

重庆市高级人民法院关于 印发《关于规范执行财产处置提高变价效率的 工作指引（试行）》的通知

各中、基层人民法院，本院相关部门：

《关于规范执行财产处置提高变价效率的工作指引（试行）》已经市高法院审判委员会 2021 年第 55 次会议审议通过，现印发给你们，请认真组织学习，抓好贯彻落实。

重庆市高级人民法院

2021 年 12 月 13 日

重庆市高级人民法院 关于规范执行财产处置提高变价效率的 工作指引（试行）

对执行财产进行司法变价，是办理执行案件的关键环节，直接关系到申请执行人胜诉权益的兑现，直接影响执行质效和司法公信力的提升，对优化营商环境具有重要意义。为进一步增强执行财产处置的规范性，提高司法变价效率，根据相关法律、司法解释的规定和最高人民法院工作要求，结合重庆法院工作实际，提出如下指导意见。

一、总体要求

1. 财产处置的强制性 依法查控、处置被执行人的责任财产，是人民法院行使执行权的强制行为。执行法院应当依职权启动财产处置工作，防止被执行人逃避执行、阻碍执行。要依照法律、司法解释的规定，根据生效法律文书的内容，以有利于执行的原则，合理确定被执行人、具体责任财产及处置顺序。规范高效推进确定处置参考价、实施拍卖变卖、分配发放案款等具体工作，及时兑现申请执行人的胜诉权益。

2. 善意文明执行理念 对执行财产进行处置，直接影响被执行人及相关主体的生产生活，必须秉持善意文明执行理念，依法保障各方当事人合法权益。依法及时审查被执行人、利害关系人

或者案外人的异议，确保财产处置工作的合法性和规范性。做好释法明理工作，引导被执行人积极配合，加快财产处置效率，减少当事人不必要的损失。兼顾方便执行与保障被执行人生产生活需要，合理选择可供处置财产和具体处置方式，在有效监管价款的前提下，允许被执行人以合理价格自行变卖财产。

3. 管理机制 将财产处置作为案件管理的重要内容，通过定期督促、案件评查、交叉检查、流程管理、结案管理等措施，强化流程节点管控，定期督促推进，最大限度压缩实际用时。加强财产处置综合管理，通过信息化等方式汇总形成执行财产总台账，建立健全执行财产统一管理机制。

4. 协调配合 高、中级法院要通过重点疑难案件督导等工作机制，加大对辖区法院财产处置工作的统筹协调、督促指导、考核评估。对纳入督导的重点疑难案件，要明确主办法院和协办法院的责任分工，加强会商研判与信息沟通，主办法院要及时将财产处置启动、处置结果、案款分配方案等重点环节和内容告知协办法院，依法保障相关主体的合法权益。

二、及时启动财产调查与处置程序

5. 财产调查的启动 执行法院收到申请执行材料经审查符合立案条件的，应及时发放立案受理通知书和网络服务提供者确认书。

执行法院应当在立案之日起5日内发出执行通知书和财产报告令，并通过网络执行查控系统查询被执行人的财产。

6. 财产控制的实施 执行法院应当在网络查询结果反馈后 2 日内采取措施控制财产，能够通过网络执行查控系统控制的应当在 2 日内实施；需要现场采取控制措施的，应当在 5 日内实施，财产在重庆市外的应当通过执行事项委托方式在 7 日内实施，特殊情况除外。

执行法院应当在被执行人报告财产或申请执行人提供财产线索 7 日内，对执行财产情况进行核查并及时采取控制措施。能够通过网络执行查控系统控制的应当在 2 日内实施；需要现场采取控制措施的，应当在 5 日内实施，财产在重庆市外的应当在 7 日内实施。

7. 财产信息的收集 执行法院在财产调查、控制过程中，应当根据财产性质和形态核查财产的权属情况、物理状况、权利负担、占有使用、欠缴税费、质量瑕疵、物业管理等事项，并收集财产处置所需的其他相关材料。

