体以实际为准）：

1.土地使用权

序号	不动产权证号	坐落	用地性质	宗地面积（㎡）
1	仙国用2015QY2075	鲤城街道玉井村（A地块）	商服用地-批发零售用地（商店、商场）	26667
2	仙国用2015QY2076	鲤城街道玉井村（B地块）	商服用地-批发零售用地（商店、商场）、商服用地-商务金融用地（办公、商务公寓）；住宅用地-城镇住宅用地（普通住宅）	14988
3	仙国用2015QY2077	鲤城街道玉井村（C地块）		50528

合计	92183

2. 在建工程

序号	分区	栋号	总建筑面积	计划层数	已完成	完成面积	工程施工进度（仅供参考，实际完成情况以实物为准）
1	北区高层	1#楼	16532.18	31	31	16532.18	1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#楼均全部封顶，室内公共部位、外立面装饰全部完成，进户门及防火门全部安装完成，铝合金门窗安装完成70%。自来水工程完成30%，电力、燃气、消防通风工程完成50%；室外景观工程已完成。
2		2#楼	16388.08	31	31	16388.08	
3		3#楼	13029.92	31	31	13029.92	
4		5#楼	18626.63	31	31	18626.63	
5		6#楼	18526.78	31	31	18526.78	
6		7#楼	16074.16	38	38	16074.16	
7		8#楼	16058.3	38	38	16058.3	
8		9#楼	12299.78	38	38	12299.78	
9		10#楼	18526.78	31	31	18526.78	
10		11#楼	21932.21	36	36	21932.21	
		合计	**167994.82**			**167994.82**	
11	北区商业	S1#楼	1271.02	4	4	1271.02	S1、S2、S3、S4、S5、S6、S7、S8楼均全部封顶，室内公共部位、外立面及地下室装饰全部完成，进户门及防火门全部安装完成，铝合金门窗安装完成70%。自来水工程完成30%，电力、燃气、消防通风工程完成50%；室外景观工程已完成。
12		S2#楼	1292.56	4	4	1292.56	
13		S3#楼	1636.96	4	4	1636.96	
14		S4#楼	1636.96	4	4	1636.96	
15		S5#楼	1636.96	4	4	1636.96	
16		S6#楼	1636.96	4	4	1636.96	
17		S7#楼	4067.58	4	4	4067.58	
18		S8#楼	4947.32	4	4	4947.32	
		合计	**18126.32**			**18126.32**	
19	南区住宅别墅	a#楼	1384.12	4	/	0	n、m、k、l、f、e、c、d楼栋已全部封顶，外立面装饰完成，铝合金门窗安装完成40%，外架拆除完成。p、o、i、j、h、g、a、b桩基、地下室承台已施工完成，主体尚未施工。
20		b#楼	1384.12	4	/	0	
21		c#楼	1384.12	4	4	1384.12	
22		d#楼	938.39	4	4	938.39	
23		e#楼	1270.12	4	4	1270.12	
24		f#楼	1384.12	4	4	1384.12	
25		g#楼	1384.12	4	/	0	
26		h#楼	1384.12	4	/	0	
27		i#楼	1450.37	4	/	0	
28		j#楼	1450.37	4	/	0	
29		k#楼	1450.37	4	4	1450.37	
30		l#楼	1616.2	4	4	1616.2	
31		m#楼	1600.22	4	4	1600.22	
32		n#楼	1811.88	4	4	1811.88	
33		o#楼	1818.37	4	/	0	

