

**佛山市恒熙创展投资有限公司管理人**  
**抵押财产处置征询函**

(2018) 禅管恒熙通字第 16 号

各位债权人（抵押权人）：

关于佛山市恒熙创展投资有限公司（下称“恒熙公司”）破产清算一案【（2017）粤 0604 破 32 号】，管理人正在办理。现管理人就恒熙公司名下部分抵押财产处置一事，另行制定如下处置方案：

**一、拟处置抵押财产的基本情况**

管理人制定的（2018）禅管恒熙通字第 5 号《关于资产处置方案的表决通知》获债权人会议表决通过，相关资产处置方案为继续履行 101 份《房屋买卖合同》。管理人在继续履行相关《房屋买卖合同》过程中，有四户购房者向管理人表示，从签订相关《房屋买卖合同》至今已超过四年，由于恒熙公司破产，购房者一直未能取得相关房产的产权，期间购房者的生活产生重大变化，客观上存在情势变更情形，现已没有继续履行《房屋买卖合同》，购买相关房产的需求。

鉴于上述情况，四户购房者要求与恒熙公司解除《房屋买卖合同》，恒熙公司应向四户购房者退还其已支付的购房款（订金），购房者向恒熙公司退还四套房产，此后双方互不追究因《房屋买卖合同》而产生的责任，恒熙公司有权另行处置四套房产。

此外，为顺利处置四套房产，管理人已通过淘宝网破产强清平台询价，获得四套房产的市场评估价值。相关四套房产（下称



“标的物” ) 的具体情况如下:

序号	房产证号	不动产所在地	建筑面积	购房者姓名	成交楼价(元)	已付订金(元)	待收房款(元)	评估价(元)
1	粤(2020)佛南不动产权第0136994号	佛山市南海区大沥镇黄岐北村大道名雅花园帝庭园19座203房	35.61 m <sup>2</sup>	李佳兵	310,000.00	20,000.00	290,000.00	436,650.00
2	粤(2020)佛南不动产权第0136988号	佛山市南海区大沥镇黄岐北村大道名雅花园帝庭园19座303房	32.35 m <sup>2</sup>	谭伟庆	295,000.00	10,000.00	285,000.00	398,681.00
3	粤(2020)佛南不动产权第0136959号	佛山市南海区大沥镇黄岐北村大道名雅花园帝庭园19座802房	34.84 m <sup>2</sup>	刘宇	250,000.00	30,000.00	220,000.00	410,067.00
4	粤(2020)佛南不动产权第0127310号	佛山市南海区大沥镇黄岐北村大道名雅花园帝庭园20座303房	28.9 m <sup>2</sup>	张宝能	260,000.00	25,000.00	235,000.00	356,164.00

## 二、分析意见

管理人认为,《房屋买卖合同》第七条虽约定“乙方不能按本合同约定买入该房地产的,甲方有权没收乙方已缴纳的订金款项,其余款项退回给乙方,合同自动终止”,但相关购房者所称的因恒熙公司破产导致相关房产超过四年仍未能过户,期间购房者生活产生重大变化的情形属实。如管理人通过诉讼方式解决相关纠纷,相关购房者有权请求法院依据情势变更原则解除相关《房屋买卖合同》,且管理人请求没收乙方已缴纳的订金的主张可能难以得到支持。若法院未能支持恒熙公司的全部诉讼请求,恒熙公司将可能承担相应的诉讼费用,亦将加大标的物处置成本。

考虑到上述客观事实及诉讼风险,管理人认为解除《房屋买卖合同》,收回四套房产另行处置的方式,能大大节约标的物处置的时间与经济成本,更符合社会效益和经济效益。



### 三、标的物处置方案

鉴于上述情况，管理人对标的物另行制定如下处置方案：

1. 债权人（抵押权人）同意管理人与李佳兵等四位购房者解除相关《房屋买卖合同》，并向四位购房者退还购房款共计人民币 85,000.00 元，相关《房屋买卖合同》解除后，恒熙公司不再向四位购房者追究违约责任。

2. 管理人收回标的物后，通过淘宝网破产强清平台公开拍卖标的物。

3. 拍卖方式为增价拍卖，第一次处置以上述评估价值的 80% 为起拍价。如拍卖出现流拍，债权人（抵押权人）授权管理人可降价进行再次拍卖，直至资产成交。再次拍卖，其起拍价为上一次流拍价的 80%。再次拍卖开始前，可按上次流拍价格变卖给意向买受人。

4. 第一次拍卖处置的公示期不低于 15 天，往后每次降价的公示期不低于 7 天，公示期届满后的次日为拍卖竞价日，竞价周期为 24 小时。

### 四、关于表决

因各位债权人对上述标的物的处置款依据抵押顺位，依次享有优先受偿权，如各位债权人对上述标的物处置方案有异议，请于收到本征询函之日起 15 日内向管理人书面提出。不提交或逾期提交书面异议的，视为同意管理人制定的标的物处置方案。

此致

佛山市恒熙创展投资有限公司管理人

经办人：袁源

2021年11月11日



附：四套房产的询价结果。