

佳木斯市中级人民法院

佳木斯市国有资产监督管理委员会

佳木斯市住房和城乡建设局

佳中法联〔2023〕7号

**关于印发《佳木斯市破产存量公房处置
方案》的通知**

各成员单位：

为重点解决推动破产存量公房处置、僵尸企业破产退出市场、财产调查协作配合等一系列难题，强化行政机关与人民法院在办理破产工作中的双重主体地位，打造最优营商环境，稳妥推进企业破产处置工作，加快破产资产变现，推进破产案件高效、有序终结，佳木斯市中级人民法院、佳木斯市国有资产监督管理委员会及佳木斯市住房和城乡建设局联合制定了《佳木斯市破产存量公房处置方案》，现印发给你们，请结合实际抓好贯彻落实，并及时将文件及精神向各县（市）区法院、国资办、住建局传达。

执行中遇到的问题,请与市中院沟通。

佳木斯市中级人民法院



佳木斯市国有资产监督管理委员会



佳木斯市住房和城乡建设局

2023年9月19日



佳木斯市破产存量公房处置方案

为进一步深化国有企业改革，盘活国有资产，提高国有资产处置效益，根据《中华人民共和国企业破产法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《国务院关于促进企业兼并重组的意见》（国发〔2014〕6号）、《国务院办公厅转发国家发展改革委等部门关于清理规范城镇住房保障政策意见的通知》（国办发〔2010〕49号）、《国务院办公厅转发建设部等部门关于清理规范城镇住房保障政策意见的通知》（国办发〔2010〕40号）、《国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国发〔2010〕8号）和《财政部住房城乡建设部关于印发〈国有企业职工住房公积金缴存管理办法〉的通知》（财企〔2011〕76号）等法律、法规和政策规定，制定本方案。

一、处置原则

破产企业国有公房处置应坚持“依法依规、尊重历史、注重实效”的理念，按照“资产处置、维护稳定”的工作要求，全面落实保障职工居住权益的政策规定，维护社会稳定。

（一）充分保障职工权益。按照国家 and 地方有关政策规定，做好破产企业国有公房处置方案的制定、报批工作；做好破产企业职工安置、社会保险等相关工作；做好破产企业国有公房处置的法律咨询工作。

（二）维护社会稳定。破产企业国有公房处置应坚持“属地管理、分级负责”原则，按照属地管理、分级负责的方式，做好

破产企业国有公房处置的信息统计和报送工作；做好破产企业国有公房处置工作中的矛盾化解工作。

二、处置方式

破产企业的国有公房，原则上由破产企业职工、债权人、破产管理人等相关人员在不违反相关法律法规及政策规定的前提下，通过协商谈判、协议处置、司法拍卖等方式进行处置。处置方式应当坚持“公开透明、公平公正”的原则，与国有资产处置相关规定相衔接。

（一）经依法认定为合法有效的破产企业的国有公房，由管理人向破产企业职工告知有关法律规定及处置方式，并经其同意后，依法通过协商谈判、协议处置、司法拍卖等方式进行处置。

（二）经依法认定为非法有效的破产企业的国有公房，由管理人向有关部门申请，并按规定程序进行处理。

三、处置范围

破产企业国有资产（包括破产企业的公有住房，下同）中除破产企业职工宿舍以外的公房。

破产企业国有资产中的公有住房，指国有企业通过出售、租赁或其他方式处置后形成的，未交足购房款，由职工按成本价或标准价购买，用于解决职工住房问题的公有住房。

破产企业职工宿舍，是指国有企业在出售公有住房后形成的职工宿舍。

国有资产是指破产企业原国有产权持有单位的产权及相关权益。

本方案所称破产企业职工宿舍是指破产企业通过出售或租赁等方式处置后形成的职工宿舍，不包括政府房改房、单位集资房等其他公房。

四、处置流程

破产企业在破产程序中，通过破产清算程序对破产企业的资产进行清产核资、评估作价、依法处置。存量公房在清算过程中，按照市场价格，由破产企业职工代表提出申请，经人民法院或破产管理人确认后，交由市国资办处置。