序号	分区	栋号	总建筑面积	计划层数	已完成	完成面积	工程施工进度（仅供参考，实际完成情况以实物为准）
34		p#楼	1818.37	4	/	0	
		合计	**23529.38**			**11455.42**	
35	南区商业、办公	C#楼	1906.77	3	3	1906.77	J、I、D、C楼栋已全部封顶，外立面装饰完成，铝合金门窗安装完成40%，外架拆除完成。L、K、G、H、F、E楼栋桩基、地下室承台已施工完成，主体尚未施工。
36		D#楼	1327.44	4	4	1327.44	
37		E#楼	1385.68	4	/	0	
38		F#楼	1385.68	4	/	0	
39		G#楼	1385.68	4	/	0	
40		H#楼	1385.68	4	/	0	
41		I#楼	1786.24	4	4	1786.24	
42		J#楼	2233.22	4	4	2233.22	
43		K#楼	1385.68	4	/	0	
44		L#楼	1385.68	4	/	0	
		合计	**15567.75**			**7253.67**	
45	南区SOHO办公、商业	A1#楼	43194.68	31		0	A1、A1-1、A2、A3、A5、A6桩基支护已施工完成，地下室及主体尚未施工。
46		A1-1楼	4476.1	7		0	
47		A2#楼	3375.25	5		0	
48		A3#楼	3831.15	5		0	
49		A5#楼	3133.2	5		0	
50		A6#楼	2399.81	5		0	
		合计	**80994.81**			**0**	
51	地下室	北区高层及商业地下室	42710.9			42710.9	地下室装饰全部完成，防火门全部安装完成。自来水工程完成10%，电力、燃气、消防通风工程完成50%；
52		南区住宅别墅、商业别墅、SOHO办公、商业地下室	36838.26			9684.84	已完成面积部分地下室结构施工完成，地下室分隔墙砌筑完成
合计			**79549.16**			**52395.74**	

（三）本项目施工内容：对本项目进行复工续建直至竣工验收通过，包括但

不限于为开展复工所需的施工现场清理、平整、加固等前期工作，以及工程范围内的土建、暖通、水电、消防、道路、停车场施工等，具体施工范围以最终确认的续建方案及施工图纸为准，项目现状以参选主体实地勘验为准。

（四）控制价：BC地块北片区（下称北区）项目复工续建共益债融资规模（施工单位垫资金额报价或共益债资金出借人出借金额，下同）按照续建工程招标控制价人民币41136327元至少下浮5%，BC地块南片区、A地块南片区（以下合称南区）项目复工续建共益债融资规模按照续建工程招标控制价人民币253740446元至少下浮10%（《招标控制价》由中晟汇创建设发展有限公司出具，详见本招募公告附件），融资利息不计入前述融资上限。

（五）工期：总工期不超过1080日历日，其中项目北区的工期不超过360日历日，两区可平行施工，自管理人通知进场之日起计算。参选主体应在其提交的工期计划文件中明确总工期及倒排计划，两区施工组织及交叉安排，中选后应按工期计划文件如期开工、如期竣工验收合格，具体以《复工续建施工协议》约定为准。

（六）质量要求：合格。

二、招募须知

（一）意向招募对象及融资方式

本招募公告招募意向方包括愿意全额垫资施工的施工单位或共益债资金出借人（以下可统一称为“共益债续建投资人”）。

施工单位单独报名的，须全额垫资开展本项目，应在申报时一并提交垫资施工方案，方案请参照下文所列各项条件制作。

共益债资金出借人单独报名的，须负责筹措本次续建所需资金并引进具备相应资质、施工业绩和履约能力的施工单位承担工程施工，应当在报名文件中一并说明拟合作施工单位的资质、业绩及资信情况，并在中选后按报名文件及管理人要求落实到位；共益债资金出借人与施工单位组成联合体报名的，应当提交联合体协议，明确各方分工、应提供资金金额及责任承担方式，各主体责任不得小于自身应承担的责任。

（二）融资金额及融资利率

1. 融资金额

本项目融资金额（施工单位垫资金额或共益债资金出借人出借金额）以以本公告第一部分第（四）项载明的控制价为最高限额，最终以双方签订的《共益债融资协议》为准。

参选主体须自行组织现场踏勘，对已建工程的结构安全、管线预埋、材料使用状况及锈蚀缺陷等情况进行专业评估，并据此将必要的检测、加固、补强及缺陷修复费用和工期纳入续建方案。本项目续建费用为固定包干总价，包干价应涵盖为实现本公告约定的工程范围、建设标准和交付条件所必需的全部工作、材料、设备、措施项目及其费用，以及前述检测、加固、补强及缺陷修复费用，但正鼎双玺公司已进行单独委托的安全性可靠性检测及建筑消防设施检测费用除外。因管理人书面确认的设计变更、施工图范围调整或已完工程隐蔽缺陷导致工程量增减的，结算总价偏差在±5%以内（含）不作调整，超过±5%的部分按经管理人确认的计价依据据实调整；除前述情形外，包干价不作调整。

