

关于《告知书》的答复

尊敬的各位购房户债权人：

12月15日，收到业主代表转交管理人《告知书》一份。感谢大家的信任，希望通过我们积极沟通交流，大家更加全面学习了解法律，不走弯路少浪费时间，共同推动重整工作，早日拿到房产证。我们看大家提了很多问题，有的先自问然后又自答了，无论大家问的问题采取的何种形式，我们都力争给大家讲明白。但是回答所有问题的前提是大家应该认识到安居公司已经进入破产程序，企业破产法第一条：为规范企业破产程序。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，制定本法。第二条规定：企业法人不能清偿债务，并且资产不足以清偿债务或明显缺乏清偿能力的，依照本法规定清理债务。现在我们探讨所有问题必须以安居公司进入破产程序这个事实为前提。如果始终以一个能继续正常经营没有进入破产程序的思路 and 方式去交流，大概率不能交流出任何结果。现对大家提出的问题做如下回复，为了看起来方便，每个答复都原文保留的大家的问题（为了看起来方便原问题加黑），也包括大家的自问自答。

一、开发商破产，楼盘烂尾，业主承担后续建设成本是否合法？

部分法院、法官认为后续建设成本属于共益债务，业主

是共同受益人，所以应当分担后续建设成本，但却同时认为非业主的债权人不应承担后续建设成本，也不能以开发商的现有资产承担后续建设成本，否则将会导致开发现有资产减少，从而损害其他债权人的利益。

这是不合理、也无法律依据的！

管理人回答：每个破产案件都有其自己的特点，本案中分担的是购地成本加达到竣工验收需缴纳的城市配套费税费，安居破产案件每一类债权人都分担了自己应当承担的购地成本、城市配套费和税费。管理人致债权人一封信第一段如下：2022年11月16日，安居公司依法参与竞拍石山新天地项目所占用的土地，以1.7625亿元成交，在取得土地证的基础上再补办各种规划建设开工手续等，最终才能给购房户办理产权证书。

竞拍成交的取得四地块，其中5号楼7号楼总占地13.49亩，土地摘牌成交价6280万元，办理土地使用权证前需要缴纳契税款251.20万元，在办理产权证书前需要按照148元/平补缴城市配套费用953.08万元，以上费用合计为7484.28万元。以上在办理产权证书前，需要分摊的上述三项费用平均为1162.20元/平，该费用依据破产法应当谁受益谁承担。因此，可以清楚看出，购房债权人只分担了自己应分担的部分。

本案中，非业主债权人已经承担了自己应当承担部分的

购地成本和城市配套费、税费。拿3号商业来说，现状评估值是2400万元，全部用于普通债权人的清偿，买地和交城市配套费税费需要1600万元，交完钱，3号商业的价值就变成4000万元了，这4000万元就全部用于普通债权人进行清偿，同时普通债权人还要承担买地和交配套费的1600万元，因此普通债权人可供清偿资产在买地后会增加，同时他也要承担买地的这部分费用，最终其清偿率没有变化。同样的道理，5/7号楼的现状价值全部给了业主，买了地交了城市配套费后住宅楼价值增加了也都给了业主，而业主没有承担全部买地的钱和城市配套费，仅承担了自己应承担部分中的一部分（即由1162.2元/平降为690元/平），剩余部分是由重整方承担的。因此，业主最终所获得清偿的资产价值由法院受理破产之日不包括土地的状态，在重整成功后变成有地且配套齐全的房产。目前，不是别的债权人让购房户债权人承担费用，事实上是购房户债权人的购地成本、城市配套费和税费想让其他债权人分担。