前款所列事项或材料，执行法院应力争一次性完成。情况复杂一时较难查清的，可以在确定处置参考价程序中继续核查与收集，并在确定处置参考价程序结束前完成。

8. 财产处置依职权启动 执行法院应当依职权对执行财产进行处置，无需申请执行人对特定财产提出处置申请。

执行法院处置财产，必须对该财产采取查封、扣押、冻结措施。执行法院不具有处置权，未经商请或协调程序取得处置权的，不得启动财产处置程序。

9. 处置条件的审查 执行案件立案前已经采取财产保全措施的财产，执行法院应当在立案之日起 20 日内对财产处置条件进行审查并作出决定。

执行中查封、扣押、冻结的财产，执行法院应当在控制财产后 15 日内对财产处置条件进行审查并作出决定。

执行法院经审查认为财产具备处置条件的，应当在 5 日内启动确定财产处置参考价程序。认为不具备处置条件的，应当根据案情就促成处置条件提出工作方案。

10. 执行款物管理 执行案件承办人应当就执行案款和执行财物在执行办案系统中逐案填写被执行人财产情况表、财产处置情况表，对执行款物采取清单式管理。

执行法院应当按照关于执行款物管理规定的相关要求，利用信息化手段对执行案款和执行财物信息，逐案统计汇总，形成执行款物数据统一台账，建立健全执行财产统一管理机制。

11. 财产处置公告 执行法院处置不动产，应当在不动产现场张贴公告。公告应当包括执行依据、处置范围、优先权范围、占有使用情况等内容，以及相关权利人申报权利的时限、需要提交的执行依据或相应证据、逾期申报的法律后果等。

执行法院处置动产的，根据标的物状况有必要张贴公告的，应当在动产存放地张贴公告。公告应当包括执行依据、处置范围、优先权范围、占有使用情况、保管责任等内容，以及相关权利人申报权利的时限、需要提交的执行依据或相应证据、逾期申报的

法律后果等。

执行法院应将反映公告张贴情况的照片或视频资料存档。

12. 处置财产的顺序 案件有多个被执行人的，执行法院应当按照执行依据确定的各被执行人的责任形式，根据法律、司法解释的规定确定执行顺序和责任财产范围。

案件中有多宗财产需要先后处置的，执行法院应当在前款确定的执行顺序基础上，以方便快捷执行为原则，兼顾被执行人生产生活需要，依职权确定具体的财产处置顺序。

13. 申请人不配合的处理 申请执行人按规定应当垫付网络询价费、委托评估费等确定财产处置参考价费用的，执行法院应当通知申请执行人限期垫付。申请执行人不按期垫付且本案又无其他财产可供执行的，执行法院可将该财产视为不能处置的财产，并按相关规定予以处理。

14. 现场检查与勘验 确定财产处置参考价需要现场勘查的，执行法院应当在确定采取议价、询价方式或选定评估机构后 5 日内组织实施，财产在市外的应当在 10 日组织实施。

15. 租赁合同的处理 执行法院应当对拟处置财产所涉租赁及时作出认定与处理，并将结果告知申请执行人、被执行人、租赁人等相关权利人。

依法应当涤除租赁的，涤除后进行处置；租赁权合法有效且对在先的担保物权或者其他优先受偿权的实现不产生影响的，可以带租处置。

应当涤除租赁后进行处置的财产，相关权利人申请带租处置，不损害第三人利益的，执行法院可以准许。

对租赁合同的认定与处理应当告知相关权利人，并在拍卖公告中予以详细披露，披露内容包括带租处置或涤除租赁处置的情况、租赁期限、租金收取等情况。

相关权利人对租赁提出异议的，执行法院应当依法进行审查。

拟处置财产所涉租赁作出上述认定处理后，执行法院应于 10 日内启动财产处置程序。

16. 自行变卖的启动与期限 被执行人申请在法院监督下以合理价格自行变卖财产以清偿债务的，执行法院可以准许并告知申请执行人、对该财产轮候查封案件的债权人。

被执行人自行变卖期间一般不得超过 60 日，执行法院可以同步推进财产的现场勘查、询价、委托评估等工作。

17. 自行变卖的审查 执行法院应当综合运用市场调查、网络询价、征询申请执行人及其他债权人意见等方式对变卖价格进行审核，变卖价格明显低于市场价格的，执行法院不予准许自行变卖。

