

附件三：太仓纬世置业有限公司

破产财产变价方案（地下车位）

为公平、公开、高效处置纬世置业开发的“大发·熙悦澜庭”项目地下车位，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“大发·熙悦澜庭”（珑熙悦庭）项目地下车位，包括：

1、地下非人防车位共 313 个，已依法办理不动产权属登记，权利人登记为纬世置业，具备转让条件；

2、地下人防车位 2 处（整体计价，依法仅可转让其使用权）。

上述车位经苏州姑苏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）：非人防车位 313 个市场价值合计约 1,547.49 万元，清算价值合计约 1,315.37 万元；人防车位 2 处使用权市场价值合计约 336.84 万元，清算价值合计约 286.31 万元。

以上评估结果为初稿，最终以正式评估报告为准。

二、变价原则

1、优先保障“大发·熙悦澜庭”小区业主的停车需求，非人防车位优先向小区全体业主定向出售；

2、定向出售未能售罄的非人防车位所有权及全部人防车位使用权，通过网络司法拍卖公开处置，以实现财产价值最大化；

3、变价过程遵循公开、公平、可追溯原则，同等条件下按缴款先后顺序确定购买顺位。

三、地下非人防车位定向出售方案

地下非人防车位按人民币 4 万元/个的优惠单价，在处置周期内保持不变，优先向“大发·熙悦澜庭”小区全体业主定向出售，分两轮进行。

（一）第一轮（线下，为期 3 周）

自本方案表决通过并公告之日起 3 周内，每户业主可申报认购 1 个车位；按照申报业主向管理人指定账户实际缴款的先后顺序确定购买顺位，先缴款者优先选购车位。

（二）第二轮（线下，为期 1 周）

第一轮结束后仍有剩余未售出车位的，进入第二轮，为期 1 周。第二轮不再限制每户业主申报数量，全体业主均可自由申报认购，同样按照实际缴款先后顺序确定购买顺位。

为保障待变价处置的 6 套房屋成交后新购房业主的车位需求，在第二轮线下出售时，由管理人先行选定 6 个保留车位，供新购房业主选购。若新购房业主无购买意向，则保留车位纳入线上整体拍卖处置范围。



（三）线上整体拍卖

前述两轮定向出售结束后仍有剩余未售出的非人防车位所有权，连同全部人防车位使用权，一并通过淘宝网司法拍卖平台**整体公开拍卖处置**：

- 1、首次起拍价按届时拍卖标的物的评估价值加总计算确定；
- 2、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；
- 3、拍卖成交后，买卖双方应当缴纳的税费由各自依法承担。

四、人防车位使用权处置说明

地下人防车位依法不得转让所有权，管理人仅将其使用权纳入变价范围。人防车位使用权不参与前述两轮小区业主定向出售程序，直接与定向出售剩余的非人防车位所有权一并纳入线上整体拍卖处置。

五、其他

1、本方案项下全部车位变价所得款项，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，户名太仓纬世置业有限公司管理人，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

