

# 房企破产案件中律师法律服务重点探析

李方方, 毛远哲

浙江太安律师事务所, 浙江 宁波 315211

DOI: 10.61369/RTED.2026100005

**摘 要 :** 近些年, 随着房地产行业进入深度调整周期, 部分高负债、经营不善的房企陆续进入破产程序, 这类案件因涉及购房业主、建设施工方、抵押权人、普通债权人等多方主体利益, 牵扯网签备案、预售监管资金使用、在建工程续建等大量行业特有问题的处理, 处理难度远高于普通企业破产案件。律师作为破产程序中的核心参与主体, 在不同流程阶段发挥着不可替代的专业作用, 清晰把握各环节服务核心, 既是提升案件处置效率的关键, 也是保障各方合法权益、维护社会稳定的重要基础。本文结合房企破产案件的特殊性, 对全流程律师法律服务的核心重点进行梳理, 并就优化法律服务提出相关对策, 以期为相关研究者提供一定的参考与借鉴。

**关 键 词 :** 房企; 破产案件; 律师; 法律服务

## Analysis of the Key Points of Lawyers' Legal Services in Real Estate Enterprise Bankruptcy Cases

Li Fangfang, Mao Yuanzhe

Zhejiang Tai'an Law Firm, Ningbo, Zhejiang 315211

**Abstract :** In recent years, as the real estate industry has entered a period of in-depth adjustment, some real estate enterprises with high liabilities and poor operations have successively entered the bankruptcy process. Due to involving the interests of multiple subjects such as homebuyers, construction parties, mortgagees, and ordinary creditors, as well as a large number of industry-specific issues including online signing and filing, the use of pre-sale supervision funds, and the continuation of under-construction projects, such cases are far more difficult to handle than ordinary enterprise bankruptcy cases. As core participants in the bankruptcy process, lawyers play an irreplaceable professional role in different procedural stages. Clearly grasping the core of services in each link is not only the key to improving the efficiency of case disposal, but also an important foundation for safeguarding the legitimate rights and interests of all parties and maintaining social stability. Combined with the particularity of real estate enterprise bankruptcy cases, this paper sorts out the core key points of lawyers' legal services throughout the entire process and puts forward relevant countermeasures for optimizing legal services, aiming to provide certain reference for relevant researchers.

**Keywords :** real estate enterprises; bankruptcy cases; lawyers; legal services

### 一、房企破产全流程律师法律服务核心重点

#### (一) 破产前置阶段, 风险研判与方案规划

一方面, 陷入经营危机的房地产企业, 律师应全面开展风险研判工作, 排查企业的债务逾期、资产被查封、涉诉涉执、项目停工等主要风险, 理清企业的总资产、负债结构、关联企业等情况。结合企业的实际情况, 为不同类型的房地产企业提供不同的风险化解方案, 对仍然具有持续经营价值、优质项目存量充足的房企, 提出债务重组、延期清偿、资产部分处置等庭外和解方案, 帮助其避免进入破产程序; 对资不抵债、无自救能力的房企, 指导企业整理破产申请材料, 对比破产重整、和解、清算三种程序的适用场景、成本及周期, 制定合适的破产申请方案。另外, 律师还要协助企业收集土地权属证明、工程建设审批文件、商品房销售台账、财务账簿、担保合同等资料, 第一时间掌握资

产抵押、权属纠纷等隐性风险<sup>[1]</sup>。

另一方面, 对于债权人主体, 律师的主要服务内容是风险防控和权益前置保障。一是帮助金融债权人、施工企业债权人排查债务人的资产状况, 及时采取财产保全、轮候查封等措施, 防止债务人恶意转移资产、放弃债权、无偿处置优质资产; 二是对已经出现违约迹象的债权, 协助债权人进行谈判协商, 采用追加抵押物、补充第三方担保、调整还款计划等方式加强债权风控等级。对已经出现逾期的债权, 律师可以根据债务人的经营状况来判断追偿途径, 将追偿方式分为直接诉讼追偿和参与破产程序两种方式, 最大限度地保护债权人的合法权益。

#### (二) 破产受理阶段, 专项尽调与程序落地

第一, 律师受聘为专项法律顾问, 帮助管理人做全面的法律尽职调查。与普通企业尽调相比, 房企尽调的重点在于不动产资产的核查, 逐一核对土地使用权、在建工程、存量房产的权属状

况、抵押情况、查封等级、审批手续，鉴别已售房屋、回迁房源、抵债房产的权利归属，区分业主全款购房、按揭购房、定金认购等不同的交易种类，明晰各类房产是否具备交付条件。同时，律师对企业关联交易、非正常清偿、股东抽逃出资等可撤销、追回的违法行为进行排查，为之后的资产处置打下基础。