1. 什么是共益债务？

共益债务是指在人民法院受理破产申请后，为全体债权人的共同利益而管理、变价和分配破产财产而负担的债务，共益债务由债务人财产随时清偿。

根据破产法解释，凭什么把开发商的债务风险转移到业主身上？法、理依据何在？

管理人回复：什么是共益债，大家自己已经回答了，不再赘述。现在回答凭什么把开发商的债务风险转移到业主身上？安居破产案，普通债权人债权额为 5.27 亿元，可供普通债权人清偿的债务人财产仅剩下 9155 万元，就这 9155 万元来清偿 5.27 亿元巨额负债。大家看清楚了，这是安居公司就是大家口口声声的开发商的债务风险，是由普通债权人来清偿的。到底转移在谁身上，购房户分担了一毛钱没？没有！所谓的转移到业主身上，此话怎讲？不是法理何在？管理人想问大家你们说出这句话的依据何在？

2. 烂尾楼盘的后续建设究竟是为了谁的“利益”？

表面上来看后续建设是为了金钱债权人，同时也是为了能够给业主交房，但这种交房的结果只是实现金钱债权人利益的自然附带的中间结果，并不是后续建设主动追求的最终目的和结果。最终来讲，后续建设主要是为了全体债权人（业主除外）的利益，业主受益只是无法避免的情形。也就是说最后谈判桌上坐着的除了政府、管理人、银行、工程方外，根本没有业主谈判的权利。

管理人答复：啥是金钱债权人？普通债权人？就先理解成非购房户债权人吧！这种交房的结果只是为实现金钱债权人利益的自然附带的中间结果？这句话好轻巧！管理人要问，安居公司进入破产程序后金钱债权人的利益在哪里？请给予回答。按重整计划草案法院受理破产日可供普通债权人清

偿的全部财产，算出来的普通债权人的清偿率只有 17.36%，清偿比例为 20%的前提是重整状态下在需要自行交所有税费的，减去自担的税费普通债权人的清偿比例仍然是 17.36%，是没有变化的。请问金钱债权人受啥益了？业主受益怎么就无法避免了？怎么个无法避免法？购房户业主债权人应当分担的土地、城市建设配套费和税费在破产程序中从天而降吗？三项费用合计为 7484.28 万元从哪里来？致业主债权人一封信读过没？管理人在通知债权人开会的同时就给大家辛辛苦苦的写信，且做到在所有债权人之前第一时间与大家沟通，怎么就成了反道政府、管理人、银行、工程方？再说了，我们安居公司破产程序中有银行吗？

二、业主的权利和利益

开发商完成建设并向业主交房是其合同义务，业主作为债权人当然有权要求开发商无论在什么情况下都应完成交房的义务，假设开发商没有进入破产清算程序，即使开发商自身没有资金，也需要外筹资金完成建设并交付房屋。此时的后续建设并不能要求业主来分担成本，仍然是开发商的义务。

而开发商的此项义务，并不能因其进入破产清算程序而当然地转移给业主，否则将会引起更深层次的社会问题，开发商完全可以在达到预售标准时即被申请破产，而后续建设由已经购买房屋的业主来承担。这在法律上和情理上显然是

没有依据的，也是违反逻辑的。

管理人答复：上述观点如安居公司没有进入破产程序是正确的，没有问题的。但答复的开篇管理人已经声明，这是破产程序，我们所有的问题都离不开这个基本事实。首先大家在买房时项下的土地安居公司没有取得使用权，直接点说大家买房时项下的土地属于十三化建公司所有，直至法院受理安居公司破产之日安居公司仍然没有取得开发项目的土地使用权。安居公司进入破产程序后，大家的房子管理人已经在法院受理破产时的状态给予了 100% 的保护，要是退钱的话也是 100% 的退款。现在把大家的房子该给的都给了，剩下了 9155 万元的债务人资产，给全体普通债权人清偿。

把 9155 万元资产给全体普通债权人清偿后，管理人已经没有任何资产可供支配了，就是手里一毛钱也没有。在这个基础和前提下，管理人要解决大家的办证难，要去借款买地。好，买地的钱是 1.76 亿元，办证之前还要交城市配套费 2404 万，还有 700 多万的税款。我就想问问大家你们说这个钱去抢银行吗？

