

**余平会长调研贵州省拍卖业**

6月22日下午，余平会长一行在参加上午贵州省织金县银山小学希望食堂的援建捐赠仪式后赶回贵阳，到贵州省商务厅与部分拍卖企业代表进行调研座谈。



座谈会由贵州省拍卖行业协会会长李雪柏主持，贵州省商务厅张劲军副处长、贵州省拍卖行业协会原会长王俊明、中拍协副秘书长欧树英以及20余家贵州省拍卖企业的代表参加了调研座谈会。



**2016年贵州省公车拍卖成交5.8亿**

调研座谈会上，贵州省拍卖行业协会会长李雪柏介绍了贵州省拍卖业发展情况。截至2016年底贵州省拍卖企业共78家，成交23.02亿元，较上年下降11.88%。司法拍卖上淘宝及公共资源进公共资源中心是业务分流、成交额下滑的主因。与此同时，在公车改革政策和金融机构、破产清算拍卖资源增多的利好推动下，2016年贵州省公车拍卖成交5.34亿，同比增幅2041.97%；股权的成交额为6366.20万元，同比增幅404%。企业盈利面有所上升，达到75%。面对行业发展的困难，贵州省拍卖行业协会在维护公车拍卖中企业合法利益、促进企业抱团发展，引领行业转型、加强与公共资源中心的交流等方面做了大量工作，取得了积极成效。随后，参会企业代表谈了当前贵州拍卖行业主要面临困难、问题，并结合实际谈了各自的意见和建议。

**加快构建新的资源体系**



余平会长在听取调研座谈上的发言后，对贵州省拍卖行业协会和企业的努力给予了充分肯定，并分析了造成当前拍卖企业资源流失的原因。他说，**新技术的发展是当前司法拍卖政策调整的直接驱动因素，而观念陈旧，创新不足，小散差弱，自身能力不足是造成当前困难的主观原因**。他提醒，拍卖企业和拍卖行业一定要着眼解决市场关切，要有立体化思维，认真思考拍卖行业的战略定位问题。为此，余平会长要求，要加紧构建拍卖企业新的资源体系，重视**农村土地流转、股权债权**等新的拍卖资源和机会；加紧构建拍卖企业新的服务体系，**链条式、全方位满足客户需求**；加快线下网络拍卖服务中心的建设，把当地的骨干企业联合起来，**成立和中拍网络平台遥相呼应的网络拍卖服务中心**，更好适应新技术带来的挑战。

面对拍卖资源的流失，要加强企业间的联合、增加服务能力，正视网络拍卖对行业的冲击，在实践的过程中不断调整和磨合，加强行业自律，防止恶性竞争等成为了与会企业的普遍共识。



**关于众筹发起成立《四川拍卖行业**

**网络拍卖科技有限公司》倡议书的通知**

四川省拍卖行业协会

川拍协[2017]10号

各位会长、副会长、理事、会员单位、拍卖企业：

根据当前互联网发展趋势，多数委托机构都将物品拿到互联

网上自行拍卖，给拍卖企业带来前所未有的生存困难。为应对当前困难局面，今年6月6日，中拍协在北京召开“网拍平台”线上线下服务建设闭门会议。6月26日，省拍协召开了会长、秘书长联系会议，会议内容： 一、传达了中拍协会议精神; 二、研究讨论了当前我省拍卖行业和拍卖企业的现状。本着共同探索，共谋生存求发展的指导原则，本次会议达成了共识，行成了决议：一是由省拍协组织牵头，会长、副会长单位作为发起人，倡议全省拍卖企业自愿参加、共同出资成立《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》; 二是由省拍协秘书处组织牵头，向全省拍卖企业发出倡议书。现将有关倡议书的内容及要求通知如下：

一、成立《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》的指导思想

为全省拍卖企业更好的使用中拍协“网拍平台”，按中拍协的要求，各省拍协要成立使用中拍协《“网拍平台”线上线下服务中心》。会长会议决定：我省建立《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》，该公司成立后，主要指导全省拍卖企业更加精准的使用中拍协“网拍平台”，帮助拍卖企业在中拍协“网拍平台”上召开拍卖会，为更好的做好中拍协“网拍平台”延伸的线上线下全方位的服务工作。

二、为了贯彻落实中拍协会议精神，会议决定： 由省拍协牵头，并作为发起人，再由全省拍卖企业自愿参加共同出资成立《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》。

三、成立《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》的目的：

1、为进一步深入贯彻落实《中华人民共和国拍卖法》、《商务部拍卖管理办法》和中拍协会议精神，更好的规范拍卖行为。

2、为全省拍卖企业共同“谋生存求发展”的指导原则，为

了增强和减少全省拍卖企业，在积极应对网络拍卖带来的严重冲击和生存困难。

3、为落实中拍协“网拍平台”线上线下服务工作，按中拍协的要求，各省拍协成立《线上线下服务中心》机构。

4、为建立具有四川特色的拍卖行业和拍卖企业，为建立具有强大的抗风险能力的新型的拍卖行业和拍卖企业。

5、为全方位的开展网络拍卖线上线下服务工作，为对外具有较大的影响力和竞争力的拍卖行业和拍卖企业;

6、为更好的做好各类委托拍卖工作，让各方委托当事人信任、放心的拍卖行业和拍卖企业。

四、《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》经营范围：

《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》成立后，主要是推广使用中拍协“网拍平台”，是受理各类标的委托人的委托，在中拍协“网拍平台”上公开拍卖动产和不动产。具体经营范围如下：

1、受理企业兼并、破产、债务清偿、改组改制中所发生的企业有形资产和无形资产的拍卖;

2、受理国家行政机关依法没收的物品，充抵税款、罚款物品的拍卖;

3、受理人民法院、检察机关依法没收的物品和无法返还追缴物品的拍卖; 受理司法、仲裁机关需要变现财产的拍卖;

4、受理邮电、运输部门依法认定的无主物资的拍卖;

5、受理各类银行部门委托的信货抵押物的拍卖;

6、受理企业、事业单位财产委托的拍卖;

7、受理国有土地使用权、农村土地转让权、林权等的拍卖;

8、受理社会个人委托的财产权利和物品的拍卖;

9、受理股权、债权的拍卖;

10、受理各类艺术品的拍卖。

五、根据以上目的，四川省拍卖企业协会向全省拍卖企业

发出本倡议书，倡议书的内容如下：.

1、全省拍卖企业共同出资成立一个拍卖公司，公司名称：《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》。

2、《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》性质：企业法人股份制，自负盈亏的拍卖企业，有利同享，有亏同当。

3、公司注册资金额：1000万元(人民币)。

4、全省拍卖企业共同出资成立《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》，本着自愿参加的原则，省拍协不硬性规定要求拍卖企业参加。

5、公司股份认购原则：

会长、副会长单位认购5万元; 理事单位认购3万元; 会员单位认购1万元。单位认购暂不超出认购额度，且认购额度不得相互转让。

6、公司运营方式：按市场化方式运营，按公司法及公司章程规定运作。公开选举董事会、董事长、监事会，选举公司总经理，总经理采取聘任制，任期 年。

7、由省拍协组织负责筹建《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》在工商局、商务厅等部门办理相关注册手续。组织召开第一次全体股东大会，组织草拟公司章程、规则的前期工作。前期工作的费用支出由省拍协垫支，待《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》成立后，一切垫支费用由《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》负责报销。

8、自愿加入《四川拍卖行业网络拍卖有限公司》的拍卖

企业，请勿必在2017年6月28日至2017年7月20日下午4：00钟前，以书面申请、或用电子申请的文件，由公司法人签字盖上公司鲜章后，通过特快专递和电子邮箱的方式，发到四川省拍卖行业协会。 省拍协逾期未收到拍卖企业申请书的，视为放弃参加《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》。

六、省拍协联系人及电话：

冯 毅 手机： 13666244970 028-86616707

成西平 手机： 18981985173 028-86617321

省拍协电子邮箱： 794171609@qq.com

省拍协地址：成都市青羊区文武路38号新时代广场12楼D1 。

特此通知！

四川省拍卖行业协会

2017年6月26日

附件:拍卖公司自愿认购股份申请表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 拍卖公司自愿认购股份申请表 | | | | | |
| 拟筹公司名称 | 四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司 | | | | |
| 注册资金 | 1000万元（人民币） | | | | |
| 会长、副会长单位认购股份 | 公司名称 |  | 金额（万元） |  | 法人签字（盖章）： |
| 理事单位认购股份 | 公司名称 |  | 金额（万元） |  | 法人签字（盖章）： |
| 会员单位认购股份 | 公司名称 |  | 金额（万元） |  | 法人签字（盖章）： |
| 现暂未入会单位认购股份 | 公司名称 |  | 金额（万元） |  | 法人签字（盖章）： |
| 注：1、填表前请认真阅看川拍协[2017]10文件，按要求自愿申请加入《四川拍卖行业网络拍卖科技有限公司》认购股份的填此表。 | | | | | |
| 2、此表按时间要求填报返回省拍协 | | | | | |