施工单位单独报名的，须按照本项目复工续建工程价款申报包干价；共益债资金出借人单独或与施工单位组成联合体报名的，须按照（拟）合作施工单位对本项目复工续建工程价款包干价申报出借金额。

2. 融资利率

融资资金年利率均不高于10%且不超过全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的四倍。利息自各期资金实际到账（或垫资实际发生）之日起计至实际清偿之日止，不计复利。垫资或借款放款须根据工程进度和实际开发需求分期进行，具体放款周期以中选单位与管理人书面确认为准。

（三）清偿方式及周期

1. 本次融资的本金及利息纳入共益债务，按以下方式择一或结合进行清偿：

（1）以货币资金清偿；

（2）以债务人可售房产实物或包销权的方式抵偿，抵债（或包销，下同）价格不低于管理人委托的第三方评估机构评定房产完工状态评估价值的65%。

参选主体在报价时，应明确意向的清偿方式，选择以房抵债的应明确具体的占比及抵债单价。如未能以项目续建完成后未售房产的销售回款取得足额资金清偿融资本息的，中选单位均应接受调高以房抵债占比、包括全部采用以房抵债的形式清偿。双方因抵债所应缴税费，在抵债价格范围内的部分由双方依法各自承

担，超过抵债价格部分的全部税费，由参选主体自行承担。

本次融资的本金及利息之清偿不得损害破产受理日之前发生的建设工程价款优先受偿权、对特定财产享有担保权的债权人的优先受偿权利。只有经该等权利人书面同意的，本次融资款本息才能优先于破产受理日之前发生的建设工程优先受偿债权、抵押优先受偿债权清偿。

2.清偿周期：正鼎双玺公司将以项目续建完成后未售房产的销售回款作为主要还款来源，如部分房产先行完成续建且具备处置条件的，则分期进行处置，管理人有权随时提前清偿共益债务。管理人目前无法对费用支付时点作出承诺，相关费用将在续建完成后销售未售房产、具备付款条件时及时安排支付，但最长不超过36个月，自施工单位与管理人确认的首期垫资实际发生之日、或共益债务资金出借人与管理人确认的首期资金实际到账之日起计算。超过前述期限仍未足额清偿的，自期限届满之日起按《共益债融资协议》约定继续计息；中选单位有权要求按本公告约定的以房抵债方式清偿。

（四）保证金

1.报名保证金

参选主体参与本次招募的，应向管理人指定账户缴纳报名保证金500万元（大写：伍佰万元），并备注付款事由“意向续建投资报名保证金”。

管理人账户信息：

户名：莆田市正鼎双玺房地产开发有限公司管理人

开户行：中国工商银行股份有限公司莆田城厢支行

账号：1405010139600473095

2.保证金处理

（1）共益债续建投资人身份经管理人确认并签署《共益债融资协议》后，该500万元报名保证金自动转为履约保证金。

（2）确定为共益债续建投资人之后，无正当理由拒绝与管理人签订《共益债融资协议》的（因人民法院、债权人会议未批准本次融资除外），管理人有权不予退还其缴纳的报名保证金（作为违约金），取消其共益债续建投资人资格，并重新确定共益债续建投资人。