请大家提问题要严谨，不要用后续建设费这个词，安居公司收的是购地成本费、配套费和税费。不要说违反逻辑，管理人就想问？你们购房户的逻辑是啥？怎么叫不违反逻辑？俺就想问 1.76 亿购地款找谁要去？2400 多万城市配套费和税款我去哪弄钱交去？至于大家说的每个开发商都可

以在预售时申请破产，我觉得这个问题管理人没法回答，我们只能说申请破产要符合破产法的立案条件。

大家口口声声说开发商应当自担，我们开篇就强调了安居公司已进入破产程序。给大家打个形象的比喻，企业进入破产程序相当于一个自然人死亡了是一个道理。按照《民法典》，一个自然人死亡了只能用其遗产来偿还债务，以其所有的遗产为限偿还所有的负债，还完为止，遗产不足偿还的剩余债务就不用还了。企业破产也是一个道理，大家请仔细看重整计划草案，现在仅剩下 9155 万元资产供普通债权人清偿，其他的房产该给大家的已经给了。第一管理人没有权力拿仅剩下 9155 万元资产去给大家买地交城市配套费，再说 9155 万元也不够用啊！这 9155 万元债务人资产也只是理论上的评估数额，买地的钱和要交的城市配套费税费都是要真金白银。且管理人没有权力拿 9155 万元资产去买地，在致全体购房户的一封信中已经论述的很清楚了。

假设开发商没有进入破产程序就不用假设了，安居公司已经进入破产程序 10 个多月了。在法院受理破产之前和大家购买房屋之时，房屋项下就不包含土地就没有土地使用权，在进入破产程序之后，大家反复主张无条件无偿要得到一块土地，要求无偿地给大家办理房产证，请大家找个法条找个法律依据给管理看看，管理人的钱从何处出？

三、以开发商现有资产完成后续建设是否损害了债权人

的利益呢？

没有！开发商以现有资产完成后续建设没有损害债权人的利益！

部分法院或管理人要求业主承担后续建设成本的逻辑出发点为：债权人的债权已经无法全部实现，开发商的资产有限且主要是未建设完成的房屋，如果继续由开发现有资产承担后续建设成本，则势必导致可以用来偿还债权的财产大幅减少，从而使得债权人可以实现的债权进一步减少甚至完全无法清偿。因此要求业主来承担后续建设成本。

这种逻辑是错误的、没有法律依据的。

首先，完成建设并交付房屋本身就是开发商在业主已经支付了全部或大部分购房款后的主要义务，该义务并不因开发商破产而消灭或转移。而要求业主自己承担该义务缺乏法律依据。

其次，为什么说逻辑是错误的呢？后续建设的成本是共益债务，根据法律规定共益债务是由债务人财产随时清偿的。假设由业主承担了后续建设成本，则建成后或在建过程中，业主是有权要求以开发商现有财产随时清偿的，也就是说建设完成后应当将销售房屋的款项直接用来清偿业主支付的建设成本，而不能用以清偿其他债权人的债权。由此可以看出，兜兜转转到最后，实际承担后续建设成本的仍然是开发商现有财产，仍然是减少了开发商的财产，降低了开发商偿

还其他债务的能力。

因此，直接以开发商现有财产承担后续建设成本并不损害债权人的利益，同时还避免了业主不满情绪的发泄，进一步减少了社会不稳定因素。

管理人答复：如上所述，把大家的房子现状已经都给你们购房户了。按你们的逻辑剩下可供普通债权人清偿的 9155 万资产，管理人都得拿过来给大家担着后续购地成本、城市配套费和税费。这个问题在致债权人一封信中已经论述的非常明白了，我认为提这个问题的购房户没有仔细看管理人致业主一封信，或看了以后还是掩耳盗铃自顾自说。

