

探索“法拍贷”，提升房产处置成功率

执行程序中拍卖的房产常因无人竞价而流拍,造成变现难。法拍房变现难不仅让执行程序空转,还直接影响胜诉权益兑现。甘肃省定西市安定区人民法院立足执行工作实践,通过剖析法拍房变现难的成因,深入探讨引入法拍房贷款业务(以下简称“法拍贷”)的必要性,进而梳理出工作中遇到的困难和问题,推动构建“法院+金融+税务+不动产”协同联动机制,进一步优化“法拍贷”业务办理路径。

一、法拍房成交率的基本情况

法拍房是指在执行程序中拍卖处置的住宅与商铺,购买法拍房需要在确认成交后7日内一次性付清全款。近年来,随着执行案件数量不断增多,法拍房数量也逐渐增加,但拍卖期间咨询人数、参与竞拍人数相对较少,拍卖成交率、溢价率不高。安定区人民法院2023年至2026年5月的数据显示,法拍房(住宅类)成交率为7.8%,一拍流拍率为99.7%,二拍、变卖流拍率为92.6%。总体呈现出高流拍率、低成交率的特点。

二、法拍房变现难原因分析

(一) 风险隐患较多

一是权属复杂。有的法拍房不仅设立了一个或多个抵押权、租赁权,还同时具有家庭共有财产、夫妻共同财产、股份出资财产等属性。

二是纠纷较多。有的法拍房装饰装修费用未结清,欠缴物业费、水电费;有的未缴纳契税、增值税;有的属于拆迁安置房、经济适用房,过户条件有严格限制。

三是腾退困难。大多数法拍房需要腾退后才能交付,被执行人拒绝腾房是常态。

(二) 成交门槛过高

法拍房需要竞拍人在竞拍成功后一次性付清全款,若未在规定期限内结清尾款,则视为悔拍,不予退还保证金。一次性全款付清房款,对当地普通居民来说资金压力过大。对于从事房地产交易的职业经理人来说,受信贷政策调整和房地产市场变化的影

响,融资难也成为阻碍其参与竞拍的绊脚石。因此,将虽然有购房意愿但暂时资金短缺的竞买人拒之门外,导致法拍房因无人竞价而一再流拍,让资产长期沉睡。

(三) 流程衔接不畅

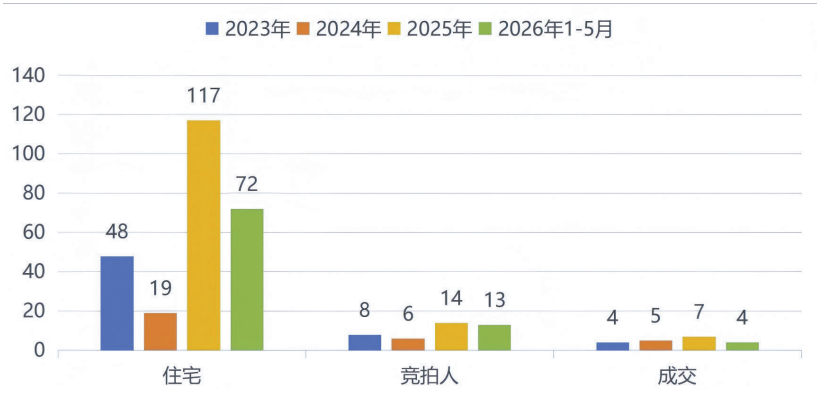
法拍房处置由法院一家牵头,在执行程序中按照“评估—拍卖—成交(或流拍)”的顺序直线推进,税务、不动产中心仅在成交阶段办理税费缴纳、过户登记手续。部分房产拍卖成交后才发现有拖欠税费、轮番抵押、轮候查封等信息,制约了办理过户登记效率。法院处置房产与银行发放贷款均要进行价值评估与权属调查,但各自都按照自己内部的流程规则平行推进。不动产登记机构在税款未结清之前,无法办理过户登记手续。