18. 自行变卖的价款监管 执行法院准许被执行人自行变卖财产的，应要求被执行人在买卖合同中约定买受人将价款全部汇入执行法院指定的账户，由执行法院依法处理。

19. 自行变卖成交的处理 自行变卖成交且价款已全部汇入指定账户的，执行法院经审查后予以确认，但不得作出成交裁定。

三、快捷确定财产处置参考价

20. 当事人议价 执行财产物理状况和权利状态明晰、市场价格较为明确的，执行法院应当组织当事人采取议价方式确定处置参考价。

执行法院应当对当事人议价结果进行审查并征询相关权利人的意见，议价结果损害他人合法权益和社会公共利益的，应当通过其他方式确定处置参考价。

执行财产系在建工程、工业厂房、大型商业楼宇、机器设备等物理状况、财产价值需要进行专业勘查评估的，执行法院应按照前款规定对当事人议价结果进行严格审查。

21. 定向询价 执行财产有计税基准价、政府定价或者政府指导价的，执行法院应当及时向相关部门进行定向询价，以计税基准价、政府定价或者政府指导价作为处置参考价。

执行财产为城镇商品房屋，当事人议价不成或一致要求定向询价的，优先通过定向询价方式确定处置参考价。被执行人要求通过评估方式确定处置参考价并支付评估费用的，执行法院可以准许。

22. 网络询价 执行法院应优先通过人民法院司法网络询价平台快速确定城镇商品房屋、机动车等财产的处置参考价。

对机动车进行网络询价的，可以委托机动车检测机构出具车辆状况的检测报告。

对工业用房、农村房屋等交易频次不高的执行财产，执行法

院可以根据具体情况采取其他方式确定处置参考价。

23. 小额财产确定处置参考价 拟处置财产为日常生活用品、常用生产资料，或单宗物品购置市场价格小于 50000 元的，当事人不同意议价或议价不成又无法进行网络询价的，执行法院可以通过电子商务平台、线下市场调查等方式了解该财产的市场价格，根据通常使用年限、已使用年限、损耗程度等确定处置参考价。

24. 及时送达 人民法院收到定向询价、网络询价、委托评估、说明补正等报告后，应当在 3 日内发送给当事人及利害关系人。当事人提供有效电子送达方式的，可以采用电子送达方式进行送达。

25. 询价或评估合法性审查 当事人或利害关系人认为网络询价报告或者评估报告存在财产基本信息错误、超出财产范围或者遗漏财产、评估机构或者评估人员不具备相应评估资质、评估程序严重违法情形，在收到报告后 5 日内提出书面异议的，执行法院应当自异议受理之日起 15 日内参照民事诉讼法第二百二十五条的规定审查处理完毕。

26. 评估结果的异议审查 当事人、利害关系人收到评估报告后 5 日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，执行法院应当按照《最高人民法院确定财产处置参考价若干规定》第二十三条及时处理。

四、优化司法拍卖工作流程

27. 一次性合议 执行法官向拍卖团队移送处置财产前，应由合议庭决定下列事项：

（1）第一次拍卖起拍价、竞价增价幅度、保证金数额、优先购买权人竞买资格及其顺序、尾款交纳期限；

（2）第二次拍卖起拍价、竞价增价幅度、保证金数额、优先购买权人竞买资格及其顺序、尾款交纳期限；

（3）变卖价、竞价增价幅度、保证金数额、优先购买权人竞买资格及其顺序、尾款交纳期限。

执行法官应在上述事项确定后3日内将处置财产和相关资料移送拍卖团队。

28. 起拍价确定规则 网络司法拍卖起拍价按处置参考价的百分之七十确定。流拍后再次拍卖的，按前次起拍价的百分之八十确定。

合议庭决定高于前款标准确定起拍价的，应报执行局局长批准。申请执行人申请高于前款标准确定起拍价，并书面承诺以拍卖流拍价或变卖流拍价以物抵债的，执行法院可以准许。

29. 无益拍卖 依据合议庭确定的起拍价计算，拍卖所得价款在清偿优先债权和强制执行费用后无剩余可能的，应当在实施拍卖前将有关情况通知申请执行人。申请执行人收到通知后，应在5日内作出决定。申请继续拍卖的，人民法院应当准许并重新确定起拍价，重新确定的起拍价应当大于优先债权及相关执行费

用的总额。拍卖、变卖未成交的，委托评估费用等处置费用由申请执行人垫付。

申请执行人收到通知后5日内未申请继续拍卖，或者依其申请实施拍卖、变卖未成交的，执行法院应当在5日内将处置权移送优先债权执行法院。优先债权人申请以变卖价抵偿债务的，执行法院可以准许。

30. 风险告知与抵债指引 执行法官应当向申请执行人告知合议庭确定的拍卖、变卖起拍价，以及财产拍卖、变卖不成交的风险和后果，引导申请执行人在流拍后接受该财产抵偿债务。

