吉水县人民法院

**江西省吉水县人民法院关于房地产企业破产案件审理操作指引（试行）**

本院各部门：

根据领导指示，现将《江西省吉水县人民法院关于房地产企业破产案件审理操作指引（试行）》文件转发大家，请大家贯彻落实学习。



吉水县人民法院

2023年1月5日

吉水县人民法院综合办公室 2023年1月5日印发

**江西省吉水县人民法院关于房地产企业破产案件审理操作指引（试行）**

为公平公正审理房地产企业破产案件，进一步规范房地产企业破产案件审理工作，根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）、《中华人民共和国民事诉讼法》等法律法规、司法解释，结合本院破产案件审理实践，制定本操作指引。

  一、总则

  第一条【总体要求】审理房地产企业破产案件必须以事实为依据，以法律为准绳，建立健全房地产企业破产审理工作机制，公平清理债权债务，保护债权人和债务人的合法权益，维护社会主义市场经济秩序。

  第二条【适用范围】从事房地产开发、经营活动，并以营利为目的进行自主经营、独立核算的企业法人，不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力，进入破产程序的，适用本操作指引。

  第三条【审判组织】审理房地产企业破产案件，应当组成合议庭。选任业务素质比较好、沟通协调能力强的审判员组成合议庭进行审理工作。

  第四条【统筹协调】针对涉众涉稳型房地产企业破产，可结合案件实际情况成立由院领导担任组长的领导小组统筹协调，必要时可从全院相关部门抽调人员，相关部门应积极配合。

  二、申请

  第五条【申请破产】申请房地产企业破产的，申请人应当提交房地产企业不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或明显缺乏清偿能力的相关证据。

  第六条【执行转破产程序的启动】执行部门在受理以房地产企业为被执行人的执行案件中，根据调查确定该企业总体资产与负债情况，作出被执行企业已符合破产受理条件的总体判断后，应及时向申请执行人或被执行人告知与释明，经申请执行人之一或被执行人同意后，按照法院执行移送破产程序操作指引，启动执行转破产的相关工作。

  第七条【申请人应当明确所申请的具体破产程序】申请人向法院提出破产申请的，应当依据《企业破产法》第七条之规定，明确选择具体的破产程序。申请人同时提出重整、和解或清算申请的，经法院释明后，申请人不作变更的，裁定不予受理。