所谓的共益债务以债务人资产随时清偿，这句话没有毛病。请问债务人资产总共剩余 9155 万元，买地 1.76 亿元、城市配套费税 2404 万元及税费 700 万元，三项共计超出 2 亿元，剩余 1.1 亿元差额管理人找谁去要？

相同的问题请大家不要重复提问，请大家仔细阅读管理人致购房户的一封信，相同的问题在此不再重复回答。

四、明确以上问题后，我们再来说说这个钱应该由谁出的问题？

1、地方政府出资：在石山新天地这个项目中地方政府负有重大属地管理责任以及领导责任，应当为此案负责。

（1）开发商在没有办理五证，未取得预售许可证的情况下，使用假五证销售楼盘，请问应该谁负责？

(2) 开发商在销售出楼房后，有没有向税务部门纳税？
此处分两种情况：

A 如果已经纳税，证明财政收入合法，证明销售行为即为合法，怎么后来就没有了取得预售许可证？这岂不是一个悖论？请问，此种情况下，地方政府及其相关职能部门，如何履职？如何担责？

B 如果没有纳税，开发商在将近 10 年时间里无证销售，地方政府居然不管不问，与当初市领导亲自到现场调研项目形成鲜明对比，请问地方政府及其相关职能部门，如何履职？如何担责？

(3) 共管基金成立后，地方政府如何监管资金的使用情况？导致开发商骗取资金，不进行工程建设，相反挪作他用，使共管基金形同虚设，成为开发商的提款机？

(4) “河间谈判”明确不涨价，而后开发商违背谈判精神，捆绑销售地下室，业主多次向地方政府反映开发商的非法行为，请问至今问题如何解决？

(5) 从 2015 年年初——2019 年共管基金的建立，以及 11 月中旬建筑工人零星复工开始，中间长达将近五年时间，请问政府如何履职？

(6) 地方政府早就知道开发商资金链断裂，解决方式很多，为何不早向其通过政策利好、其他方式帮其注资的方式解决问题，只是单方面从业主身上集资？且在开发商骗取

完资金后强行单方面注销共管基金账户？如果当初多方面集资，完全可以避免开发商破产。况且政府明知开发商破产后会对业主利益产生巨大负面影响，进而引发负面社会效应，在不跟业主打一声招呼的情况下，助开发商破产，目的何在？请问法院如何独立自主地行使职权，而不受行政干预？

（7）今年下半年国家出台保交楼的 2000 亿免息专项资金。此举的意义不在于具体金额的多少，而在于提供了一种解决烂尾楼问题的新思路，表现了国家治理烂尾楼项目的智慧、决心和勇气，为地方政府解决此问题起到了表率作用。烂尾楼的出现，本质上就是地方政府的责任，因此地方政府有责任有义务出巨资解决此棘手问题。这既体现了国家对于地方政府执政智慧以及执政能力的考验，也是地方政府维护自身信用、取信于民，维护法律尊严的体现，完美实现法律效应和社会效应的统一。

2、十三化建单位如何担责？十三化建的土地性质为集体用地，在当初政府没有收储的情况下，为何能够允许开发商在自己的土地上进行建设？此举有悖理法，请给予明确解答。

3、银行、工程方、商铺作为共益债务人，不承担后续费用的法理依据何在？而将债务风险转嫁到业主身上的法理依据又何在？

管理人答复：第一个问题让政府出资买地属于异想天开。

另政府有没有责任不属于管理人职责范围应管之事，不做答复。

问题（1）说开发商没有办五证，请问是今天才知道吗？买房子时干么去了，如果说开发商用的假五证，那么建议大家去公安局报案。

问题（2）说发生纳税行为就说明取得预售许可了，提这个问题的老哥逻辑思维太强，就想问问你们买房时是没去过税务局调查一下，当时自己怎么判断的？现在又问是没交税，按你提问题的方式当年就应该自己去税务局考察清楚，不应该现在还问我们。

