

瑞安盛世恒德置业有限公司破产清算案

破产财产分配实施细则二

2024年12月5日，瑞安市人民法院作出（2024）浙0381破申136号民事裁定书，裁定受理瑞安盛世恒德置业有限公司（以下简称债务人）破产清算一案，并于2025年3月19日作出（2024）浙0381破127号决定书，指定浙江振邦律师事务所、浙江光正大律师事务所、瑞安融信联合会计师事务所担任管理人。

2025年5月22日，瑞安市人民法院召开了瑞安盛世恒德置业有限公司破产清算案第一次债权人会议，此次会议表决通过了《破产财产分配方案》与《关于以实物方式清偿债权的实施细则》，确定了资产拍卖与以评估价格进行实物清偿的方式。2026年1月16日，管理人向债权人会议提交了《瑞安盛世恒德置业有限公司破产财产分配细则一》并表决通过，该决议将《关于以实物方式清偿债权的实施细则》第4条“实物清偿的房屋价值以评估机构所出具的评估报告中确认的评估值为准。”修正至“实物清偿的房屋价值以评估机构所出具的评估报告中确认的评估值的百分之九十为准。”

现管理人就本案的首次具体分配拟定如下实施细则：

一、可纳入本次财产分配的财产价值38,085,731.10元，即此次实物清偿抵付商铺、车位价格。

二、此次对工程款优先权别除并清偿的款项为37,800,803.7元。

因此次清偿以实物方式进行，因房屋价值无法完全匹配各工程款债权人的债权金额，故此次分配各债权人的清偿比例并不一致，大部分工程款债权人剩余少量债权未得到清偿，且有部分工程款债权人因自身原因，未参与实物清偿。在此次分配中，各工程款债权人未得到清偿部分的债权以及未参与实物清偿的工程款债权人的债权，将在后续的分配中予以清偿。现在对于此次分配的具体情况说明如下：

（一）债权人浙江有璟绿化工程有限公司享有工程款债权4,769,646.56元，此次清偿金额为4,766,187.6元，剩余未清偿金额为3,458.96元，将在后续分配中清偿；

(二) 债权人湖北力创展宏建设工程有限公司享有工程款债权 7,429,322.11 元, 此次清偿金额为 7,306,174.80 元, 剩余未清偿金额为 123,147.31 元, 将在后续分配中清偿;

(三) 债权人瑞安市第二建筑工程有限公司享有工程款债权 87,879,809.00 元, 此次清偿金额为 14,611,873.5 元, 剩余未清偿金额 73,267,935.50 元, 将在后续分配中进行清偿;

(四) 债权人温州中吉建设工程公司享有工程款债权 408,529.91 元, 此次清偿金额为 352,800 元, 剩余未清偿金额 55,729.91 元, 将在后续分配中清偿。

(五) 债权人湖南亨栋州装饰工程有限公司享有工程款债权 547,944.00 元, 此次清偿金额为 504,000 元, 剩余未清偿金额 43,944.00 元, 将在后续分配中清偿。

(六) 债权人江西地满球建材有限公司享有工程款债权 556,875.00 元, 此次清偿金额为 482,077.80 元, 剩余未清偿金额 74,797.20 元, 将在后续分配中清偿。

(七) 债权人平阳精华电气有限公司享有工程款债权 2,058,172.68 元, 此次清偿金额为 2,016,588.60 元, 剩余未清偿金额 41,584.08 元, 将在后续分配中清偿。

(八) 债权人平阳县统式装饰工程有限公司、温州汇中建设有限公司分别享有工程款债权 1,150,005.00 元、1,137,779 元, 此次清偿金额为 2,287,784.00 元(共同选定的房屋价格超出债权金额, 差额部分由债权人现金补足)。

(九) 债权人温州法奥电梯有限公司享有工程款债权 2,238,345.70 元, 此次清偿金额为 2,238,345.70 元(选定房屋超出债权受偿金额的, 由债权人补足)。

(十) 债权人温州鸿顺建设有限公司享有工程款债权 2,845,393.00 元, 此次清偿金额为 2,759,536.80 元, 剩余未清偿金额 85,856.20 元, 将在后续分配中清偿。

(十一) 债权人中移建设有限公司温州分公司享有工程款债权 482,194.64 元, 此次清偿金额为 475,434.90 元, 剩余未清偿金额 6,759.74 元, 将在后续分

配中清偿。

三、因本次资产变现以及对工程款债权实行优先分配后，剩余金额为284,927.4元，对于这部分金额，管理人将依照相关法律法规后续再行分配。

四、分配方案的实施

本次分配方案采取实物分配方式进行，由管理人根据各债权人选定的房屋再依照《关于以实物方式清偿债权的实施细则》，由各债权人缴纳相关费用后，由管理人配合债权人完成房屋网签、备案、过户等手续。