申请执行人在第一次拍卖、第二次拍卖结束前明确表示不接受以物抵债且执行财产符合继续处置条件的，应当在流拍后5日内启动第二次拍卖、变卖程序。

31. 拍卖辅助机构的选择 拍卖团队收到移送处置财产后，应当在3日内选定拍卖辅助工作机构，并指导拍卖辅助工作机构开展拍卖辅助工作。拍卖辅助工作机构应当在收到委托之日起5日内完成上拍前的现场勘查等准备工作，标的物在市外的不超过10日。拍卖团队收到拍卖辅助工作机构反馈的上拍资料后2日内移交执行法官审核确认，执行法官应在3日内审核确认完毕。

选择网络服务提供者、拍卖辅助工作机构实行“一案一平台”“一案一机构”的原则，即同一执行案件需要处置多项财产的，应当选择同一家网络服务提供者、同一家拍卖辅助工作机构。

32. 及时移送上拍 拍卖团队应当在收到执行法官审核确认后移送的拍卖公告、拍卖须知、标的物调查情况表等材料后3日内发布拍卖或变卖公告并及时告知执行法官。

执行法院应当严格执行拍卖、变卖公告时限，确需延长公告时间的，延长时间一般不超过法定公告期间的二分之一。

33. 信息披露 实施网络司法拍卖、变卖，应当发布拍卖公告、拍卖须知、标的物调查情况表等材料，详细说明拍卖标的物的情况、竞买人条件、优先购买权、拍卖规则、拍卖方式、交款方式、悔拍的后果和处理、法律责任、咨询看样联系方式、特别说明等内容。

竞买人条件应符合相关法律法规的规定，有行政限制或者特别要求的，应详细列明。

带租拍卖、变卖的，应当公告租赁合同文本或主要内容、租金收取情况。

拍卖公告应当对标的物瑕疵、逾期交纳尾款的后果、税费承担等事项进行特别说明。

34. 税费承担方式 因拍卖、变卖财产产权转移产生的税费，由相应主体依照相关法律、行政法规的规定各自承担，执行法院不得在拍卖公告中要求买受人概括承担全部税费。

依法应当由财产原权利人承担的税费，执行法院从变价款项中予以扣缴；买受人垫付的，凭税务部门出具的缴纳票据等凭证向执行法院申请退还。

执行法院可以在拍卖公告中指定买受人垫付并申请退还税费的时限，并明确逾期申请的后果。

35. 尾款交纳期限 执行法院应当根据拍卖起拍价、变卖价的具体金额，合理确定成交后尾款的交纳期限。

执行法院应当严格执行拍卖公告确定的尾款交纳期限，买受人申请延期交纳的，执行法院不予准许。

36. 悔拍的认定与处理 买受人不按时交纳全部尾款的，执行法院应当视为其悔拍，并作出撤销本次拍卖的裁定，重新拍卖。重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。

买受人悔拍的，已交纳的保证金不予退还，依次用于支付拍卖产生的费用损失、弥补重新成交价款低于原成交价款的差价、冲抵本案被执行人的债务以及与处置财产相关的被执行人的债务。买受人已缴纳部分尾款的，在保证金不足以支付费用损失、弥补差价的情况下，应参照保证金依次用于支付费用损失、弥补差价；支付费用损失、弥补差价后有剩余的应退还买受人。

保证金和已缴纳的尾款不足以支付费用损失、弥补成交价款差价的，可以责令原买受人补交；拒绝补交的，强制执行。

变卖成交后买受人反悔不缴纳尾款的，参照前述规定处理。

五、规范推进财产处置后续工作

37. 财产处置的审查 拍卖、变卖成交或者以流拍的财产抵债后，执行法院应当在成交价款或者以物抵债需要补交的差价支付后5日内，对拍卖、变卖、以物抵债的合法性进行审查并作出

相应裁定或决定。

38. 财产交付责任 执行法院应当负责处置财产的交付。

处置财产为不动产且被执行人或他人无权占用的，执行法院应当腾空后交付。确需腾空后进行拍卖、变卖的，应当先行腾空。

39. 财产交付方式 执行法院应当在成交裁定书送达后 15 日内交付财产，买受人无正当理由拒绝接受的，应当支付由此产生的费用，并承担财产可能发生的损毁、灭失等风险。