**最高院教你怎样做好**

**司法变卖与司法拍卖的衔接**

变卖是执行程序财产处置程序的重要组成部分，《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》明确规定通过互联网平台进行变卖的，参照《网拍规定》执行。司法解释实施以来，网拍司法拍卖二拍流拍后进行网络司法变卖的，各地法院操作不一，对此，最高院作出通知。

几大关注问题：

1.网络司法变卖平台选哪家？

2.变卖公告期限怎么算？

3.公告期、变卖期的若干问题。

4.变买价怎么确定？

5.竞买人资格怎么确定？

6.变卖流程是怎样的？

7.变卖结束后相关问题处理。

8.买受人不交尾款怎么办？

9.未经拍卖直接变卖的财产如何处置？

变卖是执行程序财产处置程序的重要组成部分，《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》（以下简称《网拍规定》）明确规定通过互联网平台进行变卖的，参照《网拍规定》执行。司法解释实施以来，网络司法拍卖二拍流拍后进行网络司法变卖的，各地法院操作不统一，为规范人民法院网络司法变卖行为，做好网络司法拍卖与网络司法变卖的衔接工作，现通知如下：

**一、关于网络司法变卖平台选择的问题。**网络司法拍卖二拍流拍后，人民法院采取网络司法变卖方式处置财产的，应当在最高人民法院确定的网络服务提供者名单库中的平台上实施。原则上沿用网拍程序适用的平台，但申请执行人在网拍二拍流拍后10日内书面要求更换到名单库中的其他平台上实施的，执行法院应当准许。

**二、关于发布网络司法变卖公告期限的问题。**网拍二拍流拍后，人民法院应当于10日内询问申请执行人或其他执行债权人是否接受以物抵债。不接受以物抵债的，人民法院应当于网拍二拍流拍之日起15日内发布网络司法变卖公告。

**三、关于网络司法变卖公告期、变卖期的问题。**网络司法变卖期为60天，人民法院应当在公告中确定变卖期的开始时间。变卖动产的，应当在变卖期开始7日前公告；变卖不动产或者其他财产权的，应当在变卖期开始15日前公告。变卖公告应当包括但不限于变卖财产、变卖价、变卖期、变卖期开始时间、变卖流程、保证金数额、加价幅度等内容，应当特别提示变卖成交后不交纳尾款的，保证金不予退还。

**四、关于变卖价确定的问题。**网络司法变卖的变卖价为网络司法拍卖二拍流拍价。各级人民法院应当认真领会《网拍规定》关于确定一拍、二拍起拍价的精神，在评估价（或市场价）基础上按《网络规定》进行降价拍卖。

**五、关于竞买人资格确定的问题。**竞买人交齐变卖价全款后，取得竞买资格。竞买人可以向法院指定的账户交纳，也可以在变卖平台上在线报名并交纳。竞买人向法院指定账户交纳的，人民法院应当及时通过操作系统录入并推送给确定的变卖平台。

**六、关于网络司法拍卖变卖流程问题。**变卖期开始后，取得竞买资格的竞买人即可以出价。自第一次出价开始进入24小时竞价程序，其他取得竞买资格的竞买人可在竞价程序内以递增出价方式参与竞买。竞价程序参照《网拍规定》第二十条规定进行，加价幅度参照我院法明传（2017）第253号通知要求进行设置。竞价程序内无其他人出价的，变卖财产由第一次出价的竞买人竞得；竞价程序内有其他人出价的，变卖财产由竞价程序结束时最高出价者竞得。变卖成交的，竞价程序结束时变卖期结束。

**七、关于网络司法变卖结束后相关事宜处理的问题。**变卖成交的，由平台以买受人的真实身份自动生成确认书并公示；变卖期内无人出价的，变卖期结束时变卖程序结束，相关财产按相关司法解释和规范性文件依法处置。

**八、关于变卖成交后买受人不交纳尾款如何处理的问题。**经过竞价变卖成交后，买受人反悔不交纳尾款的，从所交纳变卖价款中扣留变卖公告中所确定的保证金不予退还，扣留的保证金参照《网络规定》第二十四条处理，买受人反悔不交纳尾款导致人民法院重新变卖的， 原买受人不得再次参与竞买。

**九、关于未经拍卖直接变卖财产如何处置的问题。**未经拍卖直接变卖的财产，按照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》进行变卖。

各高级人民法院应当及时指导辖区内法院认真学习本通知精神，按通知要求开展好网络司法变卖工作。我院已根据上述规则要求各网络服务提供者进行程序改造，同时一并开发内网变卖操作系统，系统具体上线时间及操作手册将另行下发。请各高级人民法院工作中注意收集辖区内法院在实施过程中遇到的问题、提出的意见及建议，及时报告我院。

特此通知

最高人民法院



**影响所有纳税人的15项**

**税收政策 7月1日开始实施**

**1、增值税普通发票需要填写购买方纳税人识别号**

国家税务总局公告2017年第16号公告规定，自2017年7月1日起，购买方为企业的，索取增值税普通发票时，应向销售方提供纳税人识别号或统一社会信用代码；销售方为其开具增值税普通发票时，应在“购买方纳税人识别号”栏填写购买方的纳税人识别号或统一社会信用代码。不符合规定的发票，不得作为税收凭证。”

**2、销售平台系统要与增值税发票税控系统后台对接**

国家税务总局公告2017年第16号规定，自2017年7月1日起，销售方开具增值税发票时，发票内容应按照实际销售情况如实开具，不得根据购买方要求填开与实际交易不符的内容。销售方开具发票时，通过销售平台系统与增值税发票税控系统后台对接，导入相关信息开票的，系统导入的开票数据内容应与实际交易相符，如不相符应及时修改完善销售平台系统。

**3、简并增值税税率**

财税〔2017〕37号：自2017年7月1日起，13%的增值税税率简并为11%。纳税人销售或者进口下列货物，税率为11%：农产品（含粮食）、自来水、暖气、石油液化气、天然气、食用植物油、冷气、热水、煤气、居民用煤炭制品、食用盐、农机、饲料、农药、农膜、化肥、沼气、二甲醚、图书、报纸、杂志、音像制品、电子出版物

**4、购进农产品抵扣方法调整**

财税〔2017〕37号：自2017年7月1日起，纳税人购进农产品，按下列规定抵扣进项税额：

（1）纳税人购进农产品，取得一般纳税人开具的增值税专用发票或海关进口增值税专用缴款书的，以增值税专用发票或海关进口增值税专用缴款书上注明的增值税额为进项税额；

（2）从按照简易计税方法依照3%征收率计算缴纳增值税的小规模纳税人取得增值税专用发票的，以增值税专用发票上注明的金额和11%的扣除率计算进项税额；

（3）取得(开具)农产品销售发票或收购发票的，以农产品销售发票或收购发票上注明的农产品买价和11%的扣除率计算进项税额。

纳税人从批发、零售环节购进适用免征增值税政策的蔬菜、部分鲜活肉蛋而取得的普通发票，不得作为计算抵扣进项税额的凭证。

所称销售发票，是指农业生产者销售自产农产品适用免征增值税政策而开具的普通发票。

（4）营业税改征增值税试点期间，纳税人购进用于生产销售或委托受托加工17%税率货物的农产品维持原扣除力度不变。

加计扣除农产品进项税额=当期生产领用农产品已按11%税率（扣除率）抵扣税额÷11%×（简并税率前的扣除率-11%）

**5、部分货物的出口退税率调整为11%**

财税〔2017〕37号：自2017年7月1日起，部分货物的出口退税率调整为11%。财税〔2017〕37号附件2所列货物的出口退税率调整为11%。出口货物适用的出口退税率，以出口货物报关单上注明的出口日期界定。外贸企业2017年8月31日前出口本通知附件2所列货物，购进时已按13%税率征收增值税的，执行13%出口退税率；购进时已按11%税率征收增值税的，执行11%出口退税率。生产企业2017年8月31日前出口本通知附件2所列货物，执行13%出口退税率。出口货物的时间，按照出口货物报关单上注明的出口日期执行。

**6、个人购买符合规定的商业健康保险产品的支出扣除**

财税〔2017〕39号：自2017年7月1日起，个人购买符合规定的商业健康保险产品的支出可在个人所得税法规定减除费用标准之外限额扣除。

对个人购买符合规定的商业健康保险产品的支出，允许在当年(月)计算应纳税所得额时予以税前扣除，扣除限额为2400元/年(200元/月)。单位统一为员工购买符合规定的商业健康保险产品的支出，应分别计入员工个人工资薪金，视同个人购买，按上述限额予以扣除。

适用商业健康保险税收优惠政策的纳税人，是指取得工资薪金所得、连续性劳务报酬所得的个人，以及取得个体工商户生产经营所得、对企事业单位的承包承租经营所得的个体工商户业主、个人独资企业投资者、合伙企业合伙人和承包承租经营者。

**7、使用印有本单位名称的增值税普通发票（卷票）**

国家税务总局公告2017年第9号规定，2017年7月1日起，纳税人可按照《中华人民共和国发票管理办法》及其实施细则要求，书面向国税机关要求使用印有本单位名称的增值税普通发票（卷票），国税机关按规定确认印有该单位名称发票的种类和数量。纳税人通过增值税发票管理新系统开具印有本单位名称的增值税普通发票（卷票）。