（3）对于未被确定为共益债续建投资人的参选主体，自管理人向中选单位

发出中选通知之日起5个工作日内，管理人将按照原转款路径无息退还其缴纳的报名保证金。

（五）风险提示

1.本项目为破产重整项目，参选主体应充分考虑可能存在的相关风险。参与本次招募的，视为接受所有风险。

2.项目续建相关的税费事宜由参选主体自行向有关部门咨询，管理人不负责税务咨询及承担相关税务风险。

3.本项目为破产重整复工续建项目，管理人已委托鉴定机构对已完工部分进行安全性检测鉴定。但本项目自2018年停工至今且未进行日常维护，检测结果仅供参考，参选主体在参与招募前均应充分进行实地勘察并充分评估可能的风险。共益债续建投资人须对续建后工程的整体质量及竣工验收全权负责。参与招募的，视为已充分知悉并自愿承担复工续建可能存在的风险，且后续放弃就此主张任何权利。

三、报名单位资质及相关要求

（一）共益债续建投资人须同时具备以下条件：

1.依法设立并有效存续的企业法人，能够独立承担民事责任，具有良好的商业信誉；

2.具有与本次续建工程规模相适应的资金实力，能够按照《共益债融资协议》约定足额筹措并垫付续建资金，并提供相应的资信和资金证明或其他履约能力证明；

3.参选主体及其法定代表人、控股股东未被列入失信被执行人名单。参选主体未被列入经营异常名录，近三年内无重大违法违规行为，且不存在涉嫌重大违法违规被立案调查尚未结案的情形；

4.参选主体与本案无利害关系，不存在法律法规规定的回避情形；

5.参选主体须承诺在重整程序中配合管理人及人民法院的必要要求，如出具专项报告、说明文件及承诺函等；

6.管理人根据工作需要认为应符合的其他条件。

（二）此外，全额垫资施工或与共益债资金出借人组成联合体申报的施工单位、及共益债资金出借人拟合作的施工单位在第（一）条条件外，须同时具备以

下条件：

1. 具备建筑工程施工总承包二级以上资质及有效的安全生产许可；

2. 近三年内（以竣工验收时间为准）的房屋建筑工程施工业绩累计合同额至少在1亿元以上，拟派项目经理应具备90米以上高层民用建筑项目管理经验，配备相应的项目管理人员和技术力量。

3. 应承诺按规定及主管部门要求按时足额存储、支付农民工工资保障资金，不拖欠农民工工资；保证施工期间不因其自身原因引发信访、群体性事件。

4. 应配合管理人开展工程现状调查、工程造价审核（审计）及必要的鉴定，配合管理人、人民法院及债权人会议就本项目相关事项的说明、汇报，必要时派员参加债权人会议并接受询问。