(四) “法拍贷”业务规范空白

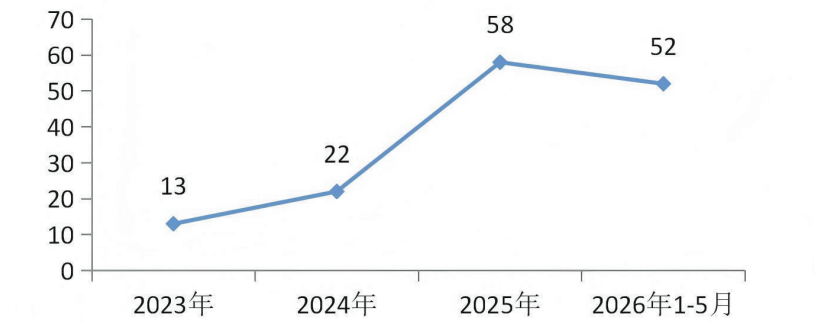
“法拍贷”业务虽在各地法院均有开展,但尚无法律法规等明文规定。“法拍贷”业务的推广应用主要依赖于召开联席会议或签署合作协议。有些地方构建了“法院+金融”双方联动机制,有些构建了“法院+金融+不动产”三方联动机制,这种多元模式的存在印证了“法拍贷”粗放式发展的现状。由于“法拍贷”业务涉及法院执行、金融机构贷款审批、税收征缴、不动产权属登记等一系列手续,若缺乏制度约束,就难以防范业务开展过程中的合规风险。

三、优化措施

自2026年3月安定区法院推出住宅类“法拍贷”以来,截至5月15日,咨询人数已达2023年咨询人数的4倍、2024年咨询人数的两倍多,达到2025



▲安定区法院2023年至2026年5月法拍房（住宅类）房屋数量、竞拍人数和成交量统计



▲安定区法院2023年至2026年5月咨询法拍房(住宅类)人数统计

年咨询人数的89.6%。“法拍房”成交量与2023年持平,达到2024年成交量的80%、2025年成交量的57%。可见,“法拍贷”业务的开展不仅为竞拍人参与竞拍提供了资金保障,还吸引了更多潜在客户关注法拍房,有助于提高法拍房处置成功率。

当前,安定区法院“法拍贷”业务尚在初步探索阶段,业务范围仅限于住宅类法拍房,尚不涉及商铺,但

“法拍贷”在降低竞买门槛、激发市场活力方面的作用日益凸显。为此,必须推动“法拍贷”业务朝着规范化、标准化、高效化方向发展,才能切实提升房产处置成功率。

(一) 加强顶层设计, 强化制度支撑

应在国家或省级层面加强对“法拍贷”业务的顶层设计。先由法院推动出台工作指引,明确“法拍贷”业

务的基本原则、操作规范、责任划分等内容,然后试点推进、多方创新、总结经验,直至将“法拍贷”纳入相关法律法规。银保监会要推动制定统一的“法拍贷”标准,如统一首付比例、利率、还款期限等,进一步加强贷款审批,规范业务流程,强化风险防控,引导更多商业银行开展“法拍贷”业务,通过市场竞争提供更加优质的金融服务。法院要将“法拍贷”业务推广应用纳入干警平时绩效考核,对应用成果突出、成效显著的干警或集体予以表彰奖励。金融机构与法院要在房产评估价值、权属调查等方面建立日常协调机制,互相认可工作成果,防止资源浪费。加强监督管理制度建设,对“法拍贷”业务办理全流程、各节点全面监督,防范廉政风险。

(二) 加强机制建设, 强化协同服务

法院可会同银行、税务、不动产等部门召开法拍房联席会议,建立“法院+银行+税务+不动产”四方协同机制,即由法院牵头,银行、税务、不动产等部门紧密配合,高效办理法拍房评估、拍卖、缴税、过户(抵押)登记等业务。在法院评估房产时,银行工作人员提前介入,与执行干警一道进行权属调查、入户核验。在拍卖公告中披露可贷款信息,由法院、银行、税务、不动产等部门利用微信、抖音、视频号等平台积极推送,吸引更多客户参与竞拍。拍卖成交后,银行在规定时间内审批发放贷款并划转至法院执行“一案一账户”,法院据此制作执行裁定书送达税务部门核算征缴税款,送达不动产中心办理过户、抵押登记手续,执行干警组织银行职员、被执行人、买受人一同前往办理缴纳税款与过户、抵押登记,税务、不动产中心为法拍房业务开辟绿色通道优先办理,最后由法院用房产变现