发票代码的第8-10位代表批次，由省国税机关在501-999范围内统一编制。

**8、资管产品增值税政策执行**

财税〔2017〕2号规定，2017年7月1日（含）以后，资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人，按照现行规定缴纳增值税。

**9、增值税专用发票认证期限延长至360日**

国家税务总局公告2017年第11号规定：自2017年7月1日起，增值税一般纳税人取得的2017年7月1日及以后开具的增值税专用发票和机动车销售统一发票，应自开具之日起360日内认证或登录增值税发票选择确认平台进行确认，并在规定的纳税申报期内，向主管国税机关申报抵扣进项税额。

增值税一般纳税人取得的2017年7月1日及以后开具的海关进口增值税专用缴款书，应自开具之日起360日内向主管国税机关报送《海关完税凭证抵扣清单》，申请稽核比对。

纳税人取得的2017年6月30日前开具的增值税扣税凭证，仍按《国家税务总局关于调整增值税扣税凭证抵扣期限有关问题的通知》（国税函〔2009〕617号）执行。

**10、创业投资企业和天使投资个人有关税收试点政策**

财税〔2017〕38号：创业投资企业和天使投资个人有关税收试点政策中，其中有限合伙制创业投资企业（以下简称合伙创投企业）采取股权投资方式直接投资于初创科技型企业满2年的，涉及个人所得税政策自2017年7月1日起试点执行。

**11、《国家税务总局制定税收规范性文件制定管理办法》**

为了规范税收规范性文件制定和管理工作，落实税收法定，促进税务机关依法行政，保障税务行政相对人的合法权益。国家税务总局出台《国家税务总局制定税收规范性文件制定管理办法》自2017年7月1日起施行。

**12、金融机构大额交易和可疑交易报告**

《金融机构大额交易和可疑交易报告管理办法》（中国人民银行令2016年第3号）规定，金融机构大额交易和可疑交易报告管理办法，自2017年7月1日起施行。

**13、《非居民金融账户涉税信息尽职调查管理办法》**

国家税务总局等六部委联名发布了《非居民金融账户涉税信息尽职调查管理办法》规定，从今年7月1日起实施，要求：金融机构必须在2017年年底前完成对存量个人高净值账户尽职调查、在2018年年底前完成对存量个人低净值账户和全部存量机构账户的尽职调查。

**14、《2017年关税调整方案》**

2016年12月23日，国务院关税税则委员会发布通知称，《2017年关税调整方案》规定，自2017年7月1日起实施第二次降税;自2017年1月1日起对822项进口商品实施暂定税率，自2017年7月1日起，将实施进口商品暂定税率的商品范围调减至805项;对铬铁等213项出口商品征收出口关税，其中有50项暂定税率为零。

**15、《多边税收征管互助公约》**

《国家税务总局关于<多边税收征管互助公约>生效执行的公告》(国家税务总局公告2016年第4号)明确，我国于2013年8月27日签署了《多边税收征管互助公约》(以下简称《公约》)，并于2015年7月1日由第十二届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议批准。2015年10月16日，我国向经济合作与发展组织交存了《公约》批准书。根据《公约》第二十八条的规定，《公约》将于2016年2月1日对我国生效，自2017年1月1日起开始执行。《公约》可以使我国与国外信息沟通渠道更加畅通，各国税务机关更容易通过磋商达成税收政策的一致，由此营造公平透明的税收环境，并降低被双重征税的可能。

**矿业权出让制度改革：**

**除特殊情形一律采去招标拍卖挂牌方式**

作为经济社会发展的重要物质基础，矿产资源属于国家所有，维护国家所有者权益，必须切实完善以矿业权出让制度为重要内容的矿产资源有偿使用制度。近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《矿业权出让制度改革方案》（以下简称《方案》）。《方案》提出要按照市场经济要求和矿业规律，改革完善矿业权出让制度，用3年左右时间，建成“竞争出让更加全面，有偿使用更加完善，事权划分更加合理，监管服务更加到位”的矿业权出让制度。

改革后，矿业权出让方式会有哪些变化？将有哪些审批权限被下放？社会资金投资矿产资源开发的积极性要如何调动？国土资源部有关负责人对这些问题做出解读。

**协议出让将被严格限制**

我国的矿业权出让制度经历了从无偿到有偿、从申请在先方式到竞争性取得等变化，在优化资源配置、维护国家权益等方面发挥了重要作用。但国土资源部有关负责人也坦言，“这一制度还存在市场竞争不充分、有偿使用不到位、制度体系不完善，部分矿产勘查开采存在大型企业集团垄断、勘查区块退出不到位，矿业权取得成本高、企业负担过重等问题。”

此次《方案》要求以招标拍卖挂牌方式为主，全面推进矿业权竞争出让，严格限制矿业权协议出让。该负责人表示，“这对有效解决在矿业权配置管理过程中因市场化程度不高和自由裁量权过大而引发的一系列问题具有重要现实意义。”

现行规定中，除协议出让等特殊情形外，对其他矿业权出让，按照找矿的高风险、低风险、无风险，实行分类分方式出让。国土资源部有关负责人表示，通过此次改革，除特殊情形外，矿业权一律以招标拍卖挂牌方式出让，由市场判断勘查开采风险，决定矿业权出让收益。矿业权竞争出让制度的完善将从做好出让基础工作、明确出让条件、全面推进竞争性出让、改革出让收益管理、实施出让合同管理等方面进行。

严格限制矿业权协议出让方面，《方案》要求协议出让范围严格控制在国务院确定的特定勘查开采主体和批准的重点建设项目，以及大中型矿山已设采矿权深部。协议出让必须实行集体决策、价格评估、结果公示，建立协议出让基准价制度，完善国家财政出资探矿权管理。

**下放审批权限，强化监管**

《方案》提出，下放审批权限，强化监管服务。上述负责人介绍，改革后，国土资源部负责石油、烃类天然气、页岩气、放射性矿产、钨、稀土6种矿产的探矿权采矿权审批，负责资源储量规模10亿吨以上的煤以及资源储量规模大型以上的煤层气、金、铁、铜、铝、锡、锑、钼、磷、钾11种矿产的采矿权审批，其他原由国土资源部审批的下放省级国土资源主管部门。

同时，强化矿产资源规划对矿业权出让的源头管控作用；严格出让交易监管，建立全国联网的矿业权出让信息公开查询系统；加强配号监管服务，全面实行痕迹管理；改革矿业权人监管方式，全面实行矿业权人勘查开采信息公开制度。

《方案》要求选取山西、福建、江西、湖北、贵州、新疆等6个省（自治区），开展包括下放审批权限在内的矿业权出让制度改革试点。据介绍，试点为期两年，通过试点总结经验，推进相关法律法规修订，出台和修改完善相关规范性文件后，计划2019年在全国推广实施。

**勘查市场进一步向社会资本放开**

对于如何调动社会资金投资矿产资源开发的积极性，国土资源部有关负责人表示，本次改革中，通过积极创新矿业权经济调节机制、合理收缴矿业权出让收益、完善国家财政出资探矿权管理等激励措施，减轻企业负担，扩大社会投资空间。

矿业权使用费征收方式调整的原则是：低费率起步，充分保障矿业权人合理勘查开发的工作需求；累进制调整，遏制矿业权人“跑马圈地”和长期“圈而不探”的行为，提高矿产资源的利用效率。具体的征收标准将根据矿产品价格变动情况和经济发展需要进行动态调整，避免征收标准长期不变，调控能力减弱。

据介绍，为了减轻企业尤其是勘查企业的负担，矿业权出让收益可以分段、分期缴纳。其中，探矿权取得勘查许可证时，首次仅缴纳一定比例，其余部分可以在转为采矿权后在采矿权有效期内继续缴纳；采矿权在取得采矿权许可证时缴纳一定比例后，其余部分可在采矿权有效期内分期缴纳。

该负责人强调，此次改革在矿业权出让方式上大大压缩了申请在先、协议出让等行政配置资源的空间，为社会投资公平参与竞争创造了更多机会。今后，财政资金将逐步退出社会资本有意愿、有能力、有竞争的商业性勘查领域，将勘查市场进一步放开。除部分特殊规划区和特殊矿种外，财政资金主要用于基础性、公益性地质工作。



**优秀的拍卖女性是行业的骄傲**

编者按：随着新时代的到来，女性作为现今社会中的重要力量，尽管在职场和生活中面临巨大挑战和生活压力，但仍有许许多多新时代女性，用独特的个人魅力和强大的工作能力，在不同行业缔造奇迹。而关注女性并同样给予行业肯定常常成为社会舆论的焦点。有幸请到中国拍卖行业协会秘书长、《中国拍卖》杂志社社长李卫东接受专访，聚焦拍卖行业对优秀女性的关注和感谢，李秘书长（以下简称李）将就 2017年度《中国拍卖》杂志社开展的“拍卖女杰”评选活动，为我们进行详细的阐述和解读。

记者：据了解 2017 年度《中国拍卖》杂志社开展了“拍卖女杰”评选活动，请您谈谈这个活动的意义和目的是什么？:

李：中国大陆拍卖恢复已经 30 年了，这 30 年来，人们对拍卖的认识已经从相对匮乏，到深入到千家万户之中，拍品品类已经包罗万象，品类丰富，可以说拍卖这种特殊的交易方式已经深入人心，成为很多人日常生活的一部分。中国拍卖业能发展得如此迅速和多样，包含了很多拍卖界优秀女性的智慧和辛勤汗水，是她们的倾情付出，才使得拍卖业有了今天的辉煌局面。

关注拍卖业优秀拍卖女性，就是关注拍卖业自身成长的过程。今年，我们将加强对杰出女性的关注度，挖掘拍卖行业优秀女性实现价值、伴随行业成长的故事，把宣传介绍优秀拍卖女性作为行业宣传的长期工作，开展优秀女性的推荐评选工作，把真正能够代表行业内女性风采，表现行业内女性精神品质和优良作风的优秀女性评选出来，使大家学有榜样，赶有目标。2017 年，《中国拍卖》杂志社首次在全国开展“中国拍卖年度 10 大杰出女性”评选活动，希望表彰和鼓励更多的业内优秀女性更好的创造拍卖业创新发展新局面，弘扬行业正能量。

记者；拍卖行业 30 年，涌现了许多优秀的女企业家、女拍卖师，可以说女性是拍卖行业不可或缺的重要力量，行业的发展史上有她们闪亮的名字！请您谈谈她们为行业发展做出了哪些重要贡献？

李: 女性是拍卖行业的重要力量，全国 1.3 万名拍卖师，女拍卖师占 40%。女性因为其细腻、敏锐、坚韧的特质，在拍卖这一中介服务行业中扮演者重要的角色。30 年中，确实有很多的女企业家、女拍卖师，在各自的岗位上都作出了优异成绩，创造了一项又一项骄人的工作成果，她们拥有的工作热情、承受的工作强度，以及对行业的热爱，不亚于业内男性的贡献。她们不仅带领企业在坚持传统拍卖的同时积极拓展新领域，在注重经济效益的同时，更关心和热心社会的公益事业，无论是坦途还是困难，她们都是坚定拍卖事业的身体力行者。正因为有了她们，才使得中国的拍卖业在充满阳刚之气的同时，又不乏柔情之美；在大刀阔斧的同时又严密谨慎。

记者：杰出女性对行业的发展推动功不可没，她们是大家学习的典范，行业媒体主要通过哪些活动向大家推介这些人呢

李：一、我们在评选宣传期间，将通过中国拍卖行业的权威媒体《中国拍卖》杂志，刊登自愿参评的优秀女性的介绍文章，介绍她们所走过的工作历程，以及对行业、对企业、对社会包括对家庭的贡献。

二、我们将在今年的年会上，对获得“中国拍卖 2017 年度十大杰出女性”称号的女企业家、女拍卖师进行公开表彰，并颁发证书。

三、在颁奖之后，在《中国拍卖》杂志上刊登获奖杰出女性的先进事迹。

记者：能详细谈谈对于此次 2017 年度《中国拍卖》杂志社开展的“拍卖女杰”评选活动的具体安排吗？

李:为使本次活动能够顺利进行，具体安排如下：

一、5—9 月份是活动推荐阶段。由各省协会负责将自愿参加该活动的女企业家、女拍卖师的评选推荐材料邮寄到《中国拍卖》杂志社；自愿在《中国拍卖》杂志上刊登推荐文章的，可直接与杂志社联系。活动信息也将同时在网站和微信群发出。

二、10 月份是本次活动评选阶段。《中国拍卖》杂志社将根据各省推荐情况，对所有报名参选的人员组织评选，并将评选结果当月反馈给各省协会，再根据各省意见和综合社会意见确定评选结果。

三、11 月份是表彰阶段。对评选为中国拍卖十大杰出女性的人员，将在 2017 中国拍卖行业年会上颁发证书。这次评选活动，旨在提升行业影响，宣扬行业正气，鼓舞行业士气，但由于是第一届评选活动，时间相对仓促，难免挂一漏万，但我相信，只要是大家都怀着一个行业发展之心来看待、组织和参与这次活动，就一定能够弥补组织上的不足，达到理想的结果。

最后，预祝本次活动圆满成功，祝愿中国的拍卖业能够继续健康稳定的发展。



**诚实信用是拍卖制度的根本准则**

文/龙 翼 飞

《中华人民共和国拍卖法》实施已届 20 周年。中国拍卖行业遵循《中华人民共和国拍卖法》确定的规则开展了卓有成效的经济活动，为推动社会主义市场经济体系的建立和不断完善做出了应有的贡献。今天我们重温《中华人民共和国拍卖法》的立法思想和立法价值，更加清醒地认识到诚实信用原则是我国拍卖法律制度的根本准则。

诚实信用原则发端于人类社会早期的简单民事交易活动，伴随着民事交易活动的发展，已被沿袭几千年的古今中外民事法律所逐步凝结和固化，进而日臻完善。在中国，拍卖是以公开竞价的形式，将特定物品或者财产权利转让给最高应价者的买卖方式，属于民事活动的范畴，已被纳入到民事法律规范所调整的轨道。早在 1986年 4 月 12 日颁布并于 1987 年 1 月 1 日实施的《中华人民共和国民法通则》，其中第四条就明确规定了民事活动应当遵循诚实信用的原则。作为规范民事活动的民事基本法律，《中华人民共和国民法通则》为我国民事活动包括拍卖活动确立了诚实信用这一最高原则。《中华人民共和国拍卖法》同样在其中第四条鲜明提出了拍卖活动应当遵循诚实信用的原则。两部民事法律对诚实信用原则的相关规定，绝非立法的巧合，而是立法的必然，反映了民事活动的内在要求和根本规律，即民事主体从事民事交易活动，必须彼此以诚相待，据实交易，言而有信，恪守信用。2017 年 3 月 15 日公布的《中华人民共和国民法总则》在其第七条中再次庄严重申：民事主体从事民事活动，应当遵循诚信原则，秉持诚实，恪守承诺。

**诚信原则贯穿我国拍卖法律制度始终**

诚实信用原则贯穿于我国拍卖法律制度的始终。《中华人民共和国拍卖法》除了在总则中对诚实信用原则做了宣言性规定，还在该法的“拍卖标的”、“拍卖当事人”、“拍卖程序”“法律责任”等四章中全面地规定了参与拍卖活动的拍卖人、委托人、竞买人和买受人应当如何在诚实信用原则的指引下，善意、正当地行使民事权利，履行民事义务，依法承担民事责任，完成拍卖交易活动，实现拍卖标的价值最大化，保障民事主体各方的合法财产权益，促使市场经济更加繁荣。具体而言：

1. 该法在“拍卖标的”一章中规定：（1）拍卖标的应当是委托人所有或者依法可以处分的物品，或者财产权利。（2）法律行政法规禁止买卖的物品或者财产权利，不得作为拍卖标的。

2. 该法在“拍卖当事人”一章中规定：（1）拍卖人有权要求委托人说明拍卖标的的来源和瑕疵；委托人应当向竞买人说明拍卖标的的瑕疵。（2）委托人撤回拍卖标的，应当向拍卖人支付约定的费用或向拍卖人支付为拍卖支出的合理费用。（3）拍卖成交后，委托人应当将拍卖标的移交给买受人。（4）拍卖人对委托人交付拍卖的物品负有保管义务。（5）拍卖人接受委托后，未经委托人同意，不得委托其他拍卖人拍卖。（6）委托人、买受人要求对其身份保密的，拍卖人应当为其保密。（7）拍卖人及其工作人员不得以竞买人的身份参与自己组织的拍卖活动，并不得委托他人代为竞买。（8）拍卖人不得在自己组织的拍卖活动

中拍卖自己的物品或者财产权利。（9）委托人有权确定拍卖标的的保留价并要求拍卖人保密。（10）委托人不得参与竞买，也不得委托他人代为竞买。（11）竞买人一经应价，不得撤回；当其他竞买人有更高应价时，其应价丧失约束力。（12）竞买人之间、竞买人与拍卖人之间不得恶意串通，损害他人利益。（13）买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征求委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。（14）拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。（15）买受人未能按约定取得拍卖标的的，有权要求拍卖人或者委托人承担违约责任。（16）买受人未按照约定受领拍卖标的的，应当支付由此产生的保管费用。

3.该法在“拍卖程序”一章中对拍卖委托、拍卖公告与展示、拍卖的实施、佣金等几个方面的拍卖活动的操作性规范，较为详细地作出了规定。如委托人委托拍卖物品或者财产权利，应当提供身份证明和拍卖人要求提供的拍卖标的的所有权证明或者依法可以处分拍卖标的的证明及其他资料；拍卖人认为需要对拍卖标的进行鉴定的，可以进行鉴定。鉴定结论与委托拍卖合同载明的拍卖标的状况不相符的，拍卖人有权要求变更或者解除合同。

4.该法在“法律责任”一章中规定了拍卖人、委托人、竞买人和买受人应承担的各自法律责任。（1）拍卖人、委托人违反本法第十八条第二款、第二十七条的规定，未说明拍卖标的的瑕疵，给买受人造成损害的，买受人有权向拍卖人要求赔偿，属于委托人责任的，拍卖人有权向委托人追偿。拍卖人、委托人在拍卖前声明不能保证拍卖标的的真伪或者品质的，不承担瑕疵担保责任。（2）拍卖人在自己组织的拍卖活动中拍卖自己的物品或者财产权利的，由工商行政管理部门没收拍卖所得。（3）拍卖人及其工作人员违反本法第二十二条的规定，参与竞买或者委托他人代为竞买的，由工商行政管理部门对拍卖人给予警告，可以处拍卖佣金一倍以上五倍以下的罚款；情节严重的，吊销营业执照。

