



法拍房介绍

什么是法拍房

法拍房是法院拍卖房产的简称，是指被法院强制执行拍卖的房屋。大多出现在债务人即房屋权利人无力履行债务合同清偿债务时，被债权人经由各种司法程序向法院申请强制执行，法院将债务人名下房屋拍卖，以拍卖所得价款满足债权。

法拍房的房屋类型涵盖住宅、商业、办公、商场、车位、工业厂房、在建工程等多种不动产业态。

法拍房是房地产市场一个特殊的细分市场，是房地产交易不可或缺的有机构成。



法拍房的历史

1.1991年《民事诉讼法》正式确立司法拍卖为一种执行措施。

2.1998年法拍成为法院处置诉讼资产的主要方式。

以1998年通过并实施的《关于人民法院执行工作若干问题的规定》为标志，确认司法拍卖是处置诉讼资产的主要方式，法院可以委托拍卖。这一阶



段明确了拍卖为法院处置诉讼资产的主要方式。

3.2004年拍卖具体过程中委托鉴定、评估、升级、拍卖等工作规范确定

以2004年10月通过并于2005年1月实施的《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》为标志，通过严格程序选定拍卖机构，防止寻租行为的发生。

2006年9月发布的《最高人民法院关于地方各级人民法院设立司法技术辅助工作机构的通知》规定，地方各级人民法院应设立独立的司法技术辅助工作机构，负责统一办理对外委托鉴定、评估、审计、拍卖等工作。

这一阶段主要是规范拍卖具体过程中各方的业务规范。

4.2009年法院可将拍卖活动委托给社会机构

以2009年通过并实施的《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》为标志，规定由人民法院内部的司法技术辅助部门负责组织当事人选定拍卖机构，监督拍卖活动。至此，委托拍卖已成为我国的司法拍卖的固定模式。这一阶段主要是明确了法院将拍卖活动委托给社会机构的规范。

5.2010年，线上拍卖萌芽，上海公拍网亮相

以2010年8月通过并于2012年实施的《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》为标志，规定人民法院可以随机确定拍卖机构，由高院或中院统一实施委托，在统一交易场所或网络平台上进行公示全部拍卖程序，司法拍卖进入到全新阶段。这一阶段，线

下拍卖开始向线上拍卖转变。

6.2016年，公布5家网络拍卖平台：淘宝网、京东网、公拍网、人民资产诉讼网、中国拍卖协会网

以2015年12月发布的《关于加强和规范人民法院网络司法拍卖工作的意见》和2016年8月通过并将于2017年1月实施的

《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》为标志，对网络司法拍卖提出了新的要求，对网络平台的选定设定了严格条件，这是“互联网+”理念在司法拍卖工作中的体现。第一批选定的网络平台共有5家，分别是淘宝网、京东网、公拍网、人民资产诉讼网、中国拍卖协会网。这一阶段，线下拍卖完全向线上拍卖转变，网络拍卖成为司法拍卖的主要方式。



7.2018年，线上拍卖成为主流。房产在司法拍卖中设有专栏。自2013年3月第一起以土地使用权和厂房为标的物的司法拍卖在淘宝网成交后，越来越多的法院入驻淘宝网开展拍



卖房产变现的执行工作,在淘宝网司法拍卖中,房产的司法拍卖设有专门一栏。据统计各大网络平台自2013年线上拍卖以来,参与拍卖人数约150万人次,2018年近64万人通过缴纳保证金参与到法拍房的竞拍中。2016年全国各地法院开始陆续尝试上网拍卖被执行房屋,当年挂牌套数17.8万套,实现成交4.5万套,成交金额1520亿元,成交率仅25%。2017年全国各地法院全面尝试网络拍卖被执行房屋,当年挂牌套数26.2万套,同比增长47%;实现成交9.2万套,同比增长104%;成交金额3086亿元,同比增长103%;成交率35%,同比增长40%。

9.房产拍卖模式趋向成熟

2018年全国各地法院网络拍卖被执行房屋模式成熟,当年挂牌套数47万套,同比增长79%;实现成交14万套,同比增长52%;成交金额3279亿元,同比增长6%;成交率30%,同比减少25%。

2017年到2018年法拍房供应随着网络拍卖的大力突进发展迅猛增加,同时从2018年成交率的降低,可以看到法拍房市场走势也趋同于整体楼市的走向。

法拍房的优点

法拍房通常被认为是一种性价比更高的购房方式,因为它们往往以低于市场价的价格出售。这是因为法拍房通常是银行或其他金融机构在贷款违约后收回并出售的物业,而这些机构通常希望尽快将物业卖掉以减少损失。

