

三门峡市中级人民法院

三中法〔2025〕33号

签发人：周东方

办理结果：A

三门峡市中级人民法院 对市政协八届三次会议第59号提案的答复

民建市委：

首先，感谢您对法院执行工作的支持。您提出的“关于完善法拍房权益保障”的提案已收悉，我院党组高度重视，专门下发文件，制定工作方案，要求由执行局牵头办理，组织两级法院执行、法技部门业务骨干以及第三方拍辅机构对提案中指出的不动产司法拍卖存在的问题以及建议逐项分析，提出具体措施和办法。现将有关情况答复如下：

一、2025年上半年司法拍卖情况

2025年以来，全市法院司法拍卖数量347件，成交额4545.42万元，标的物成交率41.89%，溢价率22.03%，以物抵债率12.39%。

二、依法规范不动产司法拍卖工作

为规范不动产司法拍卖工作，市中院深化内外联动，凝聚多方力量参与到不动产司法拍卖工作中。**一是制定房产拍卖相关规定。**制定《执行规范操作指引》，要求不动产尤其是房产，在拍卖前要进行腾空，若房产使用人、占有人承诺拍卖成交后腾空，要写出承诺书，并注明不腾空时限及所要承担的法律后果。**二是依法全面调查财产情况。**2025年3月12日，市中院组织执行局与司法技术鉴定处联合召开关于规范评估、拍卖工作座谈会；3月13日，全市两级法院执行部门与税务部门共同召开“法院+税务”深化合作座谈会，并就以下方面达成共识：严格落实《最高人民法院关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》、《河南省高级人民法院关于不动产评估、拍卖、变卖相关问题的工作指引（试行）》以及三门峡法院与国家税务总局三门峡市税务局联合下发的《关于建立不动产司法拍卖涉税事项沟通协作工作机制的通知》等规范，全面调查处置财产状况，包括但不限于财产现状、产权、抵押、共有、查封、租赁，及交易税种、税率范围及负担主体，并在拍卖公告中予以公示，确保将上述重要信息完整、准确地展示给潜在竞买人。此外，对于拍卖成交后可能引发纠纷的事项（如原所有权人拖欠的物业费、水费、电费等）一并予以调查，避免竞拍后发生新的纠纷。**三是继续推动跨部门协同合作。**加强与不动产登记部门的协作，建立快速便捷的产权查询和查封信息共享机制。及时获取不动产的最新产权登记信息，确保拍卖标的产权清晰。加强与税务部门协作联动，在询价，应缴税费测算、纳税（缴费）人确定、税费征缴、票证开具、税费扣划等方面开展协作。

由法院和税务部门分别确定专门对接司法拍卖税费问题的工作人员，在拍卖公告中公示工作人员的联系方式。强化执行公开，引入拍辅机构，在拍卖公告中引入评估报告、制作财产现状视频、提供更优质的现场看样工作等。为当事人全面了解拍卖财产情况提供便利，充分保障相关当事人的合法权益。

三、继续完善和保障司法拍卖中权利义务

下一步，市中院在做好不动产司法拍卖前期准备工作的同时，要强化不动产拍卖后交接工作。建立高效的不动产交付机制，在拍卖成交后，及时将不动产交付。加强与税务部门的沟通协调，明确买卖双方应承担的税费种类和比例，确保拍卖交易税费的及时缴纳，同时告知买受人及时办理纳税手续。与不动产登记部门建立绿色通道，提供详细的过户流程指南，包括需要准备的材料（如拍卖成交确认书、身份证明等）、办理部门（不动产登记中心等）以及办理时间等信息，协助买受人办理不动产产权过户手续。

最后，衷心感谢您对法院执行工作的关心和支持，希望您继续关注我院工作，促进法院工作再上新台阶。



联系单位及电话：三门峡市中级人民法院 2967288

联系人： 李佳琪