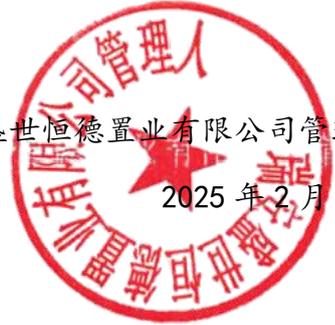
五、其他事项的说明

(一) 已经确定房屋的债权人，因其自身等原因而未受领的，管理人将对其分配额予以提存。债权人自最后分配公告之日起满两个月仍不办理后续网签备案过户等手续的，视为放弃受领分配的权利，管理人或者人民法院即将提存的分配额分配给其他债权人。

(二) 对于后续变价财产的分配，管理人将根据第一次债权人会议表决通过的《破产财产分配方案》及《关于以实物方式清偿债权的实施细则》等议案约定的分配原则、分配方式向债权人进行补充分配。

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2025年2月9日



附件一：浙江有璟绿化工程有限公司实物清偿明细



序号	楼号	层数	房号	面积	评估总价	房屋抵债价	车位位置	车位评估价	车位抵债价	实物分配抵债总价
1	1	二层	206	52.36	994,212.00	894,790.80	负一标准车位410	70,000.00	63,000.00	957,790.80
2	1	二层	207	46.1	875,347.00	787,812.30	负一标准车位411	70,000.00	63,000.00	850,812.30
3	1	二层	209	35.77	685,997.00	617,397.30	负一标准车位413	70,000.00	63,000.00	680,397.30
4	1	二层	224	43.4	752,079.00	676,871.10	负一标准车位428	70,000.00	63,000.00	739,871.10
5	1	二层	225	43.4	752,079.00	676,871.10	负一标准车位429	70,000.00	63,000.00	739,871.10
6	1	二层	226	43.4	816,050.00	734,445.00	负一标准车位430	70,000.00	63,000.00	797,445.00
合计										4,766,187.60

附件二：湖北力创展宏建设工程有限公司实物清偿明细



序号	楼号	层数	房号	面积	评估总价	房屋抵债价	车位位置	车位评估价	车位抵债价	实物分配抵债总价
1	4	十层	E100 1	296.6	2,372,800.00	2,135,520.00	负二子 母车位 703、704	77,000.00	69,300.00	2,204,820.00
2	4	十层	E120 1	296.6	2,408,392.00	2,167,552.80	负二子 母车位 705、706	77,000.00	69,300.00	2,236,852.80
3	4	十层	W120 2	296.6	2,390,757.00	2,151,681.30	负二子 母车位 711、712	77,000.00	69,300.00	2,220,981.30
4	1	二层	270	32.98	645,023.00	580,520.70	负一标 准车位 497	70,000.00	63,000.00	643,520.70
合计										7,306,174.80

附件三：瑞安市第二建筑工程有限公司实物清偿明细

序号	楼号	层数	房号	面积	评估总价	房屋抵债价	车位位置	车位评估价	车位抵债价	实物分配抵债总价
1	4	二层	205	21.33	310,074.00	279,066.60	负一标准车位217	70,000.00	63,000.00	342,066.60
2	4	二层	206	27.6	405,140.00	364,626.00	负一标准车位218	70,000.00	63,000.00	427,626.00
3	4	二层	207	36.29	492,564.00	443,307.60	负一标准车位219	70,000.00	63,000.00	506,307.60
4	4	二层	208	16.37	226,659.00	203,993.10	负一标准车位220	70,000.00	63,000.00	266,993.10
5	4	二层	209	16.37	226,659.00	203,993.10	负一标准车位221	70,000.00	63,000.00	266,993.10
6	4	二层	210	80.05	1,043,692.00	939,322.80	负一标准车位269	70,000.00	63,000.00	1,002,322.80
7	4	二层	211	141.61	1,700,878.00	1,530,790.20	负一标准车位271	70,000.00	63,000.00	1,593,790.20
8	4	三层	301	21.99	225,573.00	203,015.70	负一标准车位288	70,000.00	63,000.00	266,015.70
9	4	三层	302	14.43	148,066.00	133,259.40	负一标准车位291	70,000.00	63,000.00	196,259.40
10	4	三层	310	162.25	1,462,035.00	1,315,831.50	负一标准车位308	70,000.00	63,000.00	1,378,831.50
11	4	三层	311	37.61	378,394.00	340,554.60	负一标准车位310	70,000.00	63,000.00	403,554.60
12	4	三层	312	36.27	364,912.00	328,420.80	负一标准车位311	70,000.00	63,000.00	391,420.80
13	4	三层	313	46.34	470,768.00	423,691.20	负一标准车位313	70,000.00	63,000.00	486,691.20