  不同申请人同时提出有关房地产企业的重整、和解或者破产清算申请的，应当组织申请人或被申请人协商确定具体的破产程序。协商不成的，由法院视案件情况决定受理相应申请。

  第八条【破产申请书】向法院提出破产申请，应当提交破产申请书。破产申请书应当载明下列事项：

  （一）申请人、被申请人的基本情况，包括名称或姓名、住所地、法定代表人姓名及职务。申请人为债务人时，只需列出申请人的基本情况；

  （二）申请目的，即申请重整、和解还是破产清算；

  （三）申请的事实和理由，主要指债务人有《企业破产法》第二条规定的情形；

  （四）法院认为应当载明的其他事项。

  第九条【房地产企业自行申请破产时应当提交的材料】房地产企业申请破产，除应当提交破产申请书以外，还应当提交下列材料：

  （一）企业主体资格证明，包括企业法人营业执照、组织机构代码证等；

  （二）企业法定代表人或者主要负责人名单、联系方式，及董事、监事、高级管理人员和其他管理部门负责人名单、联系方式；

  （三）财产状况说明，包括有形资产、无形资产、对外投资情况、资金账户情况、在建工程基本情况等；

  （四）债务清册，列明债权人名称、住所、联系方式、债权数额、有无担保、债权形成时间和被催讨情况；

  （五）债权清册，列明债务人名称、住所、联系方式、债务数额、有无担保、债务形成时间和催讨偿还情况；

  （六）有关财务会计报告；

  （七）企业涉及的诉讼、仲裁、执行情况；

  （八）企业职工情况和安置预案，列明解除职工劳动关系后依法对职工的补偿方案；

  （九）职工、高管人员工资的支付和社会保险费用、住房公积金的缴纳情况；

  （十）企业申请重整的，应提交重整预案，重整预案应包括重整的必要性、可行性评估结论、具体重整预案；

  （十一）企业申请和解的，应提交和解协议草案。

  （十二）法院认为应当提交的其他材料。

  第十条【债权人申请破产时应当提交的材料】债权人申请房地产企业破产，除应当提交破产申请书以外，还应当提交下列材料：

  （一）债权人及债务人的主体资格证明；

  （二）债权发生的事实及债权性质、数额、有无担保，并附证据；

  （三）债务人不能清偿到期债务的证据；

  （四）申请债务人重整的，应提交重整必要性和可行性方面的证据材料。

  第十一条【执行转破产程序时应当提交的材料】执行部门启动执行转破产程序的，应当制作《执行案件转破产程序移交表》，并附下列材料：

  （一）执行案件立案审查材料、生效法律文书；

  （二）强制执行被执行企业财产的民事裁定书以及反映经强制执行后被执行企业无法清偿债务的相关材料；

  （三）被执行企业涉执、涉诉案件清单，包括案号、当事人、标的额、受理费、执行费、联系方式等情况；

  （四）执行部门已穷尽对被执行企业调查措施取得的相关材料，主要包括但不限于被执行企业的银行存款、房地产、车辆、股权登记查询资料、工商登记基本材料以及法院网络执行查控系统和“点对点”查控系统调取的信息及反馈结果；

  （五）执行中对被执行企业已查封、扣押、冻结财产的清单，已掌握的会计账簿等材料以及已处置财产的情况，对已经作出评估、审计的附评估报告、审计报告；

  （六）执行部门在执行程序中发现或掌握的被执行企业及其相关人员隐匿、转移财产等涉嫌逃废债行为的相关材料；

  （七）当事人同意移送破产的谈话笔录、书面申请等；被执行企业不同意移送破产的，附相应不同意的材料及执行部门发送的要求被执行企业在宽限期内清偿债务等材料；

  （八）其他有必要移送的材料。

  第十二条【更正、补充材料】申请人向法院提出破产申请，应当按《企业破产法》及本操作指引的规定提交破产申请书和申请材料。申请人提交的材料不符合规定的，法院应当自收到破产申请之日起七日内告知申请人需要更正、补充的材料，并指定提交期限。

  申请人更正、补充有关申请材料的时间，不计入《企业破产法》第十条规定的对破产申请的受理审查期限。

  第十三条【独立法人单独破产原则及例外】房地产企业投资的全资公司、控股的公司等具有独立法人资格的关联企业不能清偿到期债务，具备破产原因的，应当分别提出破产申请。

  关联企业不当利用关联关系，导致关联企业成员之间法人人格高度混同，损害债权人公平受偿利益的，关联企业成员、关联企业成员的债权人、关联企业成员的清算义务人、已经进入破产程序的关联企业成员的管理人，可以向法院提出对关联企业进行合并破产的申请。

  三、审查及受理

  第十四条【开通涉房破产申请绿色通道】对申请房地产企业破产的当事人，开通绿色通道，立案部门做好破产案件申请材料的形式审查工作，于两个工作日内将申请材料移交破产审理部门进行实质审查，符合破产申请条件的，破产审理部门应依法及时受理；不符合破产申请条件的，破产审理部门应在三个工作日内出具书面审查意见答复申请人。

  第十七条【破产申请审查期间的证据保全措施】在法院审查破产申请期间，发现房地产企业财产、印章和账簿、文书等可能被隐匿、转移、处分或者销毁的，破产申请人可以向法院申请对房地产企业财产、印章和账簿、文书等采取保全措施，法院可以要求申请人提供相应担保。

  第十八条【对破产申请的异议权】房地产企业对债权人提出的破产申请有异议的，可以自收到法院的通知之日起七日内，就法院对本案是否具有管辖权、申请人与被申请人的主体资格、申请人债权的真实性及合法性、以及房地产企业是否发生破产原因等向法院提出书面异议，并应当提交相关的证据材料。

  法院认为有必要的，可以组织破产申请人、房地产企业等破产利害关系人对破产申请应否受理进行听证。与破产申请存在利害关系的人员可以申请参加，组织听证的时间不计入破产申请的受理审查期间。

  第十九条【对房地产企业异议的处理】房地产企业对案件管辖权、申请人的主体资格或房地产企业是否符合破产条件提出异议，法院经审查异议成立的，裁定不予受理破产申请。

  第二十条【听证会】涉及在本辖区范围内有重大影响的房地产企业破产申请，法院可以组织申请人、债务人、主要债权人等利益相关方，通过召开听证会等形式听取意见，必要时邀请当地政府有关人员参加。听证会可以按照以下程序进行：