再次声明，河间谈判是法院受理破产前发生的，别老拿非破产程序的事在破产程序中说，跟大家讲个最简单不过的道理，我们 5.27 亿元的普通债权人很多都有法院生效判决的，按大家的思维逻辑，这 5.27 亿元的债管理人岂不都得全额清偿了？都有法院判决凭啥判了 100 万才给 17.36 万？凭啥分那么点资产还得自己去交税，按大家的逻辑，我还得去找 5.27 亿元给普通债权人偿债去。

（6）和（7）疑问太多感情很浓法律问题很少，有很多也超越了管理人职责，管理人无法答复。另，难道买房时没有一个去考查一下有没有预售许可证？买房时看一下有没有五证是最基本的交易习惯，难道我们买房人没有一点责任？沧州市区那么多五证齐全的项目，大家为什么不买一个

五证齐全的房产呢？

对十三化建提出的责任问题也超出了管理人职责答复范围，无法答复。

再下面那个问题属于重复提问，已经答复不在赘述。

五、解决以上问题后，再回到破产案本身。

在本案中，业主需要解决的问题仅为房产证。也就是说除了房屋维修基金和契税这些法定需要缴纳的资金外，我们不承担额外资金的责任，因为没有法理依据。另外，因为业主已经让渡资金的使用权和所有权，而房屋本身又不属于开发商资产，在这种情况下房屋就是业主的资产，因此业主不承担破产费用和共益债务。

在此事实为基础以及“河间谈判”、自救楼盘等既定事实的前提下，管理人并没有兼顾前述情况，因此我们业主提出以下诉求：

- 1、开发商赔偿自买房之日起到破产日期间的违约金；
- 2、对于当初捆绑销售地下室交房的行为，如现在有不需地下室的情况，解除购买地下室的行为，开发商退钱；
- 3、业主不承担包括但不限于竣工验收费用等一切形式和不合理的费用；业主只承担办证所需要缴纳的法定费用；
- 4、由除业主以外其他所有类型的债权人（银行、相关工程方、商铺）、地方政府、十三化建单位共同担负费用。

如管理人不支持业主以上诉求，我们即投反对票，反对

任何形式和内容不利于业主的重组方案！

答复：请看重整计划草案，不要房子退款，违约金是给的，依法作为普通债权清偿写得很清楚。

针对大家的其他诉求，提醒大家注意，办房证的前提是土地手续齐全、配套费缴清，安居公司已经进入破产程序。以前的河间谈判是业主和企业的自我协商过程，所述的自救资金本身就是业主按照合同应当支付的购房款，并没有额外多拿出钱来买地，更没有单独拿出钱来去交配套费和税费。

业主所承担的就是本身所购房产的土地款和城市配套费，业主没有为其他债权人承担一分钱的费用。另外，其他类型的债权人（相关工程方、商铺）与购房户类债权人是平等的，都有权利依法得到公平合理的清偿，且在本案当中普通债权人大部分债权得不到清偿，100万元只能拿回17.36万元。

再次提醒大家，鉴于大家目前对重整计划草案的态度，重整投资人已通知管理人停止向管理人借款，后续的买地款、城市配套费和税费巨额资金全部没有着落。如果重整草案不被通过，大家买房时项下土地证将拿不到手，都不投重整计划草案赞成票的话，那就转破产清算了，大家就可能丧失了唯一的一次可以办证的机会，那以后这个房子涨价了，或者是说你要转卖或是要继承都会麻烦，这个房子是个永久性没证的房子价值也没法体现，这个要充分考虑好。管理人已经

借入的资金，将依法拍卖现有资产进行偿还。偿还共益债务后剩余其他资产以变现或抵顶的方式按比例清偿给其他债权人。

早在12月6日，管理人已经通过业主代表转呈了致购房户债权人一封信，感觉大家没有看过或者没有认真看过，所以又提了这么多的问题，希望大家认真阅读致购房户债权人一封信，再看一看今天管理人的答复，理智做出自己的选择。

2022年12月18日