济南浙鲁盛业房地产开发有限公司

破产重整案

关键词：首例重整 续建交房 高额清偿

（一）基本情况

济南浙鲁盛业房地产开发有限公司（以下简称济南浙鲁公司或公司）于2013年4月19日注册成立，注册资本2000万元。该公司在商河县主城区竞得197亩住宅用地开发房产项目，规划总建筑面积约38万平方米。自2016年1月起，公司因资金链断裂及股东纠纷等原因导致工程停工形成烂尾。项目涉及535户购房居民、800多名农民工等上千名债权人。自停工以来，各类群体不间断采取各种方式表达诉求，社会矛盾日益尖锐。

（二）审理过程

2017年6月6日，经债权人申请，商河县法院裁定受理济南浙鲁公司破产重整。济南浙鲁公司资产评估价值2.25亿元，管理人接受申报并审查确认债权4.2亿元，企业已严重资不抵债。本案如坚持破产清算，公司资产变价款需先行缴纳巨额土地增值税，剩余资金在依次清偿破产费用、共益债务、建筑工程款、职工债权和税款后，已无剩余资金可供普通债权分配。因此，如何运用重整机制引进续建资金复工建设，保障购房群众和农民工群体的民生权利，同时提高资产的偿债价值，充分保护各类债权人的合法权益，成为本案的核心问题。

在商河县法院的精心指导下，管理人一方面向各类债权人做好沟通解释工作，说服债权人搁置争议支持重整；另一方面通过市场化方式公开招募重整投资人，最终确定由某房地产开发公司和某建设管理公司组成的竞标联合体为投资人，提供2亿元偿债资金和不低于6000万元续建资金为535户购房债权人完成房屋续建工程。根据最终确定的重整计划，购房群体和农民工群体的诉求通过投资人续建资金和优先清偿工程款债权解决，职工和税款债权获得全额清偿，普通债权清偿率达到60%。债权人会议高票表决通过了重整计划，商河县法院于2017年10月9日裁定批准重整计划。

重整计划生效后，投资人提供的偿债资金已按重整计划分配给各类债权人。项目经过场地清理、资料移交对接、续建手续办理，迅速恢复工程建设，于2019年10月向业主办理了交房手续。至此，济南浙鲁公司重整计划执行完毕。

（三）典型意义

该案是济南市首例运用重整程序解决房地产企业烂尾工程难题的优秀案例。自2017年6月6日裁定受理，至2017年10月9日批准重整计划，仅历时四个月即高质高效审理完毕。在该案审理过程中，商河县法院紧紧抓住问题的主要矛盾，围绕争取债权人支持和公开招募投资人两条主线，监督各方积极推动重整工作，实现了预期工作目标。济南浙鲁公司的涅槃重生、复工续建，不仅盘活了烂尾项目，更解决了上千名购房人、农民工的生存问题，有效化解了矛盾纠纷，维护了社会稳定。