  （一）破产申请人宣读破产申请书，陈述申请破产的事实和理由及相关证据；

  （二）债务人的法定代表人或有关负责人简要陈述企业性质、注册情况、生产经营状况、资产及负债情况。债权人申请债务人破产的，债务人有权提出抗辩；

  （三）对证据材料进行初步审查，对债务人的资产、负债、担保、财产抵押、资产变现、债务清偿、职工安置等情况进行调查；

  （四）法院认为应当调查的其他事项。

  第二十一条【裁定受理】裁定受理破产申请的，受理裁定自作出之日起生效。受理裁定应当自作出之日起五日内送达申请人和被申请人。

  债权人提出申请的，房地产企业应当自裁定送达之日起十五日内，向法院提交财产状况说明、债务清册、债权清册、有关财务会计报告以及职工、高管人员工资的支付和社会保险费用、住房公积金的缴纳情况。

  第二十二条【裁定不予受理】裁定不受理破产申请的，应当自裁定作出之日起五日内送达申请人和被申请人并说明理由。申请人对裁定不服的，可以自裁定送达之日起十日内向上一级法院提起上诉。

  第二十三条【裁定驳回破产申请】受理破产申请后至破产宣告前，经审查发现房地产企业不符合《企业破产法》第二条规定情形的，可以裁定驳回申请。申请人对裁定不服的，可以自裁定送达之日起十日内向上一级法院提起上诉。

  四、管理人

  第二十四条【指定管理人】裁定受理破产申请的，应当同时指定管理人。对事实清楚、债权债务关系简单、债务人财产相对集中的房地产企业破产案件，以及已知的债务人财产可能不足以支付管理人报酬和管理人执行职务费用的房地产企业破产案件，可由法院提出对管理人的相关要求，由符合条件的在册管理人报名参加摇号，通过随机方式产生管理人。

  对在当地有重大影响、法律关系复杂、债权人众多的房地产企业破产案件，通过竞争方式产生管理人。

  第二十五条【管理人团队的要求】房地产企业破产案件应当由律师事务所、会计师事务所、破产清算事务所等社会中介机构担任管理人或联合管理人，管理人工作团队中应有在房地产经营、建设工程、投融资等相关领域具有专业知识和实务经验的专业律师，或聘用相关领域专家担任管理人顾问。

  第二十六条【政府清算组为管理人的特别规定】对于在本地有重大影响、法律关系复杂、利益冲突严重、信访稳控局面严峻的房地产企业破产案件，当地政府对指定管理人有明确建议的，法院可以直接指定当地政府成立的清算组或工作专班为管理人，但清算组或工作专班中必须有具备管理人资质的社会中介机构参加，也可以指定当地政府成立的清算组或工作专班和通过竞争方式选定的社会中介机构组成联合管理人。

  第二十七条【管理人内部管理制度】法院应当要求管理人及时拟定具体的管理工作规程、会议议事规程、财务收支管理制度、证照和印章管理制度、处理突发事件应急预案、档案管理制度、保密制度等内部管理制度，并报法院备案后执行。

  第二十八条【法院指导监督管理人工作】法院应从以下几个方面指导监督管理人工作：

  （一）要求管理人制定包括团队构成、工作进度、时间节点、工作路线、工作成果等内容的工作方案；

  （二）建立周报制度，由管理人每周汇报工作进展；

  （三）建立薪酬激励机制，将管理人履职情况，特别是协助法院实行破产案件简易审的工作业绩作为确定管理人报酬的重要依据；

  （四）建立考评反馈机制，案件审理中根据各项工作开展情况予以考评，案件审结后出具管理人履职情况专题报告，报上级法院备案。

  五、物权请求权的保护

  第二十九条【被拆迁人的物权请求权】被拆迁人选择房屋产权调换方式进行安置补偿的，在破产案件受理后，被拆迁人的物权请求权应作为第一顺位优先保护：

  （一）用于置换的房屋为现房的，可以根据被拆迁人的申请，将不动产所有权变更登记至被拆迁人名下；

  （二）用于置换的房屋为期房的，被拆迁人可以继续获得该期房;

  （三）如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的，应予支持。

  承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗被拆迁人的房屋交付请求权；被拆迁人的房屋交付请求权优先于购房者。

  第三十条【购房者的物权请求权】在破产案件受理后，已支付全部购房款的购房者要求交付房屋、办理权证的，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人在房屋建成情况下的房屋交付请求权。

  仅支付部分购房款的购房者要求交付房屋、办理权证的，在付清余款后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人在房屋建成情况下的房屋交付请求权。

  六、债权申报及审查确认

  第三十一条【债权申报期限和补充申报】债权人应当在法院受理破产申请通知书和公告中确定的债权申报期限内向管理人申报债权。

  在法院确定的债权申报期限内，债权人未申报债权的，可以在破产财产最后分配前、或重整计划草案提交债权人会议表决之前补充申报。但此前已进行的分配不再对其补充分配。为审查和确认补充申报债权的费用，由补充申报人承担。