1. 确定资产评估机构。管理人聘请具有资质的中介机构对房屋进行评估，根据市场价格确定评估价值。

2. 制定处置方案。管理人根据资产评估结果制定处置方案。

3. 提交职工代表大会审议通过后实施。管理人应在3日内将处置方案及相关文件报送人民法院或破产管理人协会进行审核，并按法院或破产管理人协会的审核意见修改完善后，报送市国资办备案。

4. 依程序公开拍卖、变卖或整体出售。

五、资产评估

破产企业的存量公房评估价格应以经核准或备案的破产财产评估价格为基础，综合考虑该资产的历史使用情况、市场需求情况、现时价值等因素合理确定。资产评估机构应符合国家规定的资质要求，并由具有相应资质的评估机构进行。房屋在破产清算程序中进行处置时，可参照同类房屋市场价格确定。

破产企业资产评估的具体操作办法由市国资办制定。

各有关单位在开展存量公房处置工作时，要认真履行职责，严格依法办事，杜绝弄虚作假，不得擅自扩大资产评估范围和提高评估标准；要充分尊重被处置房屋原承租人的意愿，不得采取强迫、欺诈等不正当手段；要认真听取破产企业职工、债权人、利害关系人及有关方面的意见，并予以采纳。

六、办理程序

（一）破产企业向主管部门提出处置方案。主管部门对破产企业处置方案进行审核，并报市国资办备案。

（二）国有资产管理部門按照规定程序进行审核，对符合本方案规定的，向破产企业出具同意处置批复。

（三）破产企业应在主管部门批复之日起10个工作日内，向市国资办提交资产处置申请及相关材料，由市国资办按照规定程序和方式进行审核。

（四）经审核同意后，由市国资办统一与破产企业签订资产处置协议。如需委托中介机构评估的，由市国资办委托具有相应资质的中介机构进行评估。

（五）在资产处置协议签订之日起10个工作日内，管理人应向主管部门提交资产处置申请及相关材料（含中介机构评估报告）。

（六）主管部门应当自收到管理人申请之日起10个工作日内作出批准或不批准的决定。批准的，将资产处置结果通知管理人；不批准的，应当说明理由。

(七)管理人应当在资产处置结果公告之日起5个工作日内向社会公开相关信息，并报送主管部门备案。

七、工作要求

(一)破产存量公房处置工作涉及破产企业职工切身利益，是一项政策性强、涉及面广的工作。各相关单位要切实提高政治站位，高度重视，加强组织领导，建立协调联动机制，主动作为、密切配合，确保破产存量公房处置工作顺利开展。

(二)各相关单位要严格执行国家相关法律法规和政策规定，不得将不符合条件的职工住房纳入存量公房。

(三)各相关单位要妥善处理好破产企业职工安置、职工劳动关系处理、社会稳定等问题，严格执行相关规定，依法维护破产企业职工的合法权益。

(四)各相关单位要充分尊重历史，妥善处理好破产企业职工住房问题。对已有明确规定的国有资产处置问题，不得违背法律法规和政策规定进行处理。

四、对已发生问题的企业，要立即采取措施，防止问题扩大（十）。

。各部门要密切配合，共同做好这项工作。

。要立即采取措施，防止问题扩大（十一）。

。要立即采取措施，防止问题扩大（十二）。

。要立即采取措施，防止问题扩大（十三）。

。要立即采取措施，防止问题扩大（十四）。

。要立即采取措施，防止问题扩大（十五）。

。要立即采取措施，防止问题扩大（十六）。

。要立即采取措施，防止问题扩大（十七）。

。要立即采取措施，防止问题扩大（十八）。

。要立即采取措施，防止问题扩大（十九）。

。要立即采取措施，防止问题扩大（二十）。

。要立即采取措施，防止问题扩大（二十一）。

。要立即采取措施，防止问题扩大（二十二）。

。要立即采取措施，防止问题扩大（二十三）。