然而,在考虑购买法拍房时,需要注意以下几点:

优点:

1. 价格相对较低:由于法拍房通常以低于市场价的价格出售,所以可以节省购买成本。

2. 投资潜力:如果你能在购买法拍房时做出明智的决策,例如选择位置好、维护良好的物业,那么它们可能具有投资潜力,并且未来价值可能会上涨。

3. 快速交易:由于银行或其他金融机构通常希望尽快将法拍房卖掉以减少损失,因此可以更快地完成交易。

缺点:

1. 风险较高:由于你无法查看物业内部情况并且需要自己承担所有修复和维护费用,所以存在风险。如果发现了隐藏的问题(例如结构性问题),则可能需要花费更多的时间和金钱来修复。

2. 竞争激烈:由于法拍房价格相对较低,因此往往会有许多竞争者参与竞标。这可能使得你需要支付比预期更高的价格才能成功购买物业。

3. 法律程序:购买法拍房通常涉及到一些法律程序和文件,如果你不了解相关规定,则可能会面临一些问题或风险。

总之,虽然购买法拍房可以节省成本并具有投资潜力,但也存在一些风险和挑战。在考虑购买时,请务必进行充分的研究和尽职调查,以确保你了解物业的真实情况,并且能够承担可能出现的风险和费用。此外,建议寻求专业人士(例如房地产经纪人或律师)的帮助来指导你完成购买过程并确保合法性。



购买法拍房需要注意的事项

一、购买法拍房的正规网络司法拍卖平台

《最高人民法院关于建立和管理网络服务提供者名单库的办法》对以下五个网络服务提供者提供的网络司法拍卖平台纳入名单库:淘宝网、京东网、人民法院诉讼资产

网、公拍网、中国拍卖行业协会网,

二、购买法拍房的具体流程

除了知道在哪些正规网络平台上可以购买法拍房外,购房者还需了解具体流程怎样进行。详细可见各网拍平台

三、购买法拍房的注意事项

第一,购房者须关注房屋产权属性及产权共有情况。房产属性主要包括使用年限、土地的出让性质、是否拿到产权证、有无抵押担保等情况。因为在拍卖成功后,购房者除需要支付房款外,还需要承担房产名下拖欠的物业费、水电费或补交土地出让金等额外的费用,而且如果还未拿到房产证,可能面临二次纠纷。如果房屋产权不清晰,且原业主拖欠较多费用的情况下,购买该房屋会增加许多不必要的支出及产生不必要的纠纷。

第二,购房者须查询房屋占用状态。

购房者在购买房屋前务必要实地看房,了解该房屋是否为空置状态。因我国民法典规定,租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力,租赁期限最高可达到二十年。如果该房屋占有人为承租人,且租期长达二十年,承租人可以“买卖不破租赁”为由拒绝交接房屋,那这时购房者在此租赁期间无法实际使用,不能享有完整的所有权。

第三,购房者拍卖前须了解交纳税费事宜。因为法拍房性质的特殊性,通常情况下,税费一般由购房者承担,而且房屋过户税费由于房屋用途、买卖双方身份、买方拥有房屋数量、房屋交易年限等因素差异,缴纳的税费也会产生一定的差异,因此,作为购房者更加需要关注税费缴纳问题。

第四,购房者须查询房产名下是否存在户口未迁移的情况。对于法拍房,若原业主没有将户口迁走,法院也不能强制该原业主户口迁移出去。对于急需户口的购房者,无法入住的损失只能自己承担。所以有落户需求的购房者应该先了解房产名下有无户口登记的相关情况,否则将面临无法过户的风险,无法享受到过户带来的待遇。

中国拍卖行业协会联合中国酒业协会成功举办跨业交流活动

动

由中国拍卖行业协会与中国酒业协会共同主办，北京中酒荟萃教育科技有限公司承办的跨业交流活动于1月11日至12日在北京成功举行。此次活动聚集了来自全国各地的23名拍卖师，中国拍卖行业协会副秘书长季乐、欧树英，拍卖师管理部副主任刘颂参加活动。活动开始，中拍协副秘书长季乐、中酒协培训部主任毛雪先后致辞。中酒协名酒收藏委员会副理事长胡义明