  债权人未依照《企业破产法》规定申报债权的，不得依照《企业破产法》规定的程序行使权利。

  第三十二条【职工债权】《企业破产法》第一百一十三条第一款第（一）项规定的职工债权，不必申报。管理人应当在第一次债权人会议召开前十五日内完成调查并列出详情清单进行公示。

  职工对清单记载有异议的（包括对是否具有职工身份、债权数额、债权性质等有异议），应当在公示后十五日内申请管理人更正，管理人不予更正的，应当作出不予更正决定，并说明理由。异议职工不服该决定的，可在收到该决定之日起十五日内以债务人为被告直接向受理破产申请的法院提起诉讼，请求确认债权。逾期不提起诉讼的，视为同意。

  债务人所欠职工的住房公积金、住房补贴，属于《企业破产法》第一百一十三条第一款第（一）项规定的职工债权。

  第三十三条【税收、社会保险等债权】税收、社会保险费、住房公积金债权，由有关征管机关向管理人申报。

  第三十四条【因违约产生的债权】债权人或管理人解除购房合同产生的违约金、损害赔偿金、逾期利息损失、房屋差价款、房屋装修损失等，或者债权人要求交付房屋、办理权证而产生的逾期交付房屋、办理权证的违约责任请求均按无财产担保债权认定。

  第三十五条【实际施工人债权】实际施工人的债权，原则上应由与房地产企业建立建设工程施工合同关系的承包人进行申报。实际施工人与房地产企业建立建设工程承包合同关系的承包人之间的合同关系是否具有法律效力，不影响债权的审核，但工程质量不符合约定的除外。

  第三十六条【拆迁安置户债权处理方式】被拆迁人选择房屋产权调换方式进行安置补偿的，被拆迁人的债权应作为第一顺位优先受偿，按以下方式处理：

  （1）用于置换的房屋为期房的，被拆迁人可以就相应期房变价所得优先受偿；

  （2）被拆迁人根据所签协议在房屋拆迁期间应得的拆迁安置费应优先受偿。

  第三十七条【购房者债权处理方式】在建房地产项目决定复工续建的，消费购房者债权按以下方式处理：

  在破产案件受理前，已支付全部或者大部分购房款的购房者已经解除购房合同，要求返还购房款的，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人的购房款返还请求权；

  管理人对债权人选择付清余款可能承担的相关法律风险应予以解释并做好记录。

  第三十八条【购房者债权的审查】债权人以购房者名义申报债权，经审核为虚假按揭、以房抵债、设定让与担保等情形的，管理人应按基础法律关系的性质认定债权。

  第三十九条【债权申报的审查】管理人应当制定债权审查制度规则，做好债权实质审查工作，确定债权的性质、数额、担保财产、是否超过诉讼时效、是否超过申请执行时效等情况。

  第四十条【编制债权表】管理人应当根据审查情况，区分确认债权、待确认债权和不予确认债权，分别编制详细的债权表。应予确认债权的债权表，应当按照债权的清偿顺序、债权性质进行分类登记。

  债权表、债权申报登记册和债权申报材料在破产程序终结前由管理人保管，供债权人、债务人、债务人职工及其他利害关系人查阅。

  第四十一条【债权核查的时间】管理人编制的债权表应当提交第一次债权人会议核查。因特殊原因无法在第一次债权人会议上核查的，可以在以后的债权人会议核查。

  第四十二条【无异议债权】债务人、债权人均对债权表记载的债权无异议的，由法院根据管理人的申请裁定确认。

  债务人是否有异议的意思表示，由债务人的法定代表人或委托代理人作出。债务人的法定代表人未参加债权人会议，亦未委托代理人参加债权人会议的，视为债务人无异议。

  债权人未参加亦未委托代理人参加债权人会议的，视为该债权人对债权表记载的本人的债权以及其他债权人的债权无异议。

  第四十三条【有异议债权的处理】债务人、债权人对债权表记载的债权有异议的，可以在债权人会议核查债权后15天内向管理人申请复核或向法院提起诉讼，15天内未向管理人申请复核也未向法院提起诉讼的，视为无异议。对管理人复核仍有异议的，可以在管理人告知的期限内向法院提起诉讼，逾期不提起诉讼的视为债权确定。