**中拍协长期规范引导拍卖行为**

中国拍卖行业协会作为我国拍卖行业的自律性组织，一直秉持着诚实信用原则，长期、持续地为规范拍卖行业公开、公平、公正进行拍卖活动而努力采取一系列措施，引导着拍卖活动的当事人文明、有序、合法地从事拍卖交易。例如，中国拍卖行业协会在总结中国拍卖行业建立和成长过程中积累下来的成功经验和应当汲取的教训的基础上，不断适时发布行业指引规范文件，为拍卖业健康发展校正方向。中国拍卖行业协会应对拍卖活动中出现的涉及遵守诚信规则的新情况和新问题，及时提出应对方针和可操作性对策。中国拍卖行业协会依照《中华人民共和国拍卖法》的相关规定，统一组织对拍卖师的资格考核、继续教育和奖惩评价，努力培养遵行诚实信用原则、具有良好职业操守、具备精湛拍卖技能和奉公守法的拍卖师队伍。中国拍卖行业协会制定了一系列规范拍卖企业诚信经营的拍卖企业与拍卖活动标准，提升了拍卖业的整体经营水准。中国拍卖行业协会还长期组织法律专家与拍卖业专家对拍卖企业和拍卖师进行法律意识、法律规则和法律技能的培训，为诚实信用原则的落地实施提供了有效的法律文化支持。 我们有理由相信，诚实信用原则这一闪耀着人类法制文明光芒的法律准则，不仅会指引着中国的拍卖业不断依法合规前行，迈入具有国际水平的先进行业之列，而且还将为建设具有中国特色的社会主义法治国家和法治社会，发挥最具有积极规范意义的独特作用。

（作者系中国人民大学法学院教授、博士研究生导师、中拍协法律咨询委员会主任委员）



**如何做好不良资产创新处置**

中国拍卖行业协会携手清华大学经管学院不良资产研究中心联合举办不良资产拍卖研修班，就“如何做好不良资产创新处置”、“拍卖行业在不良资产处置中的转型升级”两个主题进行了更加深入的对话。中国拍卖行业协会副会长李伟、清华大学不良资产研究中心理事会副主席张伟主持研讨，全国各省市拍卖行业协会的领导、拍卖企业、拍卖师等 100 多位拍界人士参加了活动。

肖英男（中国光大银行总行风险管理部副总经理）：拍卖仍将是银行处理不良资产的重要渠道。传统的银行不良资产处置方法是自己去找客户，或者法院诉讼、公开拍卖，再有就是打包处置，实现资产证券化。法院和拍卖虽然时间慢一些，但是这种方式处置得比较干净，没有后顾之忧。从 2016 年下半年开始，网络拍卖开始介入到不良资产处置中来，但是仍然会有一大块业务量出现在传统拍卖市场上，拍卖还是银行处理不良资产相当重要的一个渠道。

顾涛（长城信托副总裁）：专业性和优质客户资源才是吸引力。随着互联网的发展，不良资产网络拍卖的出现也是顺势而生，但是在我看来，不良资产有时并不是一个标准化的标的，一个非标准化的标的拿到网上进行拍卖，可能会出现很多问题，因此拍卖行对于这种非标准的不良资产还是会有很大的市场和业务拓展空间。比如在艺术品拍卖市场上，拍卖公司有很好的专家团队和庞大的客户群，所以拍卖企业要在不良资产拍卖中有好的表现，还要展现专业性和优质客户资源的优势。

甘艳玲（湖北诚信拍卖有限公司董事长）：拍卖企业与金融企业需要深度合作。我公司从 1999 年开始介入金融机构这方面的业务，可以说那个时候做的如火如荼。拍卖行业曾经是不良资产处置的重要窗口，随着资产管理公司、产权交易所的出现，现如今银行不良资产的处置业务量大大减少。我们也在积极思考和探索，在新一轮不良资产处理中，如何转型和适应发展。也希望借助这个交流平台，拍卖企业和金融机构今后有更加紧密的合作。

王红宝（佳联国际拍卖有限公司总经理）：关键是要定位精准。从企业成立之初我们就开始做金融资产业务。从拍卖公司的角度来说，第一，要找好定位，实物类资产、债权类资产非常适合拍卖企业做。第二，客户在哪里？银行、地方 AMC 公司都是我们的客户群。第三，通过哪种方式去推荐？比如有些项目，在当地可能消化不了，但是通过我们行业的网络平台，借助互联网的力量，打破地域限制，可能就会找到合适的投资人。第四，合作共赢。单打独斗的时代已经过去了，如今，更需要大家的共同协助去促成最终的成交。不良资产拍卖的市场很大，关键还是要定位精准。

张伟（清华大学不良资产研究中心理事会副主席）：拍卖企业要做不可或缺的一环。前期的尽职调查，后期处置，这种“阳光下的交易”是拍卖行业的优势，所以拍卖行业要在规范的管理下，主动寻求改变和变通。在金融资产拍卖中，谈判的能力特别重要，不仅需要学习拍卖的专业知识，还要懂得资产。外资企业有强大的购买力，但是非常需要优质的服务商去帮助他们落地，所以拍卖企业绝不仅仅是只做好拍卖这件事就可以了，而是要让自己成为不可或缺的一环。现在全国有 7000 多家拍卖企业，这就意味着至少有 70万的潜在客户，如果把这些资源导入到行业的网络平台中来，这里面蕴含的能量是巨大的。

**不良资产拍卖面临机遇与挑战**

目前，中国的不良资产已经进入了“存量时代”，处于快速发展阶段。在面对“互联网金融”发展的多重时代背景下，如何有效处置不良资产、给经济注入新的活力，已成为热议关注的话题。第一届不良资产清华大学论坛应运而生，论坛聚焦当前热点、展望未来发展，邀请权威学者和行业翘楚汇聚一堂，切磋经验、激荡思想，深入探讨不良资产的处置方式，分享不良资产实操经验。

2017 年 6 月 18 日上午，在清华大学经管学院伟伦楼报告厅举办了以“规范·创新”为主题的第一届不良资产清华大学论坛。来自不良资产领域的专家学者齐聚一堂，深入探讨不良资产的处置方式，交流不良资产领域的管理经验。此次活动由清华经管学院不良资产研究中心主办，中国拍卖行业协会、清华—香港中大FMBA、清华经管学院中国金融研究中心、商域商学协办。

清华大学党委常委、副校长杨斌教授在欢迎词中讲到，我国进入经济新常态后，不良资产越来越成为政府、产业界、监管界必须正视的问题，在各位行业的领导者、监管者的指导下，成立清华经管不良资产研究中心意义重大，希望为资产管理领域培养优势人才，做出坚实研究，逐步获得国际影响力。

中国拍卖行业协会副会长祁志峰在致辞中指出，不良资产拍卖已经有 10多年的发展历程，积累了很多经验，但是面对互联网对传统拍卖的冲击，要有危机感、紧迫感。规范性一直以来是整个拍卖行业坚守的原则，但创新发展还有待于大幅度提升，拍卖企业要充分发挥拍卖 + 互联网组合拳的优势，秉承公平、公正、公开、诚实信用的原则，为不良资产的管理和处置提供最佳的服务。拍卖企业曾在第一轮不良资产处置中有出色的表现，相信在规范的管理下，在创新发展的基础上，会取得更加优异的成绩。

清华大学经管学院党委书记高建教授、中国银行业协会研究部主任李健在致辞中也表示，中国对不良资产管理问题，尤其是互联网 + 不良资产管理相关问题的研究依然较少，因此，举办本次论坛对于探讨如何有效推进不良资产管理领域的发展具有理论和现实的双重意义。

**纵观不良资产大势**

三位来自不良资产领域的专家学者为大家带来了深刻的主旨演讲。清华经管学院不良资产研究中心主任、金融系教授朱玉杰首先进行了题为“银行及企业资产质量与风险报告”的学术报告。从不同行业、地区等维度分析了不良资产的状况，他指出在 2016年后，不良资产的风险得到一定程度的释放，预计未来增长仍将逐步放缓，但个别行业不良贷款走势值得关注。他以房地产行业贷款为例，提出尽管房地产不良贷款水平较低，但如果未来房价有大幅度的波动，可能会造成潜在的风险。

国家开发银行原副行长高坚在题为“中国宏观经济形势和金融市场发展情况”的演讲中，分享了对于宏观经济整体情况的见解。高坚认为，中国经济增长具有双重逻辑。一方面长期经济增长由实际变量驱动，而另一方面短期经济波动受名义变量影响。在对比了中美经济增长潜力和实际增长情况后，指出“中国经济的潜力更多是在全要素生产率、技术的进步、体制的改革，还有进一步变化的环境”，以此表达了对中国经济潜力的信心。