第二，协助企业内部管控和资产交接。房企破产之后，管理人应当全面接管房企公章、账户、资产以及项目资料等，实务中个别企业股东、高管会拒绝交接工作，律师通过发出法律函件、提起强制移交诉讼、对接住建和市场监管部门实施行政处罚等方式，保证管理人的顺利履职。对存在续建项目的项目部制订临时性经营管理制度，规范项目资金收支、房屋销售等环节，控制新增债务、防止资产流失<sup>[2]</sup>。

第三，统筹债权申报前期准备工作。律师协助管理人制定债权申报指引，对不同种类的债权申报材料、审核标准、清偿优先次序作出规定；向各类债权人开展普法宣传，解释房企破产债权申报流程、特殊债权认定标准，重点回答购房者关于合同履行、房款退还、房屋交付等常见问题，降低无效申报、重复申报现象，提高债权申报效率。

### （三）破产审理阶段，债权审核与权利平衡

第一，区分不同的债权种类。区分商品房消费者属于居住性购房还是投资性购房，按照相关司法解释认定消费者的购房债权具有超级优先的地位，保障刚需购房者取回房屋或者优先受偿的权利，并甄别虚假购房、以房抵债伪装购房债权等违规行为。审查建设工程价款债权，审核工程款结算依据、债权形成时间，区分工程价款本金、利息、违约金，确定优先受偿范围，厘清工程价款优先权与抵押权、购房债权的冲突解决途径；审查金融债权，重点审核抵押合同效力、抵押登记是否完整，甄别最高额抵押、浮动抵押等特殊抵押模式，处理按揭贷款、开发贷逾期引发的复合型纠纷<sup>[3]</sup>。

第二，慎重处理特别权利衍生纠纷。律师关注小区维修资金、公共收益等业主共有权益，帮助管理人对维修资金的缴存、挪用情况进行核实，对房企的挪用行为进行引导，让业主进行申报并参与追偿，对小区广告收益、车位出租收益等公共收益进行梳理，单独设置账户，全部归全体业主所有。另外，妥善处理以房抵债、预约合同等纠纷，律师根据交易背景、资金流向、合同条款，判断交易的本质，区分真实买卖、单纯债务抵消，统一同类纠纷的处理标准<sup>[4]</sup>。

第三，召开债权人会议，协调各方利益。律师应当协助管理人制定债权分组方案，根据房企破产案件的特点，设立购房债权组、工程款债权组、金融债权组、小额普通债权组，兼顾弱势群体和商事债权人的表决权，对各方主体的异议主张给予专业意见，化解权利冲突，促成各方达成利益一致。

### （四）破产收尾阶段，重整落地与清算分配

在投资人招募环节，律师协助管理人制定招募方案，确定投资人资质要求、续建义务、资金缴纳节点、资产处置范围，对意向投资人进行法律尽调，排查投资人资金来源、经营风险、履约能力，筛选出优质的合规投资人；在重整计划制定环节，根据项

目的续建成本、资产估值、债务总额等拟定不同的清偿方案，确定各类债权的清偿比例、清偿期限、清偿方式，并且把保交楼作为核心条款，明确楼盘续建的工期、交付标准、资金保障措施；在计划执行过程中，对投资人资金拨付、项目续建进度进行监督，协助办理不动产过户、抵押解除、行政审批手续，解决重整执行过程中出现的合同变更、权属登记等衍生问题<sup>[5]</sup>。

在破产清算模式中，律师的服务重点是资产变现与债权公平分配。首先，协助管理人制定不动产资产处置方案，根据资产的性质选择整体拍卖、拆分处置、协议转让等方式来提高处置效率，减少资产贬值的风险；第二，处理资产处置后权属过户、税费核算、抵押注销等工作；第三，按照法定清偿顺序编制清算分配方案，优先清偿破产费用、共益债务、职工债权，再依次清偿购房债权、工程款债权、抵押债权和普通债权，保证清算分配工作合法合规。对于无财产可清偿的普通债权协助办理破产注销手续，使企业市场出清<sup>[6]</sup>。

## 二、优化房企破产法律服务的相关对策

### （一）深耕行业规则，统一案件处置标准

律师要积极向房地产破产细分领域进军，对破产法律、不动产交易、工程建设等法律法规有较为充分的认识，仔细阅读各地法院公布的房企破产审判指引、典型案例，从中提炼出类似疑难问题的解决办法。对以房抵债、权利顺位、预售资金使用等高频疑难问题进行归纳，根据案件实际情况选择适合的地方司法裁判口径。同时，律师联合行业协会整合实务案例，发布房企破产法律服务操作指引，统一债权审核、资产处置、重整计划编制的行业标准，减少法律适用分歧<sup>[7]</sup>。