  七、债权人会议

  第四十四条【债权人会议召开方式】法院应积极倡导采取网络、书面等非现场方式召开债权人会议。

  第四十五条【会务安排】债权人会议召开前，应当根据实际情况拟订会务预案，会务预案包括并不限于会议形式、通知发送时间与方式、会场选址与布置、物资配备、人员配备、文件准备、咨询与查询安排、费用预算等。

  第四十六条【维稳保障】召开规模较大或者可能存在维稳因素的债权人会议，应制定维稳保障方案，对需要当地政府配合的工作，形成书面材料及时向政法委汇报，并根据政法委的协调结果联合公安、卫生、电力等部门做好债权人会议的安全、医疗和供电保障等事项。

  第四十七条【第一次债权人会议议程】第一次债权人会议一般包括如下议题议程，可以根据实际情况进行调整：

  （一）宣布会议纪律要求、债权人的到会情况；

  （二）介绍破产申请受理及指定管理人的情况，告知合议庭组成人员和书记员；

  （三）指定债权人会议主席；宣布债权人会议主席的职责；

  （四）宣布债权人会议职权；

  （五）管理人作执行职务报告和债务人财产状况报告；

  （六）核查债权；

  （七）以表决方式决定是否设置债权人委员会，通过对债权人委员会职权的授权范围和债权人委员会议事规则，选举债权人委员会成员；

  （八）以表决方式决定继续或者停止债务人的营业；

  （九）通过债务人财产管理方案、管理人报酬方案及中介机构费用方案等；

  （十）管理人、债务人的法定代表人等接受债权人的询问。

  八、重整

  第四十八条【鼓励重整原则】本院鼓励、支持、引导对具有挽救价值与重整可能的债务人进行重整或者预重整。

  第四十九条【预重整】受理重整申请前，对于具有重整原因的债务人，为识别其重整价值及重整可行性，提高重整成功率，经债务人同意，法院可以决定对债务人进行预重整，债务人应当在预重整期间制作重整方案，并征集利害关系人意见。

  第五十条【预重整与重整程序的衔接】预重整工作完成，债务人企业应当提交预重整工作报告。预重整工作报告一般包括下列内容：

  （一）债务人的基本情况；

  （二）债务人出现经营或财务困境的原因；

  （三）债务人的资产、负债状况；

  （四）债务人的生产经营状况；

  （五）债务人重整价值的分析意见；

  （六）债务人重整可行性的分析意见；

  （七）是否形成重整方案以及重整方案的协商情况；

  （八）进行重整的潜在风险及相关建议。

   债务人企业提交预重整工作报告后，法院可以依法启动破产审查程序。

   第五十一条【重整申请主体】债务人或者债权人可以依据《企业破产法》的相关规定，直接向法院申请对债务人进行重整；

  债权人申请对债务人进行破产清算，在法院受理该申请后、宣告债务人破产前，债务人以及单独或者合计出资额占债务人注册资本十分之一以上的出资人，可以向法院申请重整。

  第五十二条【重整申请材料】法院在受理债权人提出的破产申请后，宣告债务人破产前，出资额占债务人注册资本十分之一以上的出资人向法院申请对债务人重整时，应当提交以下证据材料：

  （一）重整申请书。重整申请书应列明如下内容：出资人的基本情况、申请请求、申请的事实和理由；

  （二）出资人的出资证明和主体资格证明文件；

  （三）债务人有挽救希望与价值的证据材料；

  （四）债务人重整的可行性分析或债务人的重整经营方案、资金筹集方案、资产与业务整顿方案及与债务人重整有关的其他方案；

  （五）对债务人重整须经有关行政机关审查同意的，应当提交有关行政机关同意对债务人重整的文件；

  （六）法院认为应当提交的其他材料。

  第五十三条【重整申请的实质审查】对重整申请进行实质审查时，可以要求债权人、债务人、出资人提交相关文件并接受询问，同时，可以征询银行等金融机构或维稳办、工商部门、税务部门等有关机关的意见。

  第五十四条【裁定不予受理】经实质审查，法院认为申请人的重整申请具有下列情形之一的，应裁定不予受理：

  （一）申请人不具有重整申请权或该申请未经有关机关同意或批准；

  （二）债务人缺乏《企业破产法》第二条规定的重整原因；

  （三）债务人下落不明或其财务账册、原始凭证严重缺失，难以查明债务人财产状况，无法判断债务人是否具备重整原因；

  （四）债务人无重整希望或无经营价值，如债务人无重整意愿或不遵从重整程序、债务人不具有继续经营的条件、债务人难以通过重整偿还债务、关于债务人重整的可行性分析不符合实际、重整参与各方不具有重整能力、债务人重整没有社会价值和经济效益等；