款向申请执行人发放案款,并交付房产。“法院+银行+税务+不动产”四方协同联动机制,有助于实现信息融通、会商沟通、机制畅通、监督互通,安定区法院的实践表明,从拍卖成交到案款发放,最快10日内可完成法拍房业务办理。

(三) 加强风险管控, 提升业务成效

法院应在拍卖前会同银行、不动产中心全面核查法拍房权属状况,并入户走访深入排查是否存在多重抵押、共有产权、设定租赁权、欠缴税费等问题,并将房产瑕疵、可贷款信息在拍卖公告中予以披露。银行严格贷款审批标准,核查竞买人征信状况、收入水平、还款能力,确保将贷款划转至法院执行“一案一账户”,防范资金流失风险。不动产中心严格核验材料真实性,确保产权过户与抵押权设立合法有效。若竞买人未按时还款,银行可依据抵押合同处置房产,法院优先保障银行抵押权实现。

(四) 加强舆论引导, 提升群众认可度

法院可联合银行、税务、不动产中心通过各自微信、抖音、视频号等平台普及“法拍贷”概念,介绍业务具体办理流程及风险隐患。安定区法院自推出“法拍贷”以来,咨询人数大幅上升,潜在客户参与竞拍的热情空前高涨,办理首笔“法拍贷”时,2名竞拍人前后累计出价达10次,有效提升了法拍房溢价率。因此,围绕法拍房价格优势、贷款优惠政策、税费缴纳、产权保障等内容开展形式多样的信息宣传,最大限度激发法拍房市场活力,激发社会潜在购买力,引导更多竞买人参与竞拍,努力提高法拍房拍卖成交率。

(作者单位: 甘肃省定西市安定区人民法院)

终本制度的问题探讨与规范进路

田永德

终结本次执行程序是指在执行案件中,法院在穷尽法定财产调查措施后,未发现被执行人有可供执行的财产,或虽发现财产但因客观原因无法处置,经依法告知申请执行人后,暂时终结本次执行程序的一种结案方式。终本程序旨在将有限执行力量集中于具备执行条件的案件,同时保留申请执行入未来发现财产线索后申请恢复执行的权利。这一机制对缓解执行难压力、提升执行效率、保障执行程序良性运转具有重要现实意义。然而终本程序在实践中存在以下一些问题,应引起充分的重视。

一、存在问题

一是进入终本程序时审核不规范。法院在财产查控中过度依赖网络查控系统,忽视线下实地调查,财产漏查、违规裁定终本的现象时有发生;程序要件落实不到位,终本前未依法完成执行通知、财产报告令的送达,未对符合条件的被执行人采取限制消费、纳入失信名单等必要惩戒措施,甚至存在立案不足三个月即裁定终本的情形。或是执行法官只询问了申请执行人的意见,未询问或征询被执行人的意见,或未对申请执行人进行终本约谈,未询问申请执行人是否同意终本等;审核标准主观化,存在扩大适用终本的倾向。

二是终本后管理缺位。法院动态跟踪机制缺位,未建立完善的终本案件管理台账,案件信息记录不全、更新滞后,对当事人信息、财产状况、复查进展等缺乏系统管理,出现“一终了之”的管理真空;定期复查流于表面,终本后五年内应每六个月进行一次网络查控规定,实践中常流于形式。尤其是错失恢复执行的有利时机,如对已查封但未实际扣押的车辆、难以变现的股权等财产,缺乏持续跟踪与实质调查;信息告知与沟通不足,法院未充分向申请执行人说明终本的具体理由、后续管理安排及恢复执行的路径,当事人对制度理解偏差,产生误解甚至存在信访风险。

三是恢复执行程序不畅。法院在接到申请执行人提供的财产线索后,缺乏明确

核查时限,常出现拖延处理现象;恢复执行门槛较高,恢复执行的申请材料繁琐,审批流程复杂,即便在财产线索明确、事实清楚的情形下,亦难以实现快速响应;执行联动机制不完善,恢复执行过程中法院与金融机构、不动产登记、税务等部门的数据共享不畅,难以及时获取被执行人最新的财产动态。

