

中山市万隆房地产开发有限公司重整案 关于电梯维修费用、防护棚及围挡租金支付方案 的报告

(2020)粤20破176号

万隆破管字第4-32号

中山市万隆房地产开发有限公司各债权人：

中山市万隆房地产开发有限公司(下称万隆公司)重整案【(2020)粤20破176号】，管理人正在办理。关于支付电梯维修费用、防护棚及围挡租金相关情况，现管理人报告如下：

一、管理人多次参加协调会并推进世宝广场一期续建工程。

2023年11月至2024年1月期间，管理人多次前往中山市东凤镇人民政府(下称镇政府)、中山市东凤镇综合治理办公室(下称镇综治办)参加世宝广场一期续建协调会议，向一期业主代表汇报本案重整工作进展，讨论供水管网、消防系统、生活给水、人行道安全防护棚及围栏挡板、土建收尾等工程推进及费用承担等事宜。

2024年1月12日，中山公用水务投资有限公司东凤分公司(下称水务公司)安装了2个生活水表及2个消防水表。

1月13日上午，管理人与水务公司、广东中电消防工程有限公司中山分公司(下称中电公司)、广东鸿利建设有限公司共同到现场对水表安装及表后管道接通、生活给水及消防系统工程推进等事宜进行确认。

1月14日，中电公司已接通消防水表，修复地下室损坏喷淋头，并完成消防水池蓄水，各楼栋消火栓及喷淋末端试水。

至此，项目消防安全风险已有效降低。下一步，管理人将继续协调设计单位解决消防环道、登高面等问题。

二、镇政府致函建议垫付费用消除安全隐患

（一）一期 2 台电梯未及时维修

截至 2023 年 11 月，世宝广场项目一期已入住 563 户业主。

据了解，物业公司长期拖欠电梯维修及保养费用。小区 5 栋货梯经检查发现主钢丝绳断股，已于 2023 年 12 月 29 日停用，电梯维保单位通知物业公司维修，但其拒付维修费用 37,500 元；2 栋客梯近期频发故障，已于 2024 年 1 月 15 日通知物业公司急需更换门机变频和马达，否则需立即停用，但其拒付维修费用 7,600 元。该 2 台电梯至今未完成维修。

（二）防护棚及围挡租金未支付，可能即将拆除

2022 年 1 月 14 日，管理人依法聘请深圳市新鸿业建筑装饰工程有限公司（下称新鸿业公司）在世宝广场小区内部及周边搭建防护棚及施工临时围蔽，双方签订了《世宝广场外墙修复工程安全通道防护棚及围栏挡板工程施工合同》。其于 2022 年 1 月 17 日进场施工，于 2022 年 1 月 27 日完成第一期防护棚（小区内部及车库出入口通道，投影面积 1,800 m²），于 2022 年 3 月 15 日完成第二期防护棚（小区外沿商铺通道，投影面积 1,692.4 m²）及围挡。管理人、监理单位已对上述工程量及工程质量进行验收。

后，管理人依约向新鸿业公司支付了全部合同价款 856,000 元。但因万隆公司重整投资权益处置，管理人多次协调中山市万博置业有限公司（下称万博置业），但其仅支付了 5 万元，后未继续支付。

现小区首层安全通道防护棚维护不及时，安全网破损严重。新鸿业公司主张因长期未收到租金，即将拆除防护棚及围挡。若该防护棚拆除，一旦发生外墙砖脱落可能造成安全事故，存在安全隐患问题。

（三）镇政府致函建议垫付费用消除安全隐患

2024 年 1 月 23 日，镇政府向管理人出具《关于要求消除世宝广场一期安全隐患的函》：上述 2 台电梯未维修造成已入住业主日常出

行的不便，并存在一定的安全隐患；大部分已入住业主要求保留防护棚直至一期 1-7 栋外墙质量问题整改完毕，并同意支付合理的防护棚租金。建议管理人依法使用已没收万博置业的保证金 1700 万元，优先垫付相关费用，尽快解决世宝广场一期 2 栋及 5 栋电梯维修及防护棚租金争议问题，消除现场安全隐患。

三、关于电梯维修费用、防护棚及围挡租金支付方案

（一）关于 2 台电梯维修费用 45,100 元

因世宝广场 2 栋客梯、5 栋货梯均发生故障，其中 5 栋货梯已于 2023 年 12 月 29 日起停运。该 2 台电梯有必要尽快维修。

经询价，中山市卓越电梯安装工程有限公司（下称电梯公司）同意实施电梯维修工程，更换钢丝绳、门机变频和马达等配件，需支付维修费用共计 45,100 元。预计 2024 年 1 月 29 日可进场维修。