  （五）申请人的重整申请违背诚实信用原则，如债权人与债务人恶意串通，虚构债权债务事实，意图借重整申请帮助债务人逃避债务；债权人意图损害公平竞争，借重整申请毁损债务人商业信誉；债务人有隐匿、转移财产等行为，为了逃避债务而自行申请重整；债务人提交的财产状况说明与查实情况严重不符或巨额财产下落不明且不能合理解释财产去向等；

  （六）法院认为应不予受理的其他情形。

   第五十五条【财产管理和营业事务】重整期间，管理债务人财产和营业实务既可以由管理人负责，也可以经法院批准，由债务人在管理人监督下自行负责。

  第五十六条【债务人自行管理的条件】重整期间，债务人同时符合下列条件的，经申请，法院可以批准债务人在管理人的监督下自行管理财产和营业事务：

  （一）债务人的内部治理机制仍正常运转；

  （二）债务人自行管理有利于债务人继续经营；

  （三）债务人不存在隐匿、转移财产的行为；

  （四）债务人不存在其他严重损害债权人利益的行为。

  债务人提出重整申请时可以一并提出自行管理的申请。经法院批准由债务人自行管理财产和营业事务的，企业破产法规定的职权中有关财产管理和营业经营的职权应当由债务人行使。

  管理人应当对债务人的自行管理行为进行监督。管理人发现债务人存在严重损害债权人利益的行为或者有其他不适宜自行管理情形的，可以申请法院作出终止债务人自行管理的决定。法院决定终止的，应当通知管理人接管债务人财产和营业事务。债务人有上述行为而管理人未申请法院作出终止决定的，债权人等利害关系人可以向法院提出申请。

  第五十七条【重整计划草案的提出主体】债务人自行管理财产和营业事务的，由债务人制作重整计划草案；管理人负责管理财产和营业事务的，由管理人制作重整计划草案；债权人、债务人出资人、新出资人等利害关系人均可就重整计划草案向债务人或管理人提出建议。

  第五十八条【重整程序转为破产清算】在重整期间，有下列情形之一的，经管理人或者利害关系人请求，法院应当裁定终止重整程序，并宣告债务人破产：

  （一）债务人的经营状况和财产状况继续恶化，缺乏挽救的可能性；

  （二）债务人有欺诈、恶意减少债务人财产或者其他显著不利于债权人的行为；

  （三）由于债务人的行为致使管理人无法执行职务。

  第五十九条【终止重整计划执行】债务人不能执行或者不执行重整计划的，法院经管理人或者利害关系人请求，应当裁定终止重整计划的执行，并宣告债务人破产。

  自法院作出上述裁定之日起，债权人在重整计划中作出的债权调整的承诺失去效力。债权人因执行重整计划所受的清偿仍然有效，债权未受清偿的部分作为破产清算程序中的破产债权，在其他同顺位债权人同自己所受的清偿达到同一比例时，才能继续接受分配。

  九、房地产项目续建

  第六十条【复工续建】管理人对是否进行工程后续建设可以聘请专业机构进行商业评估，也可以采纳重整投资人等第三方聘请的专业机构所做的商业评估，根据项目实际情况提出是否进行后续建设、如何进行后续建设的建议，由债权人会议表决通过。

  工程后续建设原则上应由原施工单位、监理单位等完成。需要更换施工单位、监理单位的，原则上应重新进行招标投标程序，但经债权人会议或由债权人会议授权的债权人委员会表决通过，管理人可不通过招标投标程序与具有资质的单位签订后续建设施工相关的合同。

  第六十一条【工程续建的融资】后续建设可通过债权人出资、第三方平台融资等方式筹集资金，具体方案需经债权人会议或由债权人会议授权的债权人委员会表决通过。由管理人负责工程续建融资的具体使用，法院、管理人、债权人会议或由债权人会议授权的债权人委员会、投资人对融资的使用有权进行监督。因工程续建支付的工程款等费用，可作为共益债务。

  第六十二条【排除后续施工的妨碍】因原施工单位或者其他第三人原因，导致后续施工无法正常进行的，管理人应当会同有关部门及时排除妨碍。

  若原施工单位拒不向管理人交付必要的施工资料，妨碍后续施工、验收、办理权证等，法院可以出具协助执行通知，要求交付，拒不交付的，可以依法采取强制措施。

  第六十三条【行政审批配合】决定续建的工程项目，管理人提交续建方案后，应及时与国土、规划等部门进行对接，获得相关土地、规划许可；对基本完工的房地产项目，管理人应及时向国土、建设、规划、消防、环保、人防等部门提交相应材料，尽快办妥相关手续。

