

广东省广州市中级人民法院

穗中法函〔2023〕47号

广州市中级人民法院关于市政协十四届 二次会议第5072号委员提案的复函

尊敬的丘文委员：

感谢您一直以来对广州法院工作的关心、支持与监督。您提出的《关于规范法拍房市场，保障司法拍卖当事人合法权益的提案》（第5072号）收悉。我院对此高度重视，在征集会办单位意见的基础上，进行专门研究办理，现将有关情况答复如下：

一、关于“相关部门与第三方评估机构合作，确保挂拍的法拍房隐藏问题透明公开，保障买受人知情权”的建议

市市场监管局会办意见提出，将“加强信用建设，强化信用信息公示、共享。通过加强政府部门涉企信息数据的归

集、公示，并将市场主体信用信息数据推送到市公共信用信息管理系统，增强数据共享功能，为相关部门以及公众查询企业信用信息提供便捷服务。截至 2023 年 6 月 6 日，累计向市公共信用信息管理系统推送了 6.46 亿条涉市场主体信用信息数据。”

广州法院一直以来严格依据《中华人民共和国民事诉讼法》、最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》等法律法规开展网络司法拍卖工作，对于法拍房的现场调查与信息披露等辅助工作均委托网络司法拍卖辅助机构具体实施。在具体案件办理中，司法拍卖辅助机构在通过网络询价或定向询价方式完成法拍房评估工作后，将对拟拍卖房屋逐一上门进行现场调查，并通过走访物业、居委会等方式尽可能掌握潜在风险，最终通过拍卖公告集中进行披露，提示竞买人注意，最大限度保障买受人知情权。对于法拍房涉及的税费问题，广州中院目前正在与广州市税务局开展磋商，拟就不动产司法拍卖税费征缴问题达成一致意见并展开合作，届时将进一步明确交易税费的种类、计算方式及承担主体，并通过拍卖公告予以公示。

二、关于“加大腾空交付执行力度，完善买受人权利侵害制度，保障法院网络司法拍卖有序进行”的建议

为规范全省法院司法拍卖、变卖成交或抵债的不动产清

场移交工作，省法院于 2019 年印发《关于进一步规范司法拍卖不动产移交工作的指导意见（试行）的通知》，明确了司法拍卖的清场移交原则，广州法院一直以来认真落实该指导意见要求，建立拍前核查机制，指定专人负责对上拍前的拍卖公告进行审查，不断加大腾空交付执行力度，切实落实清场原则。近年来全市法院多次开展司法拍卖不动产清场专项行动，今年上半年专门下发《关于开展集中清场专项行动的通知》，组织全市两级法院集中开展清场交付专项行动，截至目前已完成 41 次清场交付。对于买受人认为权利受到侵害并向人民法院进行反映、投诉的，人民法院将根据具体情形，主动告知救济途径，引导其进入执行异议或执行监督等程序，切实维护其合法权益，保障网络司法拍卖有序进行。

三、关于“有关部门出台相关制度，促使法拍房市场秩序稳定”的建议

市市场监管局会办意见提出，将“加大执法力度，依法查处违法拍卖行为。通过‘双随机一公开’主动抽查、上级‘线索交办’、同级‘线索转办’、群众‘投诉举报’等方式多渠道发现违法拍卖线索，严厉打击违法拍卖行为”，“通过‘双随机一公开’方式加强对拍卖企业进行随机抽查，印发了《广州市市场监督管理局关于印发 2023 年度抽查工作计划的通知》，加强对全市 11 个区拍卖企业经营资格的抽查，一经发现违法拍卖行为，依法处理，维护拍卖市场秩序。”

目前，法拍房评估价格一般通过京东大数据评估询价平

台、阿里拍卖大数据询价平台等网络询价方式或向标的物所在地税务部门询价方式获得，而实际起拍价一般为评估价格的百分之七十，如标的物流拍，再次拍卖的起拍价一般将降为前次起拍价的百分之八十。广州法院网络司法拍卖一直以来沿用上述定价规则，市场秩序整体较为稳定，今年上半年，全市法院成交 1291 件，同比增加 4.9%，成交率为 63.19%，同比增加 6.77 个百分点，溢价率为 36.81%，同比增加 10.96 个百分点，成交总金额达 29.63 亿元。广州法院将在进一步规范网络司法拍卖工作的同时，积极配合、支持房产监管等相关部门加大对市场秩序的维护，持续净化司法拍卖市场环境，推动法拍房价格平稳，切实维护债权债务双方合法权益。

再次感谢您对法院工作的关心和宝贵意见。

专此函复。



（联系人及联系方式：任钟兴，83211106；汪姁，83210119）

抄送：市政协提案委，市政府办公厅建议提案处。

广州市中级人民法院办公室

2023年8月17日印发