14	4	二层	201	20.1 5	292,840.0 0	263,556.0 0	负一标 准车位 196	70,000. 00	63,000.0 0	326,556.00
15	4	二层	202	35.7 4	524,735.0 0	472,261.5 0	负一标 准车位 214	70,000. 00	63,000.0 0	535,261.50
16	4	二层	203	60	846,540.0 0	761,886.0 0	负一标 准车位 215	70,000. 00	63,000.0 0	824,886.00
17	4	二层	204	60.0 6	839,038.0 0	755,134.2 0	负一标 准车位 216	70,000. 00	63,000.0 0	818,134.20
18	4	二层	212	42.9 8	618,654.0 0	556,788.6 0	负一标 准车位 284	70,000. 00	63,000.0 0	619,788.60
19	4	二层	213	53.7 2	773,246.0 0	695,921.4 0	负一标 准车位 286	70,000. 00	63,000.0 0	758,921.40
20	4	三层	303	54.9 3	547,048.0 0	492,343.2 0	负一标 准车位 292	70,000. 00	63,000.0 0	555,343.20
21	4	三层	304	60.0 6	598,138.0 0	538,324.2 0	负一标 准车位 294	70,000. 00	63,000.0 0	601,324.20
22	4	三层	305	24.6 3	255,265.0 0	229,738.5 0	负一标 准车位 295	70,000. 00	63,000.0 0	292,738.50
23	4	三层	306	29.3 2	306,863.0 0	276,176.7 0	负一标 准车位 297	70,000. 00	63,000.0 0	339,176.70
24	4	三层	307	59.9 5	580,136.0 0	522,122.4 0	负一标 准车位 302	70,000. 00	63,000.0 0	585,122.40
25	4	三层	308	41.2 6	395,312.0 0	355,780.8 0	负一标 准车位 304	70,000. 00	63,000.0 0	418,780.80
26	4	三层	309	39.8 9	382,186.0 0	343,967.4 0	负一标 准车位 306	70,000. 00	63,000.0 0	406,967.40
合计										14,611,873.5 0

附件四：温州中吉建设有限公司实物清偿明细

序号	楼层	编号	价格(元/个)	类型	抵债基准价	备注
1	负二	658	56000	标准车位	50400	
2	负二	660	56000	标准车位	50400	
3	负二	661	56000	标准车位	50400	
4	负二	662	56000	标准车位	50400	
5	负二	663	56000	标准车位	50400	
6	负二	664	56000	标准车位	50400	
7	负二	665	56000	标准车位	50400	
合计					352,800	

附件无：湖南亨栋州装饰有限公司实物清偿明细



序号	楼层	编号	价格(元/个)	类型	抵债基准价	备注
1	负二	667	56000	标准车位	50400	
2	负二	669	56000	标准车位	50400	
3	负二	671	56000	标准车位	50400	
4	负二	672	56000	标准车位	50400	
5	负二	674	56000	标准车位	50400	
6	负二	676	56000	标准车位	50400	
7	负二	678	56000	标准车位	50400	
8	负二	715	56000	标准车位	50400	
9	负二	731	56000	标准车位	50400	
10	负二	732	56000	标准车位	50400	
合计					504,000	

附件六：江西地满球建材有限公司实物清偿明细

序号	楼号	楼层	铺位号	建筑面积	评估值(元)	房屋抵债价	车位编号	评估价格	实物分配抵债总价
35	1	二层	238	24.28	465,642.00	419,077.80	负一标准车位 439	70,000.00	482,077.80
合计									482,077.80

附件七：平阳精华电气有限公司实物清偿明细

序号	楼号	楼层	铺位号	建筑面积	评估值(元)	房屋抵债价	车位编号	评估价格	实物分配抵债总价
1	1	二层	201	50.06	1,018,120.00	916,308.00	负一标准车位 405	70,000.00	979,308.00
2	1	二层	202	57.6	1,082,534.00	974,280.60	负一标准车位 406	70,000.00	1,037,280.60
合计									2,016,588.60

附件八：平阳县统式装饰工程有限公司、温州汇中建设有限公司实物清偿明细

序号	楼号	楼层	铺位号	建筑面积	评估值(元)	房屋抵债价	车位编号	评估价格	实物分配抵债总价
1	4		E1701	296.6	2,497,372.00	2,247,634.80	负二子母车位 707、708	77,000.00	2,316,934.80
合计									2,316,934.80

附件九：温州法奥电梯有限公司实物清偿明细

序号	楼号	楼层	铺位号	建筑面积	评估值(元)	房屋抵债价	车位编号	评估价格	实物分配抵债总价
1	2	一层(滨河步行街沿河)	1-122	31.27	1,195,952.00	1,076,356.80	负一标准车位 106	70,000.00	1,139,356.80
2	2	一层(滨河步行街沿河)	1-123	36.05	1,435,295.00	1,291,765.50	负一标准车位 112	70,000.00	1,354,765.50
合计									2,494,122.30

附件十：温州鸿顺建设有限公司实物清偿明细：

序号	楼号	楼层	铺位号	建筑面积	评估值(元)	房屋抵债价	车位编号	评估价格	实物分配抵债总价
1	1	二层	269	30.66	599,740.00	539,766.00	负一标准 车位 496	70,000.00	602,766.00
2	4		E701	296.6	2,319,412.00	2,087,470.80	负二子母 车位 701、702	77,000.00	2,156,770.80
合计									2,759,536.80

附件十一：中移建设有限公司温州分公司实物清偿明细

序号	楼号	楼层	铺位号	建筑面积	评估值(元)	房屋抵债价	车位编号	评估价格	实物分配抵债总价
1	1	二层	231	25.67	458,261.00	412,434.90	负一标准 车位 435	70,000.00	475,434.90
合计									475,434.90