  十、国有土地上的非商品房项目

  第六十四条【国有土地上非商品房项目的定义】国有土地上非商品房项目是指债务人在非商品房开发建设用地上，将原规划的土地和房屋用途建设成住宅、商铺或写字楼等房产，并进行对外出售、分割转让、出租等的房地产项目。

  第六十五条【债权申报登记】对债权人主张以买卖、租赁或是其他形式实现非商品房分割转让的，告知其以实际出资款项金额作为债权本金申报债权。

  第六十六条【业主债权审核】业主已支付购买房屋的全部或大部分款项，在申报债权时主张优先权的，管理人应当严格审查房屋性质、土地使用权性质、款项交付的形式、相关合同的性质及效力等，综合判断债权人是否享有优先权。

  十一、破产清算

  第六十七条【宣告破产的时间】第一次债权人会议召开之后，无人提出重整或和解申请，房地产企业符合《企业破产法》规定的宣告破产条件的，管理人应当申请法院裁定宣告房地产企业破产。管理人未申请的，法院可依职权宣告破产。

  破产申请受理后，房地产企业财产不足以清偿破产费用，且无人代为清偿或予以垫付的，经管理人申请，法院裁定宣告房地产企业破产，并终结破产程序。宣告房地产企业破产的时间不受前款规定限制。

  第六十八条【宣告破产前裁定终结破产程序的情形】宣告破产前，有下列情形之一的，法院应当裁定终结破产程序，并公告：

  （一）第三人为房地产企业的全部债务提供足额担保，包括到期债务，以及因破产受理而视为到期的未到期债务，且为债权人所接受；

  （二）第三人为房地产企业清偿全部债务，包括到期债务，以及因破产受理而视为到期的未到期债务；

  （三）房地产企业已清偿全部债务，包括到期债务，以及因破产受理而视为到期的未到期债务。

  第六十九条【优先受偿权的行使】在法院对房地产企业裁定宣告破产后，对房地产企业特定财产享有担保权的债权人可以就该特定财产行使优先受偿权，但法律另有规定的除外。

  对房地产企业特定财产享有担保权的债权人行使优先受偿权未能完全受偿的，其未受偿的债权作为普通债权；放弃优先受偿权利的，其债权作为普通债权。

  第七十条【消费购房者优先权】消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项（50%以上）后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权既不得对抗买受人在房屋建成情况下的房屋交付请求权，也不得对抗买受人在房屋未建成情况下的购房款返还请求权。

  第七十一条【消费购房者优先权的范围】消费购房者的优先权，限于破产受理时房地产破产企业的全部资产，并以消费者已支付的购房款为限。

  第七十二条【建设工程价款优先受偿权】债务人为建设工程发包人时，就该建设工程折价或者拍卖的价款，承包人的建设工程价款债权优先于抵押权受偿。

  建设工程承包人行使优先权的期限为六个月，破产案件受理时建设工程尚未竣工的，自破产受理之日起计算。

  第七十三条【国家对划拨土地使用权出让金的优先受偿权】以划拨方式取得的国有土地使用权及其地上建筑物设定抵押的，就该抵押的国有土地使用权折价或者拍卖的价款，应优先缴纳国家收取的土地使用权出让金。

  第七十四条【拍卖变现及其例外情形】破产财产的变现应当以网络司法拍卖方式为原则，但拍卖所得预计不足以支付评估、拍卖费用，债权人会议或由债权人会议授权的债权人委员会另有决议的除外。

  依前款不进行拍卖或者拍卖不成的破产财产，可以作价变卖，或者进行实物分配。变卖或者实物分配方案应当提交债权人会议或由债权人会议授权的债权人委员会表决。

  第七十五条【有优先购买权的拍卖】拍卖的破产财产上存在优先购买权的，拍卖过程中，有最高应价时，优先购买权人可以表示以该最高价买受，如无更高应价，则拍归优先购买权人；如有更高应价，而优先购买权人不作表示的，则拍归该应价最高的竞买人。

  顺序相同的多个优先购买权人同时表示买受的，以抽签方式决定买受人。

  第七十六条【优先选择网络司法拍卖】管理人应对破产财产处置方案中对标的物是否适合通过网络司法拍卖平台进行处置作出判断，并对债权人会议和担保债权人作出释明，引导债权人会议和担保债权人优先选择通过网络司法拍卖平台处置破产财产。