中国华融资产管理股份有限公司党委委员、副总裁王文杰，以“银行不良资产市场的形成、结构和交易特点”向大家分享了银行不良资产市场的形成和新形势下不良资产市场的特点，提出在银行不良资产市场交易中，应坚持市场化的发展方向，在交易实践中厘清交易方式，把握投资经营，最终实现投资价值。

**论道不良资产规范与创新**

随后，展开了以“金融风险与不良资产规范·创新”为主题的圆桌论坛，由清华经管学院不良资产研究中心理事会副主席张伟主持。参与讨论的嘉宾分别是中国光大银行风险管理部副总经理肖英男、中国信达资产管理股份有限公司金融机构业务部总经理彭朗辉、中欧基金管理有限公司合伙人毕明强、安徽国厚金融资产管理有限公司董事长李厚文、中国资产证券化研究院院长林华、清华经管学院金融系教授陈秉正。

在讨论中，肖英男结合供给侧改革的大环境，强调了合理调整投向、加大不良资产处置力度的重要意义。彭朗辉指出，面对新一轮不良资产，大家要运用不良资产 + 互联网、债务重组 + 资产重组、资产整合 + 对接资本市场等思维方式深入挖掘不良资产的价值所在，推动不良资产变废为宝，助力供给侧结构性改革。毕明强向大家分享了如何用私募基金的方式让广大投资者参与到中国市场的经验，并提出随着市场发育越来越完善，参与方越来越多，私募基金作为参与方也会扮演更重要的角色。李厚文结合国厚资产的发展讲述了地方资产管理公司发挥的作用，他认为地方资产管理公司的优势在于对地方政策和情况更为了解，而风险和挑战主要来自人才以及资金方面的制约，同时地方资产管理公司也在积极参与探索与互联网的结合进行不良资产处置的创新。林华深入浅出地讲述了PE 公司 + 互联网市场管理公司结合模式的创新思路。陈秉正则指出，清华经管不良资产研究中心将继续把业界同行提出的问题加以研究，把处置不良资产的中国故事向世界讲好。

**房地产不良形成原因及解决方式**

博思恩资本创始合伙人。专注于银行坏账、困境地产、困境企业的投资，在国内外有丰富的不良资产和房地产投资经验。

11月10日，银监会在官方网站上发布了2016年三季度主要监管指标数据，根据数据显示：截止三季度末，商业银行不良贷款余额14939亿元，较上季末增加566亿元。不良贷款率1.76%，比上季末上升0.01个百分点。截止到目前，银行不良双升的趋势依旧没有逆转，而在银行的不良债权抵押物中，以各种形态存在的房地产和土地占有绝对份额，所以，房地产的处置能力也就决定银行不良资产的最终清收效果。

从去年开始，一波房地产市场结构性行情自深圳、上海、北京等一线城市启动，迅速蔓延到部分强二线城市，如南京、厦门、苏州、武汉等地。如今国内的房地产已从黄金时代过渡到白银时代，而白银时代最显著的特点就是高度分化。在这轮行情中，北上深猛涨、部分强二线城市快涨，三四线小城基本没涨，甚至下跌，即便在同一城市里，不同区域涨幅不同，即便在同一区域，不同房地产业态也表现不同，比如，住宅涨，而商业地产、购物中心、工业土地基本没涨。

这波行情在某种程度上缓解了银行的核销压力，源于抵押物—房地产能否快速且高折扣率的变现。根据浙商资产管理研究院监测到得淘宝司法拍卖数据显示：北京、上海两地的部分法拍房其成交价已与市场价持平，而法拍房的一大来源正是银行对于不良债权抵押物的处置。

目前中国整体经济现状和美国上世纪八十年代储贷危机之前十分相似，但就房地产市场而言，中国又与世界上任何一个国家不同，所以，中国的不良房产投资市场必然也会十分特殊。

**房产是如何变为不良的**

如果想要回答如何处置不良地产的问题，就要先回答正常的房产是如何变成不良的。不良的生成模式也就决定了最终的处置模式。

第一类就是涉及违规、违建、超建的房产，这种房产在一线城市比较常见，比如政府批复10万㎡，结果开发商建了11万㎡，在如今规范的市场背景下，此类房产会面临拿不到批文，进而拿不到销售证的局面，由此造成开发商无法实现销售、进而无法支付工程款和银行贷款，变成不良。

在面临此类不良房产时，其资产的估值核心就是判断项目能否通过合法合规的程序获得合法的政府批文和手续，在不良资产市场上有这样一群专业人士，他们不仅对城市规划、房地产等相关领域的法律、法规特别熟悉，而且还知道如何与当地政府很好地沟通，协调上上下下十多个部门，他们能够在法律、法规允许的范围内找到一个很好地解决方案，我们称之为咨询公司，遇到这样的项目，我们会选择与此类咨询公司合作，让他们办理好了政府批文和手续后再收购。

第二类是由于政府政策变更、政府领导换届、城市规划调整而导致的不良。比如招商引资优惠政策被取消、城市片区控规调整等。这种风险主要发生在商业环境并不是很友好或者政治不稳定的地区，项目以大的城市综合体为主，且十分考验投资机构与政府沟通协调能力和应对政策变化的能力，不确定性高，定价难。对于这样的项目，除非低成本的长线大资金，否则难以撼动，处置模式也以慢慢消化为主。

第三类是由于复杂的债权、债务纠纷进而形成的不良房地产，这种以民营企业投资的地产项目居多。比如有位民企老板，之前拿地项目估值10个亿，从银行借了5个亿，信托借了3亿，又以股权质押的形式从民间融资了1个亿，相当于10亿的项目借了9亿。后来，由于项目没设计好，销量上不去，资金无法回笼，现金流断裂，所有债权人一拥而上，将其诉之法律，法院将整个项目查封，进而导致项目更是无法动工和销售，债权债务人都冻在里面出不来，进而形成利滚利的局面。这种不良房产项目在强二线城市比较常见，比如杭州、苏州、青岛等，甚至早年在上海、北京也有类似的案例。

在这种情况下，通常有两种办法可以解套：一是有一个强大的信用主体介入（ 比如央企、国企、四大资产管理公司等）作为担保方，出具保函，将所有偿付责任都承揽下来，与所有债权人达成一致后债权人解除查封，项目从而可以重新启动，重新开发或者盘整后再销售，资金逐渐回笼，按比例偿还债务；第二是债务重组，投资方打折收购所有债权，再由投资方与债务人谈判，给债务人一定的期限，如果债务人能够盘活项目实现现金流，则投资方获得债权投资的收益，如果债务人无法盘活项目，投资方可以通过债转股或者司法程序，进而成为项目所有人，再寻找对房地产开发、运营熟悉的操盘手来盘活项目。此类不良房产的处置关键在于解决复杂的债权债务纠纷，资产定价更加容易，操作更加市场化，起码不用和规划等相关部门打交道。

第四类则是由于市场定位不准，产品设计能力差、开发商操盘水平差进而导致项目陷入困境的。例如我们之前看过的一个南通包工头的项目，他在上海周边城市拿了一块有湖景的地，坚持要实现自己的个人梦想和情怀，即建豪宅，于是，在湖边造了很多大别墅，500㎡-1000㎡一栋，均价2万/㎡，一栋别墅在1000万-2000万之间。要知道，在当地市场上，能够买得起2000万别墅的都是超高端客户，这种客户特别挑剔，不仅挑产品，挑设计、还挑开发商，显然这个民营老板的操盘水平和公司品牌支撑不了这么高的售价、做不了这样的豪宅，于是房子卖的很慢，进而没有资金支付工程款和银行贷款，形成了烂尾楼。最后只好把部分别墅推倒或者重新分割成为200㎡的别墅，还送100㎡的院子，一栋别墅400万，因为买400万别墅的人针对的是中产客户，更讲究性价比，所以销售的比较快，从而盘活了整个楼盘。

第五类纯粹是基于市场原因导致的不良，如果一个地区的市场供应量过大，可能未来十年都处于去库存阶段，那么，房产项目变为不良也就不足为奇。这样的不良房产，关键就是看资产价格有多便宜，只要收购的成本够低，慢慢卖，也总是能消化完的。

第六类包括上述五种原因的重叠或者交叉，形成不良的原因更为复杂。对于这种情况，也需要更全面、更复杂的综合解决方案。

**如何处置这些不良地产**

对于这六种状态下的不良房产，从风险程度来看，前两类不良的形成由于和政府相关，所以，相对来说比较难处置，不确定性更高，第三四类不良在操作上可以更加市场化，定价更容易，风险程度较小。但几种情况时常叠加，产生更加复杂棘手的不良模式，总体来说，处置难度越大的项目，处置成功后的收益也就越高。

事实上，回归到不良房产处置模式的本源，无外乎两种方式，一是转手，二是盘整，将不良资产主动改良成优质资产。

我国房地产市场从2000年起步到现在已有16年的时间，即便中间有所起伏，比如2008年金融海啸的短暂回调等，但整体趋势向上，在这种单边上涨的年代，中间的每一位转手者都能不同程度获利，大家很少关注基础资产的好坏，物业价值单边上涨，物业价值不断重估，可以通过再融资来置换之前的债务，于是中间很多机构都赚了钱，但那个“烂尾楼”还是那个“烂尾楼”，没有人真正的去盘活过。这种快进快出的模式只能实现行业平均收益，而真正高收益的棘手项目，其深度盘整往往需要3-5年的时间。