四是对终本案件监督乏力。内部监督不到位,法院案件管理部门对终本案件的评查频次不足,缺乏常态化监督机制,对发现的违规终本、执行懈怠等问题整改不力,监督制约作用未有效发挥;外部监督渠道有限,申请执行人缺乏有效的监督手段,检察监督启动程序复杂,难以对终本执行形成有力约束,外部监督功能亟待强化。

二、规范终本程序的几点建议

第一,严格规范进入终本程序的审核。一是细化财产调查标准,明确财产调查应覆盖线上查控与线下实地核查,要求对被执行人的关联企业、近亲属名下财产、异地资产及隐性投资等进行排查由“延伸”进阶为“必须”,消除模糊空间,铲除“有机可乘”锚点。二是建立财产线索核查反馈机制,确保申请执行人提供的每一条线索均得到及时核实与回应。同时,强化程序刚性约束,将执行通知送达、财产报告令发出、惩戒措施适用等列为终本的前置程序,确保程序合法。三是建立立案期限预警机制,严禁立案未满三个月即裁定终本,完善审核机制,设立终本案件专项审核小组,由资深法官进行复核,禁止代批代办;对重大、复杂案件提交执行专业法官会议讨论;探索上级法院对下级法院终本案件的提级抽查机制,提升裁定质量。

第二,加强终本案件后续管理。一是建立动态管理台账,应对每件终本案件建立“一案一档”信息台账,涵盖当事人信息、财产调查记录、终本理由、复查情况等,并指定专人负责动态更新,实现全过程留痕管理。二是健全常态化复查机制,

明确每月开展一次线上查控,每半年组织一次线下核查;对已查封财产持续跟踪处置条件变化,一旦具备执行条件立即启动恢复程序。三是畅通信息沟通渠道,在裁定终本时,向申请执行人书面说明理由及后续权利路径;通过短信、微信等平台定期推送复查进展,提升执行透明度与当事人信任感。

第三,优化恢复执行程序。一是提高线索核查效率,应规定法院在收到财产线索后3个工作日内必须启动核查,对属实且可执行的线索立即恢复执行;建立紧急线索优先响应机制,确保处置时效。二是简化恢复执行流程,应推行恢复执行网上申请、线上审批,对事实清楚、线索明确的案件实现“当日受理、三日核查、及时恢复”的高效模式。三是完善执行联动机制,必须深化法院与金融、不动产、税务等部门的数据共享,构建财产线索智能预警系统,实现被执行人财产变动的实时监测与自动提醒。

第四,健全监督制约机制。一是强化内部监督,案件管理部门定期开展终本案件专项评查,重点审查程序合法性、调查全面性与管理规范性及司法作风;将评查结果纳入执行法官绩效考核,压实责任。二是拓宽外部监督渠道,简化检察监督申请程序,检察机关对违法终本情形应及时提出检察建议;畅通申请执行人投诉举报通道,确保问题线索及时核查反馈。三是强化社会监督,通过执行信息公开平台向社会公布终本案件基本信息,鼓励公众提供财产线索,并对有效线索给予奖励,构建全民参与的执行监督格局。

第五,持续强化执行队伍作风建设。作风建设直接关系到群众对司法的信任度,也关系到法律制度的正确执行。执行干警要严守政治纪律和办案规范,每一项终本执行措施都要依规操作,杜绝错案、问题案件发生,让群众感受到执行的力量与公正。

(作者单位: 云南省玉溪市中级人民法院)



虚假租赁阻碍不动产司法处置的规制路径

娄亚龙 倪程辉

在不动产司法处置中,“买卖不破租赁”原则旨在保护真实承租人的合法权益。然而,该制度常被被执行人与案外人利用,通过隐瞒既有租赁、虚构长期租约、倒签租赁期限、伪造支付凭证等方式,制造“租赁在先”假象,意图阻却执行、拖延交付,制约执行效率,挑战司法权威,亟须引起重视并加以系统规制。