讲解了关于陈年酒与收藏的专题知识，随后，中酒教育专职讲师张一旻围绕中国白酒的发展沿革以及白酒品鉴技巧等内容进行了主题分享。这些课程让参与的学员对中国白酒文化有了初步的理解，掌握了基本的白酒品鉴技能，为今后学员们从事相关拍卖业务提供了宝贵的知识积累。1月12日，交流活动学员走进北京市地标企业北京顺鑫牛栏山酒厂，参观了中国白酒博物馆及生产车间，以理论结合实践的方式进一步

学习探索独特的中国白酒文化。此次参观也为学员们全面了解中国酒业的历史和发展提供了独特的视角。本次交流活动是中拍协与中酒协首次合作，也是中拍协组织拍卖从业者学习酒文化、了解酒类品鉴知识所做的有益尝试。后续，两协会将进一步拓展合作的深度和广度，为陈年酒、名酒拍卖交易培养一批既懂业务又懂市场的专业型拍卖师队伍。



中拍协法咨委2024年年会在京召开

1月25日，中国拍卖行业协会法咨委2024年年会以线上线下相结合的方式在北京召开，中拍协秘书长贺慧、副秘书长欧树英，法咨委主任委员龙翼飞，委员郑刚、石少侠、钱明星、赵万一、周林、刘双舟、霍玉芬、于义坤、李仁玉、栾政明、薛克鹏、龚志忠、于国富、林祖彭等20余人参会，会议由主任委员龙翼飞主持。

参与立法立规，助力行业发展

会议首先由龙翼飞主任委员做《中拍协法咨委2023年工作总结及2024年工作思路》的报告。2023年，法咨委围绕抓法治源头，参与行业法规政策协调；发挥智库优势，开展行业热点问题研讨；立足本职，履行行业服务职责；探索创新法咨委工作机制四个方面展开工作，并在法律法规制修订、政策协调、法律咨询及行业指导方面取得了显著的工作成效。龙翼飞主任委员指出，2023年法咨委工作在全体委员共

同努力、秘书处的全力支持配合下，取得了积极成效，全年参与推进1个部门规章、1个规范性文件的修订和起草，关注《文物保护法》《企业破产法》等5部法律制修订进程；完成了《砂石土类拍卖规程》和《砂石土类矿产采矿权拍卖规程》两个新兴拍卖业务的指引起草等重点工作，在发挥委员业务专长、指导拍卖市场规范健康发展方面发挥了积极作用。

关注热点问题，强化法治引领

会上，AI给拍卖市场带来的机遇与挑战、《公司法》《矿产资源法》等的修订对拍卖行业的影响等成为委员们关注的热点问题。龙翼飞主任表示，2024年法咨委将重点从四个方面部署工作：一是做好法律法规制修订和政策协调工作，协助做好与最高院及各级法院系统的沟通工作；二是做好行业法律服务工作，对涉及行业发展有重大意义和影响的工作提供权威法律意见；三是

做好法咨委自然资源拍卖专项工作，发布砂石拍卖规程，支持、指导开展试点调研；四是做好重点课题研究工作，开展AI在拍卖行业中的应用、农村产权拍卖等相关课题研究。

全力助推全国统一拍卖大市场建设

会上，法咨委委员还分别就2024年重点工作提出意见和设想。委员们一致认为，2024年法咨委要继续坚持立足于推动拍卖行业法治建设，锚定拍卖业发展中的制度性障碍，加强与商务、市场等政府部门和各级人民法院的沟通交流，争取在政策协调和落地方面有所突破；聚焦开创发展新局面，积极开展新技术、新模式在拍卖中的应用等前沿问题的理论研究，为会员拓宽业务领域提供法律支撑。

稿件来源：中拍协理论宣传部

习近平同乌兹别克斯坦总统米尔济约耶夫会谈

新华社北京1月24日电（记者杨依军）1月24日下午，国家主席习近平在人民大会堂同来华进行国事访问的乌兹别克斯坦总统米尔济约耶夫举行会谈。两国元首宣布，中乌决定发展新时代全天候全面战略伙伴关系，在更高起点上推动构建中乌命运共同体。

习近平指出，32年前，乌兹别克斯坦在中亚国家中率先同中国建交，两国人民传承丝路精神，中乌友好大树根深叶茂，生机勃勃。特别是过去7年多来，我们共同引领两国各领域合作呈现蒸蒸日上的良好局面。建设一个更加富有内涵和活力的中乌关系，是两国人民的共同期盼。双方要以发展新时代全天候全面战略伙伴关系为契机，以高水平政治互信筑牢中乌命运共同体的根基，以高质量共建“一带一路”助力中乌推进各自现代化事业。