在新常态下，旧的策略越发失效，部分三、四线城市的住宅价格不再上涨，在电商的冲击下，商业物业租金疲软，工业用地价格甚至呈现下跌态势，转手空间的收窄也迫使投资者真正介入到房地产项目开发盘活中，充当地产商的角色。

银行不良债权里面很多抵押物是三四线小城市的购物中心、工业地产或者写字楼。比如银行不良债权的抵押物是一块土地，这样的资产如果不好转手，那只能找个房地产开发商与其合作，将土地建成房产，再慢慢销售，而有些烂尾楼本身就是在建工程，如果设计、定位、房型存在问题，那么，对于投资人来说，接下来可能就需要改变房型，重新规划一下，而这通常要求投资者对于基础资产非常熟悉。

改造处置这些地产时，还要考虑到这种三四线商业地产的流动性问题。但如果有稳定的现金流，就可以考虑非标的退出渠道，比如，将这种具有现金流的商业物业打包在一起做成房地产资产证券化（REITs），甚至IPO上市或者卖给上市公司和地产基金都有可能，或者打包成理财产品通过金融资产交易所或者互联网金融实现流动性或者退出，非传统的退出渠道需要各种金融工具，以通过资本市场套现。从全球不良资产投资发展历程来看，掌握了核心的金融与地产技术、知识、人才，并能结合自己的牌照优势的基金团队，往往才能获取最大收益。（文/冯剑云）

**行业在不良资产处置中的转型升级**

房建光（清华大学不良资产研究中心理事会理事）：优质服务商应具备三大素养。面对互联网新形势下的拍卖企业，如果要成为一个优质的服务商，应该具备三大素养。首先要有法律素养，不仅熟悉拍卖法，还要了解民诉法、合同法、担保法、物权法的主要条款。其次，是要对市场资产价值有正确的判断，避免由于信息不对称、资产来源不同造成估值差异过大，因此要扎扎实实去看项目，如果能把成交案例做成大数据，建立数据体系，就更有说服力了。再者，就是要找到合适的接盘人。还要注意一点，就是拍卖企业要为银行提供增值服务，需要有新的人才，在增值服务上有更深入的研究和学习。

孙卫（中伦律师事务所创始合伙人）：依靠规范的运作体系和优势拓宽渠道。拍卖企业主要依靠《拍卖法》处置不良资产，但是也存在着约束力不强，运作不规范和监管不力的现象。我从律师的角度提几点意见，第一，《拍卖法》还需要不断完善，比如拍卖人、委托人、买受人三方之间的法律关系需要更加明确，为买受人提供更好的保障。第二，拍卖企业要开辟新的路径，尤其是外资企业，更需要贴地气的服务商，拍卖企业可以依靠规范的运作体系和优势积极拓宽渠道，也可以整合行业资源，协助优质的拍卖企业促成合作，使其成为一个示范，再在行业内推广经验。

李益东（北京科技园招标拍卖有限公司副总经理）：提供优质服务是硬道理。作为一个中介平台，我认为应该去思考在新的一轮不良资产处置中，拍卖企业如何在规范和创新下，为委托方和买受方提供更好的服务，帮助他们规避处置过程中的法律风险，在抵债资产拍卖这部分，更好的去发挥作用。

刘杰（山东金秋拍卖有限公司总经理）：打铁还需自身硬。在不良资产拍卖过程中，拍前的尽职调查和招商，是委托人非常看重的，对于拍卖中的技巧问题，我认为“打铁还需自身硬”，需要拍企提高自身的业务素养和服务品质，不仅要熟识拍卖法，还要去学习与拍卖有关的法律条款，在不良资产操作过程中让自己更具优势，成为一个合格的服务商。

李伟（中国拍卖行业协会副会长）：中拍协将助力拍卖企业成为优质服务商。专家们从各自专业角度谈了拍卖企业在不良资产处置中的新定位，在此，我想和大家分享一个观点，“拍卖是什么？”拍卖绝对不是拍卖师站在台上敲一下槌那么简单。拍卖的第一个阶段是前期营销阶段，我们要做尽职调查，要把标的给推销出去；第二个阶段是竞价阶段，是拍卖师主持敲槌的那一霎那；第三个阶段是后期服务阶段。但是现在，好多拍卖人是前面的营销不会做，后面的服务不愿做。所以，在新形势下，要改变粗放型经营的模式，把自己变成专业性强，有经验的优质服务商，这是拍卖人最应该做的。

中拍协即将成立资产拍卖专业委员会，全力支持打造的“中拍平台”也已于近日改版上线，未来将会和清华大学不良资产研究中心有更加紧密的合作，希望帮助拍卖企业成为这方面的专家，掌握资产行业的最新发展动向，在不良资产拍卖的道路上，走的更远，飞的更高。



**网络司法拍卖 房产约占八成**

**司法拍卖成交额上升**

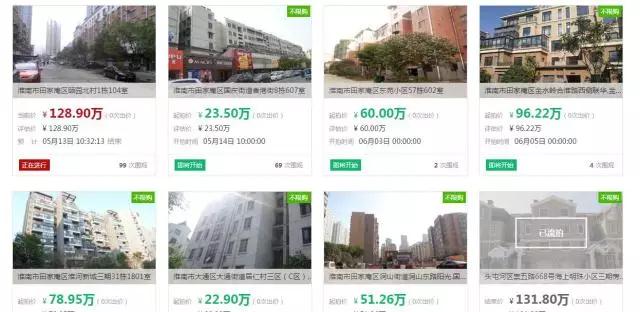
网络拍卖近年来发展增速。据中拍协发布 2016 年拍卖业蓝皮书显示，中拍协网络拍卖平台、上海公拍网、四川省拍卖行业网络同步拍卖信息系统、广西拍卖网等几家拍卖行业主要拍卖平台的数据统计显示，去年网络拍卖年成交总额 350.98 亿元，较上一年增长14.28%。2016 年拍卖企业网络活跃度增强，网络司法拍卖业务增长。

2016 年 5 月 30 日，最高人民法院发布《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》（以下简称《规定》），该规定自 2017 年 1 月 1 日起施行。《规定》第二条明确，人民法院以拍卖方式处置财产的，应当采取网络司法拍卖方式，但法律、行政法规和司法解释规定必须通过其他途径处置，或者不宜采用网络拍卖方式处置的除外。《规定》中还提出将建立全国性网络服务提供者名单库。2016 年 11月 25 日，最高人民法院对外发布，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经过筛选进入最高人民法院关于司法拍卖网络服务提供者名单库的公告。以上政策的出台，使 2017 年网络司法拍卖成交额提升成为必然。

**司法拍卖房产多**

2016 年拍卖业蓝皮书数据显示，中拍协网络拍卖平台，2016 年司法拍卖 3286 场，比 2015 年增加1399场，增长 74.14%，成交额 22.03 亿元，占全年总成交额的 32.57%。今年 1 月 1 日至 4 月 18 日，中拍平台上拍司法委托标的 2726 件，其中房产 2245件，占比82.35%。





淘宝网司法拍卖平台数据显示，2017 年 1 月 1 日至 4 月 18 日，淘宝网司法拍卖平台上司法拍卖标的52156 件，其中房产拍卖 40270 件，一拍 20883 件、二拍 11658 件、三拍 2085 件。该平台仅 4 月 18 日 0 时至12 时，司法拍卖委托竞拍拍品，如：房产、机动车、资产、土地、股权、无形资产、林权、船舶、矿产、工程等各类拍卖标的 1349 件，其中房产 914 套产，占比达 67.75%。成交房产 443 套，成交率达 48.47%。不难看出，淘宝网法拍房占司法委托拍卖的 77.21%，且成交率在 50% 左右。

**法拍房竞买需谨慎**

司法拍卖的房产不同于普通商业拍卖的房产。所谓法拍房，就是法院在强制执行程序中通过司法拍卖的房产。根据当前的法律规定和司法实践，当房屋的产权人无力履行按揭合约、无法清偿到期债务或者未能及时履行生效法律文书等情况发生时，相对方可以向法院申请强制执行。通过司法拍卖将被申请人的房屋、车辆、设备变现，以拍卖所得价款支付债务或者履行法律义务是人民法院强制执行工作的一项重要内容。而在司法拍卖过程中遭到拍卖的房子就是所谓的法拍房。

在涉及房产的商业拍卖活动中，通常产权人就是拍卖委托人。为了使作为拍卖标的的房产获得较高拍卖成交价并妥善交割，委托人通常会做好充分准备，避免房屋的各种质量和法律瑕疵。但是，在司法拍卖过程中，产权人是被强制执行方，其往往不会积极配合对自己房屋的拍卖。甚至在很多案例中，被执行人还可能通过各种方式为司法拍卖活动设置障碍，导致拍卖及交割过程出现问题。