5. 应按管理人要求出具关于本项目必要性、可行性及经济合理性的专业意见书，供管理人向人民法院及债权人会议报告使用。

6. 应按参选方案（续建方案）投保建筑工程一切险、安装工程一切险及第三者责任险等险种，并承担相应费用。

7. 应提交工程质量保修承诺书、签订重整期间安全管理责任书，落实现场安全防护、临时用电及危险源辨识管控等措施。

四、招募流程

（一）报名材料

报名材料一式贰份，不区分正副本，密封并加盖公章，报名材料封面应注明参选主体名称、联系人、联系电话等信息。

参选主体应提交以下报名材料（均需加盖公章）：

1. 参选函，明确参与本项目续建投资的方式，如以联合体形式报名的，须一并提交联合体协议，联合体协议须明确牵头人及各方分工、权利义务，并就本项目对外承担连带责任。

2. 参选主体各成员简介，内容包括但不限于：企业基本情况、注册资本金额、注册资本认缴、实缴情况、生产经营情况、资产规模、信用情况等。

3. 参选主体各成员须提交营业执照复印件、法定代表人（负责人）证明书及身份证复印件。委托代理人参加的，还需提供授权委托书原件及代理人身份证复印件。

4. 施工单位的资质证明、安全生产许可证、同类项目施工业绩、项目管理人员和技术力量配置情况。

5. 资信证明及履约能力证明，主要为银行存款证明、主要资产权属证明、投资资金来源证明等，可提供财务审计报告。

6. 业绩证明材料：近三年内的房屋建筑工程施工业绩，项目经理相关业绩，并附合同关键页、竣工验收证明等证明材料。

7. 垫资施工方案或共益债投资方案，包括但不限于以下内容：投资期限、投资利率、意向清偿方式、接受以房抵债的具体占比及抵债单价限制等。

8. 续建施工方案，包括但不限于预计工程量、施工组织方案、工程质量控制及验收管理方案、工期计划文件等。

9. 缴纳报名保证金的支付凭证。

10. 载明联系人、联系电话、电子邮箱、通信地址的送达地址确认书文件。

11. 与本次招募条件相关的其他文件。

共益债资金出借人单独报名的，应一并提供拟合作施工单位的上述关于施工单位资质、安全生产许可证、同类项目施工业绩及人员配置、资信与履约能力证明、垫资施工方案或共益债投资方案、续建施工方案、报名保证金支付凭证的材料。

（二）报名方式

1. 管理人只接受现场报名，不接受电话、网络等报名方式。申报期限截至2026 年 12 月 11 日 17 时 30 分，参选主体须在此期限前到仙游县住建局递交书面申报资料。

2. 报名材料需现场提交。逾期送达、未按要求密封，或提交材料不齐全且未在管理人通知的期限内补正的，管理人不予受理。报名材料提交后不予退还，参选主体参与本次招募所发生的一切费用自行承担。

3. 参选主体提交的报名材料应真实、合法、有效。存在弄虚作假、隐瞒重要事实或串通参选等情形的，管理人有权取消其参选资格；已中选的，取消其中选资格。

（三）尽职调查

参选主体可在报名期限内向管理人了解项目情况、查阅相关资料，联系管理

人进行现场踏勘、答疑。若参选主体在现场踏勘过程中发现本项目工程造价或工程量存在误差的，经管理人及造价鉴定机构确认后情况属实的，将及时进行补充调整。

（四）评选

1. 由莆田市正鼎双玺房地产开发有限公司管理人按照本次选聘的申报条件，对参选主体进行资格审查，并对符合条件的参选主体所提交的续建方案、垫资（投资）方案及报价进行评审。。

2. **管理人在满足本公告第二条、第三条所列全部参选条件的参选主体中，按“资格审查合格且报价金额最低”的原则确定中选单位。**报价金额包括续建造价及融资利息，其中融资利息统一以参选主体申报的续建造价金额为基数，按照申报的融资利率，以北区垫资360日、南区垫资720日计算作为评审标准，但中选后按资金实际占用天数进行结算。如两家及以上参选主体报价相同且均为最低，管理人可综合其资信、资金实力、业绩、清偿方式、责任承担方式及续建方案可行性择优确定一家，并可同时确定一家备选单位。如仅有一家单位报名且符合全部参选条件，则直接选定该单位为本项目中选单位。

五、其他需要说明的事项

1. 本公告未尽事项，按照《中华人民共和国企业破产法》及相关法律、司法解释的规定执行。

2. 共益债续建投资人应谨慎细致地阅读本招募公告，按照本招募公告规定的条件报名，有问题及时与管理人联系。

3. 本招募公告披露“正鼎·澜天”项目情况仅供共益债续建投资人参考，不作为管理人对相关情况的承诺和保证，共益债续建投资人应独立判断，相关投资风险自行承担。

4. 参选主体应对因参与本次招募所获悉的“正鼎·澜天”项目应当保密的信息承担保密义务。

5. 本次公开选聘接受莆田市中级人民法院、债权人会议及全体债权人的监督。

6. 参与本次选聘的单位所产生的一切费用由各报名单位自行承担。

7. 对于已报名但未被选中的单位，管理人不再另行通知，报名材料不予退还。

8. 管理人有权根据案件实际情况调整招募要求或中止、撤回本次选聘，最终

解释权归管理人所有。

六、申报地点及联系人

申报地点：仙游县行政中心东附属楼；

联系人：刘浪云，联系方式：18850902329

莆田市正鼎双玺房地产开发有限公司管理人

二〇二六年十一月二十六日