依法，维修费用系管理破产财产产生的费用，依法应作为破产费用随时清偿。管理人拟代表万隆公司委托电梯公司维修并支付维修费用 45,100 元。

（二）关于防护棚及围挡租金

1. 《合同》约定情况

2022 年 1 月 14 日，管理人代表万隆公司与新鸿业公司签订的《合同》约定：工程总造价 856,000 元；使用期限 12 个月，期满后如万隆公司继续需要使用防护棚，每月最后一日全额支付当月的租金等。

根据《合同》约定，一、二期防护棚投影面积共计 3,492.4 m²，12 个月使用期限届满后，万隆公司应每月支付租金 72,532.31 元。

2. 管理人拟与新鸿业公司签订《补充协议》及支付租金

为消除世宝广场项目一期（1-7 幢）外墙砖脱落安全隐患，上述防护棚及围挡有必要继续使用，但租金需控制在合理范围内。

经管理人与新鸿业公司多次就使用期限届满后的租金支付事宜



进行协商，新鸿业公司初步同意：

(1) 因世宝广场项目一期（1-7 幢）外墙修复工程尚不具备启动条件，继续履行《合同》至万隆公司通知其终止合同之日止。

(2) 除万博置业已支付的 5 万元外，万隆公司一次性支付其 2023 年 1 月 27 日起至 2024 年 1 月 14 日期间的租金 45.6 万元（其要求该笔款项应尽快支付）；

(3) 自 2024 年 1 月 15 日起，月租金标准为 3.8 万元，万隆公司于每年 7 月 14 日前支付上半年租金（1 月 15 日-7 月 14 日），于次年 1 月 14 日前支付下半年租金（7 月 15 日-次年 1 月 14 日）；

(4) 若万隆公司通知其终止合同，租金计算至万隆公司通知的合同终止之日止，不足一个月的按实际使用天数计算实际租金。

外墙砖脱落问题涉及人身财产安全，需尽快处理。使用防护棚及围挡的租金为世宝广场项目一期（1-8 幢）续建费用，依法应作为本案共益债务随时清偿。

管理人拟按上述方案代表万隆公司与新鸿业公司签订《补充协议》，执行付款方案。

四、拟从没收万博置业的保证金 1700 万元中支付上述费用

截至目前，管理人账户余额为 40,077,890.73 元（含万博置业的保证金 1700 万元）。

根据万隆公司 100%重整投资权益《竞买须知》规定，因万博置业严重违约，其缴纳的保证金重整投资保证金 1700 万元予以没收，并计入万隆公司财产，依次用于支付竞买产生的费用损失、弥补重新竞价成交价低于原竞价成交价的差价损失、清偿万隆公司债务。

五、提请债权人会议表决

为依法妥善处理本案相关问题，维护社会和谐稳定，现提请本次债权人会议表决：

1. 是否同意《关于电梯维修费用、防护棚及围挡租金支付方案》?
2. 是否同意从没收万博置业的保证金 1700 万元中支付上述电梯维修费用、防护棚及围挡租金?

特此报告。

中山市万隆房地产开发有限公司管理人

主要经办人：

二〇二四年一月二十四日



抄报：中山市中级人民法院

附：

管理人（广东天地正律师事务所）联系方式

联系人：廖姝婷律师、陈思梅律师

联系电话：0757-83288726

驻场办公点：中山市东凤镇金怡南路 68 号世宝广场销售中心；

律所注册地：广东省佛山市季华五路 10 号金融广场 24 楼。



**中山市万隆房地产开发有限公司重整案
表决票**

表决事项	表决意见	
	同意	不同意
是否同意《关于电梯维修费用、防护棚及围挡租金支付方案》？		
是否同意从没收万博置业的保证金 1700 万元中支付上述电梯维修费用、防护棚及围挡租金？		
债权人签名（盖章）		

表决规则：

1. 各债权人应在“表决意见”栏中选择“同意”或“不同意”打“√”。
2. 各债权人应于 2024 年 1 月 29 日 17:30 前表决并将表决票交到管理人处(以收到为准)；逾期提交或不提交表决票的，视为同意以上全部表决事项。

中山市万隆房地产开发有限公司管理人

二〇二四年一月二十四日

管理人（广东天地正律师事务所）联系方式：

联系人：廖姝婷律师、黄家杰律师；联系电话：15875738780、13380203887；

驻场办公点：中山市东凤镇金怡南路 68 号世宝广场销售中心；

律所注册地：佛山市禅城区季华五路 10 号金融广场 24 楼。