### （二）平衡政策与法律，优化利益协调模式

在执业过程中，律师应该树立“法律合规、政策适配、民生保障”三者并重的服务理念，找到保交楼政策和破产清偿规则之间的平衡点。在制定重整方案时，律师要先对不同的资产类型进行分类，即刚需住宅、商业物业、闲置土地等，对其中的刚需住宅专项配置续建资金，以实现保交楼目标；商业类资产优先市场化处置，提高资产变现收益，弥补续建资金缺口。同时，律师建立分层沟通机制，针对金融债权人、施工企业、购房者实行差别化沟通方案，阐明政策规则和清偿逻辑，寻求各方主体对重整方案的认同，化解利益冲突<sup>[8]</sup>。

### （三）联动多部门，完善资产处置配套服务

律师应当发挥好桥梁纽带的作用，协助管理人与法院、住建、税务、不动产登记等各个部门建立常态化的联动沟通机制。一方面，开辟破产不动产过户、抵押注销、审批补办等绿色通道，提高审批效率，缩短办理时间；另一方面，向税务机关提出建议，明确其在破产程序中承担的税务管理义务及其相应权限，争取破产资产交易相关税收减免或者分期缴纳等优惠政策，减少破产过程中资产处置所耗费的成本。同时，律师根据项目真实状况，向地方政府提出预售资金监管规则的改进意见，合理地释放监管资金，在保证购房人权益的基础上，为停工项目续建提供资

金支持<sup>[9]</sup>。

（四）健全风控体系，降低执业合规风险

律所和执业律师需要创建完善的内部风险防控体系，从各个方面规避执业风险。第一，实行案件集体研判制度，对债权异议、资产处置、重整计划制定等重大事项实行集体论证，防止单人决策失误。第二，健全证据留存制度，所有审核结果、处置方案、沟通记录等均应有书面和电子凭证，标明履职依据。第三，明确服务权责界限，依照委托合同约定开展服务工作，超出权限范围的事项应当及时向委托方、法院报告，不得违规操作。第四，购买专项执业责任险，转移因突发事件造成的赔偿风险，全方位保障律师合法执业权益<sup>[10]</sup>。

三、结语

总而言之，房企破产案件涉及购房人、债权人、施工方等多方主体利益，关系到民生保障与市场秩序稳定，处置难度大、专业要求高，是破产法律服务领域中极具挑战性的业务类型。从破产前置到收尾的全流程中，律师需要紧扣不同阶段的核心需求，兼顾法律规定与政策导向，平衡多元主体的利益冲突，才能推动案件有序化解。而通过统一处置标准、优化利益协调、完善配套服务、健全风控体系，不仅能帮助律师更高效地推进房企破产案件办理，也能进一步提升法律服务的专业质量，在妥善化解房企债务风险、盘活存量资产、维护社会稳定方面，充分发挥律师行业的专业作用，助力房地产市场平稳健康发展。

参考文献

[1] 魏琼. 房企破产程序中买受人取回权的认定研究 [J]. 公民与法 (审判版), 2025, (11): 30-38+46.  
[2] 李琴声. 房企破产程序中优先债权顺位的认定与适用 [J]. 职工法律天地, 2025, (10): 96-98.  
[3] 廖平生, 朱强. 房企破产案件中债务人财产 " 优先给付 " 规则研究 [J]. 金融文坛, 2025, (6): 46-48.  
[4] 范志勇. 房企破产项目续建的法律路径与权益平衡 [J]. 法律适用, 2024, (11): 31-46.  
[5] 谢庚辰. 探讨房企破产后, 待履行商品房买卖合同解除权问题 [J]. 城市开发, 2024, (10): 106-109.  
[6] 韩长印, 何心月. 房企破产中购房合同的处理方式 [J]. 上海政法学院学报 (法治论丛), 2024, 39 (5): 38-57.  
[7] 梁春瑾. 房企破产中的售后回租合同之法律定性 with 处理路径 [J]. 人民司法, 2024, (19): 70-76.  
[8] 冀洪涛. 论我国房企破产中购房人优先受偿权实现 [D]. 哈尔滨师范大学, 2024.  
[9] 张冰霜. 房企破产中 " 以房抵债 " 的裁判规则研究 [D]. 贵州大学, 2024.  
[10] 孙昊天, 温骄琳. 至暗时刻, 房企债务重组或破产重整, 五大法律风险提示 [J]. 中国房地产金融, 2022, (Z1): 75-77.