一、虚假租赁的主要表现形态与实践困境

(一) 隐瞒在先租赁, 事后主张权利

部分被执行人为获取高额度贷款或顺利办理抵押,在设立抵押时故意隐瞒抵押物上已存在的租赁关系,甚至出具无租赁负担的书面声明,营造“优质产权”假象。实务中,不乏抵押物在申请贷款时已签订长期租约、收取大额预付租金,但被执行人通过配合现场勘查制造“空置”状态等方式,成功完成抵押登记。待进入强制执行程序后,承租人再行主张租赁权,导致法院难以涤除租赁负担,显著压低财产处置价值,延缓变现进程。

(二) 假借租赁担保, 实以租金抵债

被执行人与案外人(多为民间借贷出借人)签订的租赁合同,往往租期较长、租金略低或略高且一次性付清,其真实目的在于以租赁形式为债务履行提供非典型担保。所谓“租金”往往直接冲抵借款本息,双方或未实际移交占有,或虽移交但由借人转租牟利。进入执行阶段后,案外人凭借形式完备的合同及短暂占有事实,将签约时间倒签至抵押或查封之前,然后援引“买卖不破租赁”规则要求带租拍卖,使抵押权无法充分实现。

(三) 恶意串通租赁, 倒签日期对抗

实务中,存在部分标的物确有租赁,但合同实际签订于法院查封或抵押设立之后,当事人通过倒签日期、篡改证据等方式伪造“租赁在先”事实。同时也存在部分标的物从未出租,被执行人与案外人恶意串通,从零开始伪造全套租赁文件——包括租赁合同、租金收付记录、水电物业费凭证等,甚至办理虚假租赁备案登记,营造虚假占有状态,意图阻却法院执行。

二、规制虚假租赁的路径建议

(一) 构建穿透式租赁审查机制

执行审查中,人民法院应将租赁合同签订时间与抵押、查封等关键节点的先后顺序作为审查核

心。对主张“租赁在先”的,须结合租期长短、租金金额、支付方式及市场交易惯例综合判断。对租金明显畸高或畸低、一次性付清全款,特别是仅以大额现金支付且缺乏银行流水等有效佐证的,应持高度审慎态度。必要时,法院可依职权或依申请启动文书形成时间、墨迹新旧等司法鉴定,确保证据链条闭合、结论排除合理怀疑。

(二) 强化不动产占有状态的实质核查

执行审查中,人民法院不能仅凭书面合同或当事人自认认定“占有”,应结合对物业公司、社区居委会及周边住户的走访,重点回溯抵押设立或查封前的真实使用状态。若相关费用长期由被执行人支付,或不动产在查封后才出现生活迹象,甚至存在“突击入住”“临时布置”等异常行为,应高度警惕虚假租赁可能。

(三) 建立关联主体与资金流向联动排查机制

虚假租赁多发生于关系密切主体之间,应重点核查承租人与被执行人是否存在亲属、朋友、关联企业、业务合作或既有债权债务等特殊关系,尤其警惕以“代持”“借名”等形式掩盖真实意图的安排。在资金审查上,须重点关注款项是否在短期内回流至承租人或其关联方账户,是否直接用于清偿双方既有债务,或是否系从长期资金往来中截取某笔转账充当租金。

(四) 明晰异议审查程序与权利救济路径

“是否带租拍卖”的认定,既关乎承租人权益,亦直接影响债权实现效果,必须依法区分处置和救济路径。对于带租拍卖对抵押权实现及后续交付无实质性障碍的情形,可在保障程序正当性的前提下按现状拍卖,避免因个别短期租赁过度延宕整体执行进程。若抵押权设立或法院查封在先,人民法院应涤除租赁,承租人就租赁关系提出的异议,实质系对执行行为的异议,救济途径为执行异议—上一级法院执行复议解决。若租赁合同明确成立于抵押、查封之前,且承租人已于该时点前实际占有不动产,人民法院应带租拍卖,相关权利人提出的异议,实质系对执行标的的实体权利争议,救济途径为执行异议—案外人异议之诉解决,由审判程序对租赁真实性、成立时间及占有状态等核心事实进行实质审查。

(作者单位: 浙江省湖州市吴兴区人民法院)