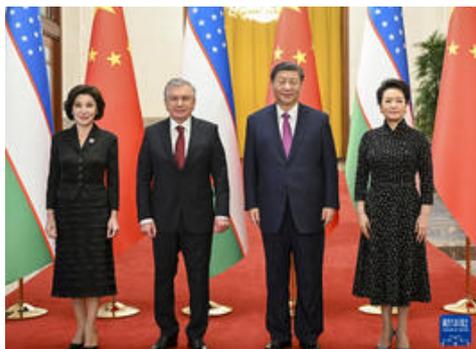
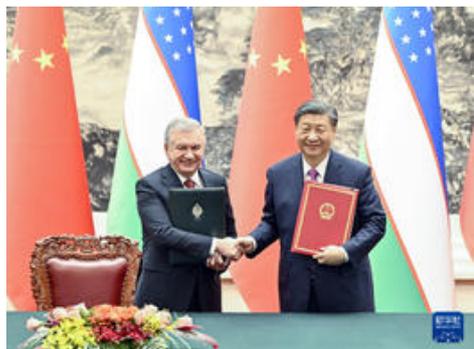
习近平强调，中乌关系好，好在双方始终以诚相待、以信相交，面对当前

复杂国际形势，双方要更加坚定相互支持。中方坚定支持乌兹别克斯坦维护国家主权、独立、领土完整，坚定支持乌方自主选择发展道路。双方要用好政府间合作委员会等平台，加强战略沟通，全面深化战略互信。中乌发展目标相似、理念契合，双方可积极对接中国支持高质量共建“一带一路”八项行动，深挖传统合作潜能，落实好经贸和投资中长期合作规划，出台更多投资和贸易便利化举措，拓展基础设施、农业高科技园区建设等合作，中方愿进口更多乌方优质产品。双方要及早启动中吉乌铁路项目建设，同步推进“硬联通”和“软连接”，构建立体互联互通网络，助力乌兹别克斯坦由“陆锁国”向“陆联国”转型。中方愿同乌方扩大新能源汽车全产业链合作，开展光伏、风电、水电等重大项目合作，助力乌方绿色经济发展战略，推进可持续发展。双方还要积极开展减贫合作，扩大和深化地方合作，打造更多

惠民工程。深化人文交流，继续互办文化日、艺术节，加快互设文化中心，扩大汉语教学合作，支持加强青年交流，中方愿为乌青年来华学习提供更多政府奖学金名额。中方愿同乌方加强协调配合，推动各方团结合作，共同维护上海合作组织正确发展方向，认真落实中国-中亚西安峰会成果，做优做强中国-中亚机制，促进全球和区域治理，推动构建人类命运共同体。

会谈后，两国元首签署并发表了《中华人民共和国和乌兹别克斯坦共和国关于新时代全天候全面战略伙伴关系的联合声明》，并共同见证签署共建“一带一路”、全球发展倡议、经济技术合作、互联互通、环境保护、新能源、科技、人文、农产品准入、地方等领域一系列合作文件。

稿件来源：国家发改委



李强签署国务院令公布修订后的《国务院关于经营者集中申报标准的规定》

新华社北京1月26日电 国务院总理李强日前签署国务院令，公布修订后的《国务院关于经营者集中申报标准的规定》（以下简称《规定》），自公布之日起施行。

党中央、国务院高度重视反垄断工作。随着我国经济不断发展，现行的经营者集中申报标准偏低，不适应促进高质量发展、加快建设全国统一大市场的客观需要。修订《规定》，对现行的经营者集中申报标准进行调整，旨在进一步放宽市场准入门槛，降低经营者集中制度性交易成本，提升反垄断监管执法效能，促进投资并购。

根据我国现阶段经济发展情况，修订后的《规定》进一步提高经营者集中营业额申报标准：

- 一是将参与集中的所有经营者上一会计年度的全球合计营业额标准，由现行超过100亿元人民币提高至超过120亿元人民币；
- 二是将参与集中的所有经营者上一会计年度的中国境内合计营业额标准，由现行超过20亿元人民币提高至超过40亿元人民币；
- 三是将参与集中的所有经营者中至少两个经营者上一会计年度的中国境内营业额标准，由现行均超过4亿元人民币提高至均超过8亿元人民币。

此外，《规定》要求，国务院反垄断执法机构应当根据经济发展情况，对申报标准的实施情况进行评估。

稿件来源：国家发改委