不动产的交付，执行法院应当将裁定书、协助执行通知书等法律文书送达不动产登记部门办理转移登记，将不动产交于买受人控制，并制作交付笔录。被执行人或者第三人占有拍卖财产应当移交而拒不移交的，强制交付。不动产有合法租赁的，执行法院应当告知承租人产权转移登记事实，并制作交付笔录。

动产、其他财产权利的交付需要办理登记的，执行法院应将裁定书、协助执行通知书等法律文书送达权利登记部门办理登记，同时将动产交于买受人，并制作交付笔录。

40. 财产交付后纠纷处理 财产交付后六个月内，被执行人或者其他人对已交付的财产有妨害行为的，执行法院可以依申请排除妨害。财产交付六个月后发生的妨害行为，告知受害人另行起诉或者通过其他纠纷解决方式处理。

带租处置的财产交付后，因租赁关系发生的纠纷，告知相关当事人另行起诉或者通过其他纠纷解决方式处理。

41. 拍卖流拍后第三人申请购买 执行财产经拍卖未成交，

申请执行人不接受以物抵债的，在启动第二次拍卖、变卖前，符合拍卖公告要求的第三人书面申请以流拍价购买的，执行法院应当予以准许，视为拍卖成交并作出成交裁定。

二人以上书面申请以流拍价购买的，执行法院可以要求各申请购买人到场并一次性出价，以出价高者竞得，视为拍卖成交并作出成交裁定书；若各申请购买人一次性出价中最高价相同的，执行法院应当以流拍价为起拍价启动第二次拍卖、变卖，并告知各申请购买人。

42. 变卖流拍后第三人申请购买 执行财产经变卖未成交且执行债权人不接受以物抵债的，符合变卖公告要求的第三人在变卖结束后 30 日内书面申请以变卖价购买的，执行法院应当予准许，视为变卖成交并作出成交裁定。

二人以上书面申请以变卖价购买的，执行法院应当准许最先提出申请者购得，视为变卖成交并作出成交裁定。

执行财产经拍卖、变卖未成交，执行案件符合其他结案条件已作结案处理的，第三人申请以变卖价购买财产的，不予准许。

43. 财产处置不成的退还 执行财产经拍卖、变卖未成交的，申请执行人拒绝接受以物抵债或者管理，有下列情况之一的，执行法院可以解除查封、扣押，并将该财产退还被执行人：

（一）拍卖财产属于动产的，船舶、航空器等价值较大的特殊动产除外；

（二）拍卖财产属于不动产和其它财产权且对该财产又无法

采取其他执行措施的。

其他执行措施可以是通过强制管理措施获取收益，也包括市场行情发生变化后启动新一轮财产处置程序。

（三）申请执行人承诺拍卖、变卖未成交愿意接受以物抵债后反悔的。

44. 财产重新处置的限制 申请执行人不接受以物抵债或者管理，又不同意解除查封、扣押该财产退还给被执行人的，在结案后6个月内再次申请处置该财产的，执行法院一般不予准许。

45. 案款支付 成交价款到账后且符合支付条件的，执行法院应当在30日内完成核算并发放。评估费、司法拍卖辅助工作费用等应同步核算与支付。

符合延缓发放条件的，应报执行局长或主管院领导批准，并告知当事人。延缓事由消失后，应当在10日内完成发放。

案件需要预留转移登记税费、唯一住房租金等款项的，除预留部分外，其他款项应按第一款确定的时限及时发放。案件涉及多人、多案等复杂情况的，已达到发放条件的应及时发放，不得以未达到全部支付条件为由不进行发放。

46. 案款支付前的检索 执行案款发放前，执行法院应当在本院范围内检索是否有以申请执行人作为被执行人的执行案件，以及是否有尚未清偿的执行债务。

六、健全时限管理与评估机制

47. 时限按理 全市各级法院应当落实执行管理责任，建立

健全执行财产统一管理和个案管理机制，加强统筹管理，强化节点管控，定期督办推进，最大限度缩短财产处置实际用时。

48. 工作评估 建立财产处置时限情况定期通报与评估机制，并纳入执行工作评估。

49. 时限适用 本工作指引确定时限短于法律、司法解释或者最高人民法院相关规定的，以本工作指引确定时限进行工作评估、考核，但不作为评价具体执行行为合法合规的依据。

50. 本工作指引由市高级人民法院负责解释。

51. 本工作指引自下发之日起实施，本院以前规定与本指引不一致的，以本指引为准。

