

附件四：太仓纬世置业有限公司

破产财产变价方案（房屋）

为处置纬世置业开发的“大发·熙悦澜庭”项目现存6套住宅房屋，最大限度实现破产财产价值，依据《中华人民共和国企业破产法》及相关规定，结合本案实际情况，管理人制定本变价方案，提请债权人会议表决。

一、变价财产基本情况

本方案涉及的变价财产为纬世置业名下现存6套住宅房屋，管理人已完成产权调查、电子门锁重置及现场接管，具备变价处置条件。经苏州明诚房地产土地资产评估有限公司评估（评估基准日2025年12月9日），各套房屋评估情况如下：

单位：（万元）

序号	房屋坐落	建筑面积 (㎡)	所在层次	市场价值	清算价值
1	太仓市城厢镇古塘街8号1幢101室	106.47	1/9	148	126
2	太仓市城厢镇古塘街8号3幢102室	144.09	1/9	193	164
3	太仓市城厢镇古塘街8号4幢104室	107.21	1/9	149	127
4	太仓市城厢镇古塘街8号5幢601室	144.09	6/9	199	169
5	太仓市城厢镇古塘街8号6幢502室	115.58	5/9	162	138
6	太仓市城厢镇古塘街8号8幢204室	124.46	2/16	151	128
合计		741.90		1,002	852

上述评估结果为评估机构出具的初稿，最终以正式评估报告为准；如正式评估报告出具的评估价值与初稿存在差异，以正式评估报告确定的评估价值作为起拍价的计算依据。

二、变价方式

上述6套房屋每套单独通过网络司法拍卖平台公开拍卖处置，具体规则如下：

- 1、每套房屋独立拍卖，不合并、不搭售；
- 2、起拍价以评估机构出具的评估价值（评估市场价值）确定；
- 3、每次拍卖流拍的，以上一轮起拍价的80%作为下一轮起拍价继续拍卖，依此规则逐轮递减，直至拍卖成交；
- 4、拍卖成交后，买卖双方应当缴纳的税费由各自依法承担。

三、其他

1、本方案项下房屋变价所得款项，由管理人统一存入管理人为本案开立的破产财产专用账户（中国工商银行股份有限公司太仓双凤支行，账号1102242239100138123），依法用于破产费用、共益债务的清偿及后续按照破产财产分配方案向债权人分配。

2、本方案未尽事宜，依照《中华人民共和国企业破产法》及相关规定，由管理人依法处理；本方案经债权人会议表决通过后，由管理人组织实施，并适时向债权人报告实施进展。

太仓纬世置业有限公司管理人



2026年9月7日