  债权人会议应就企业全部或部分破产财产是否通过网络司法拍卖平台进行处置作出决议。

  第七十七条【房地产开发项目拍卖相关问题】土地使用权已支付了出让金，尚未取得产权证书的，在补办产权证书过程中产生的费用，作为共益债务。

  政府相关管理部门的批准文件包括建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证(或开工证)、预售许可证等，管理人应及时予以补办。

  在建工程有预售合同及购房合同，管理人决定继续履行的，应当在拍卖文件中予以明确，并协助购房者与建设工程项目买受人做好衔接。

  第七十八条【破产财产变价方案】管理人应当及时拟订破产财产变价方案，提交债权人会议讨论，并按照通过的方案适时变价出售破产财产。

  破产财产变价方案一般应包括以下内容：

  （一）拟变价的破产财产范围、形态、类别；

  （二）拟变价的财产评估情况；

  （三）各类财产的变价方式；

  （四）财产变价的时间与进度安排；

  （五）财产变价的预计费用；

  （六）委托评估、拍卖机构的情况。

  第七十九条【分配方式】房地产企业破产财产的分配，原则上以货币分配方式进行。在管理人充分分析和释明风险的前提下，经债权人会议决议通过，可以对破产财产（含可售房源）进行实物分配。

  第八十条【破产财产分配方案】管理人应当及时拟订破产财产分配方案，提交债权人会议讨论通过后，管理人提请法院裁定认可。破产财产分配方案应当载明下列事项：

  （一）参加分配的债权人的名称或者姓名、住所；

  （二）参加分配的债权额；

  （三）可供分配的破产财产数额；

  （四）破产财产分配的顺序、比例及数额；

  （五）实施破产财产分配的方法。

  第八十一条【法定清偿顺序】依照《企业破产法》第一百一十三条之规定，破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，按照法定顺序进行清偿，破产财产不足以清偿同一顺序的清偿要求的，按照比例分配。

  第八十二条【附条件债权的分配】对于附生效条件或者解除条件的债权，管理人应当将其分配额提存。

  在最后分配公告日，生效条件未成就或者解除条件成就的，应当将提存的分配额分配给其他债权人；在最后分配公告日，生效条件成就或者解除条件未成就的，应当将提存的分配额交付给债权人。

  第八十三条【破产分配的受领】债权人未受领的破产财产分配额，管理人应当提存。债权人自最后分配公告日起满二个月仍不领取的，视为放弃受领分配的权利，管理人或者法院应当将提存的分配额分配给其他债权人。

  第八十四条【诉讼未决债权的分配】破产财产分配时，对于诉讼或者仲裁未决的债权，管理人应当将其分配额提存。自破产程序终结之日起满二年仍不能受领的，法院应当将提存的分配额分配给其他债权人。

  十二、府院联动

  第八十五条【合作和协调机制】房地产企业破产案件的审理工作应当坚持公平与效率的统一，努力提高审判效率，强化府院联动机制、探索多平台合作机制。建立法院、政府职能部门、管理人、债权人会议（债权人委员会）对接和协调机制，及时处置各类风险，依法审理房地产企业破产案件。

  第八十六条【问题楼盘化解】通过破产程序化解的疑难复杂问题楼盘在问题楼盘领导机构领导下进行，人民法院、管理人要与政府有关部门有机结合，配合落实政府制定的化解方案，形成政府主导、法院审理、部门联动的工作机制。

  第八十七条【通报、上报机制】受理房地产企业破产可能引发重大社会不稳定因素的，应当通过府院联动机制及时向当地党委汇报，争取政府支持，并报上级法院。

  第八十九条【制定维稳预案】对可能引发不稳定因素的房地产企业破产案件，全面审查该破产企业的涉诉、涉执、涉稳情况，主动与政府相关部门、破产企业属地政府沟通联系，提前做好维稳预案，及时沟通相关信息，搭建沟通交流、协调处理的平台，防止群体性事件的发生。

  十三、附则

  第九十条【条文适用】房地产企业破产程序中涉及的受理审查、管理人指定、破产费用、债权申报与确认、债权人会议召开、房地产企业财产清收、破产撤销、破产抵销等问题，本操作指引未规定的，适用《企业破产法》及相关法律法规、司法解释、指导性文件的规定。本操作指引与上级法院的相关规定不一致的，以上级法院相关规定为准。

  第九十一条【参照适用】其他破产案件参照适用本操作指引。

  第九十二条【施行日期】本指引自发布之日起施行。