

青 岛 市 中 级 人 民 法 院  
中 国 人 民 银 行 青 岛 市 中 心 支 行  
中 国 银 行 保 险 监 督 管 理 委 员 会 青 岛 监 管 局  
青 岛 市 自 然 资 源 和 规 划 局  
青 岛 市 地 方 金 融 监 督 管 球 局

文 件

青中法联字〔2019〕5号

## 关于积极开展“法拍贷”业务 推动解决执行难问题的意见

各区（市）人民法院，人民银行各支行，各区（市）自然资源和规划局、地方金融监督管理局，各国有商业银行青岛市分行，中国邮政储蓄银行青岛分行，各股份制商业银行青岛分行，青岛银行，青岛农村商业银行，各城市商业银行青岛分行，各外资银行青岛分行，张家港农村商业银行青岛即墨支行，张店农商行青岛西海岸支行，莱州农商行胶州支行，各村镇银行：

为贯彻落实市委高效青岛建设攻势、“平安青岛”建设

攻势的决策部署，立足提高司法拍卖效率，及时化解金融不良风险，为竞买人融资提供便利，营造良好的营商环境，在风险可控和商业可持续的前提下，推动在全市范围司法拍卖中为司法拍卖标的物买受人提供贷款业务（以下简称“法拍贷”），提出如下意见：

一、“法拍贷”业务是指，竞买人通过向商业银行申请个人住房贷款筹集资金参与法院不动产（包括住宅和商用房）司法拍卖。商业银行提前为竞买人进行贷款业务预审批，在竞买人成功竞得标的物后发放个人购房贷款。

二、各商业银行要强化“法拍贷”业务抵押管理，在开展“法拍贷”业务时确需在借款人办妥不动产抵押登记前发放个人购房贷款的，要通过追加阶段性担保等措施确保银行信贷资金安全。借款人应于商业银行发放贷款后两个月内办妥不动产抵押登记。

三、商业银行开展“法拍贷”贷款业务前，应当制定“法拍贷”相关制度办法。

四、商业银行开展“法拍贷”贷款业务，应当对拟办理“法拍贷”业务的拍卖房产进行全面调查评估，防控风险。商业银行应与借款人、担保人签定协议，在本意见规定的时限内明确约定办妥不动产抵押登记的期限，约定期限到期时未能办妥不动产抵押登记的，由担保人履行担保义务。商业

银行在开展“法拍贷”业务过程中，若借款人未能按期办妥抵押登记且担保人未能履行担保义务造成抵押物悬空的，应暂停办理新的“法拍贷”业务。

五、人民法院支持符合条件的服务商（包括中介机构、担保公司、保险公司等）开展“法拍贷”相关服务，支持各商业银行积极参与“法拍贷”贷款业务，并提供必要的工作便利。各级人民法院要在商业银行发放的个人住房贷款到达法院指定账户后7个工作日内出具执行裁定书、协助执行通知书、拍卖款收据等司法文书。执行通知书及执行裁定书由经办法院送达不动产登记部门，执行裁定书、拍卖收据等由服务商凭公证委托书代竞买人签收。

六、不动产登记部门应在收到人民法院协助执行通知书及执行裁定书后及时为拍卖成功标的物办理过户登记、注销抵押等不动产登记手续。拍卖标的物暂不具备办理不动产登记手续的，不动产登记部门应将有关情况函告法院。

七、青岛市中级人民法院、中国人民银行青岛市中心支行、中国银行保险监督管理委员会青岛监管局、青岛市自然资源和规划局、青岛市地方金融监督管理局指定专人负责并建立工作联系机制，定期召开联席会议，协调解决“法拍贷”业务推进过程中的实际问题，健全完善长效工作机制。

本意见由青岛市中级人民法院、中国人民银行青岛市中

心支行、中国银行保险监督管理委员会青岛监管局、青岛市自然资源和规划局、青岛市地方金融监督管理局负责解释。