中拍协法律咨询委员会于国富律师在此为大家支招，将法拍房可能出现的“意外”总结出来，供大家参考：

1、房屋权属可能存在某种瑕疵，如未交齐土地出让金；没有房产证（或暂未办理，或无法办理）；

2、涉及拍卖标的的经济纠纷可能出现。例如该房屋可能未交清物业费、取暖费；

3、涉及拍卖标的的法律纠纷可能出现。例如该法拍房正在出租期间，由于买卖不破租赁的缘故，买家可能无法有效使用该法拍房。有些极个别案例中，原房东已经提前收取了租客若干年的租金，该法拍房的新主人不仅无法使用自己买到手的房子，甚至连租金也无法收取。

于律师提醒法拍房竞买人，法院在司法拍卖中处置房屋的主要目的是强制执行，并以拍卖价款支付被执行人欠款。所以，法院通常不会对前述“意外”承担责任或者负责出面解决，通常要竞买人自行承担和解决。所以，为了避免在购买法拍房过程中纠纷，建议竞买人在参与竞买前做足功课，提前评估该法拍房的法律风险情况，避免意外发生。

另外，还需要提醒大家一点：参加法拍房的竞拍并成交后通常是不能办理按揭贷款的，竞买人一般需要在很短的时间内一次性交齐全部款项。这一点与购买普通商品房有较大区别，建议大家提前备足资金



**多地控制地价 土地拍卖进入新模式**

进入初夏，土地拍卖市场风向突变，从过去的竞拍地价，到竞拍自持面积或保障房面积。一些业内人士表示，从多地控制地价的措施来看，用意非常明确，就是防止“面粉价超过面包价”，堵住炒房者的“房价随地价上涨”的预期。

**多地要求自持**

从多地的土地拍卖情况来看，自持似乎成了一个标配。

6月6日上午，经过近40分钟的现场竞价，万科以总价25.31亿元+住宅总建筑面积自持100%+自持年限70年，拿下佛山桂城C22街区地段逾5.5万平方米地块。这意味着万科将变成房东，以后主要靠租赁盈利。

6月5日，杭州拍卖主城区的下沙、三塘、滨江三幅宅地，第一次报价溢价率就达到70%，直接跨过现房销售，进入自持比例的竞争。三幅地块的胜出方分别是金地、中冶和保利，自持比例分别达到41%、36%和36%。

同日，天津（楼盘）市挂出面积为229354.1平方米的地块出让，要求竞买人在接受75亿元挂牌起始价和配建5万平方米棚户区改造安置商品房的条件下，直接竞报自持住房建筑面积，不再竞报土地价格。

据统计，目前至少有10多个热点城市开始限制地价，要求开发商自持一定的比例。?业内人士表示，自持对开发商来说是一个不小的挑战，考验着未来的盈利模式和能力。

**竞争保障房建设面积**

有的城市在要求开发商自持的同时，还要求建设一定比例的保障房等。

6月2日，南京市规定，当住宅、商业地块溢价超出45%时，超出部分不计入房价成本，竞价达到最高限价的80%，申领销许需达到相应条件。当网上竞价达到最高限价的90%时，商品住宅必须现房销售。达到最高限价时仍有竞买人要求继续竞买的，停止竞价，改为在本地块内竞争保障性住房建筑面积，每次保建面积200平方米，认建面积最多者为竞得人。

珠海（楼盘）市本月初也开启了土地拍卖全新模式。与传统“价高者得”的模式不同，许多地块由竞价转为竞配人才住房或公共租赁住房面积?。此外，为了吸引产业进驻，部分地块还限制10年不得交易，只能卖给拿地企业员工。而在珠海西区，政府还对部分地块作了投 资强度和营业额规定。

5月26日，上海（楼盘）出让位于临港芦潮港社区和奉贤区奉城镇的三幅地块，起价22.1亿元，最后分别被保利、中建、中海三家央企获得，总成交价29.3亿元。其中，奉贤区地块和临港地块被要求建设5%的保障房（合计约7282.54平方米）无偿移交给政府，奉贤区地块还需自持15%的住宅（17151.12平方米）作为廉租房。

**降温土地拍卖市场**

热点城市的土拍措施，目的是给火热的土地拍卖市场降温。

一位业内人士告诉记者，当城市土地越来越贵时，房价也会越来越高，又会有更多的资本流入，抢夺下一波利润。如是循环，城市陷入了地产无尽的狂欢和迭起的高潮中，不能自已。地方政府在享受市场高潮的土地财政后，也会感受到退潮后的无力。

同时，越来越高的地价对房企也是很大的压力。别看开发商拿地动辄几十亿元甚至上百亿元，实际上自己拿出的真金白银并不多，大多是借用各种金融杠杆手段筹措。??一旦政策收紧资金流动性，开发商的资金链就容易出现问题。 有业内人士认为，目前，?一些热点城市主动加推土地、竞拍自持、竞争保障房建设面积等，这些措施都会给土地拍卖市场降温，将对楼市健康发展有着良好的作用。



**400年老牌拍卖行“玩”**

**新花样：发明专利进拍卖会场**

拍卖会场上，除了传统的古董字画、首饰珠宝，如今还有了“发明专利”这样的“新鲜拍卖品”登上拍卖台。22日，记者从江苏百年拍卖老字号十竹斋获悉，随着社会各界越来越重视对知识产权权益的维护，江苏首场知识产权拍卖会引来了业内外诸多关注。

据介绍，南京十竹斋拍卖有限公司2017年春拍即将于两天后正式开槌。今年，这家创建于明代、已有400年历史的老牌拍卖行，也“玩“起了新花样。

十竹斋总经理孔超告诉记者，得到国家专利技术展示交易中心的支持，今年十竹斋首次推出了以知识产权为内容的专场拍卖会。尽管这种形式的拍卖在北京、上海、广州已经有一定的规模，但在科技技术专利大省、江苏省尚属首次。“届时将有各类专利技术参拍，为科技成果的转化和交易探索一条新的路径。”

据其介绍，此次知识产权专场拍卖将以科技专利和实用新型技术为主要拍卖标的：其中涉及智能电视UI系统、智能电视BSP系统、计算机网络数据处理、网络安全等方面近百项科技发明专利。

孔超表示，随着社会各界对知识产权维权的重视程度越来越高，很多高科技企业希望对自己公司所拥有的科技专利进行“循环再利用”，“很多企业的‘技术专利包’中往往包含多项专利，有些专利这家企业用不上，对于另外一家企业来说可能就是‘救命稻草’。但传统的知识产权交易，都是一对一的企业行为，经常会面临交易谈判时间长、转化率低的问题。”

“但是通过专业的拍卖行，可以把潜在购买客户一次性集中起来，也能够将知识产权的价值最大化，让知识产权有效流转起来。”据孔超告诉记者，此次拍卖会上，就有很多即是买家、又是卖家的情况出现，“这样的拍卖尝试，实现了权利人与市场的亲密接触。也得以让全社会关注到知识产权的潜在价值和流通的可能。”

孔超透露，拍卖公司也将考虑把艺术品或文化作品的版权等类型的知识产权加入到拍卖中来，“包括传统的拍卖品字画古董等，拍卖者买下的尽管是实物，但这些作品的‘知识产权’未必属于购得者。如果认为买下的字画文物就可以随便进行印刷复制，进行商业用途，可能会面临知识产权诉讼。同时，一些艺术创作者通过版权拍卖也可以获得较高的回报。”

**司法拍卖房产限购之争，是法律与政策之争**

近日，网络热传两份文件，一份是江苏省高级人民法院办公室在5月31日签发的，其中规定：司法拍卖房产不受地方政府限购政策影响。而另一份是南京市房地产市场综合执法办公室在本月7日签发的，其中明确：因司法拍卖取得的房产，按住房限购政策执行。

事实上真实的司法拍卖，以往在国内是不受到限购限制的。北京广衡律师事务所主任赵三平认为：“法院受理申请人的申请，对被执行人的财产通过司法拍卖的形式予以执行，这是法律赋予法院的司法权。那么，法院行使司法权，使得强制执行的申请人的债权得以实现。”

司法拍卖是司法审判行为的一部分,其目的是实现司法公正,既然是有法律依据的司法行为,那就只应以法律规定为准,不该受地方政策的约束。这与司法行为不受行政干预的逻辑是一致的。其次,国家法律与政府政策、行政行为相冲突时,政策应服从于法律,就如上位法优于下位法。

一些政府部门的说法是,限购是政府宏观调控,如果司法拍卖不受限购政策影响,必然会有投机者通过司法拍卖,绕开政府限购政策。将导致政府宏观调控楼市的目的在一定程度上落空。

购买司法拍卖房若不受限购政策约束,确实存在制造“多房合法”机会的问题。然而,保障法律的刚性与法治公正,是需要一定的社会成本的。以善政的理由损害法律刚性,必然会消减社会的法律信仰,社会损失会远远大于“政府宏观调控一定程度落空”的损失。

综观北上广深等地,司法拍卖房产必须符合政府限购条件是主流。但以牺牲司法原则成全楼市调控,恐怕得不偿失——很可能引发行政干预司法、行政权力大于法律的质疑。在这个语境下,江苏省高院出台“司法拍卖房产不受地方政府限购政策影响”的规定,明确地将法律挺在前面,是司法机关的应有之为。

而法院文件与政府文件“打架”,既尴尬了法律和司法,也尴尬了政府。如果基层法院、当事人拿着省高院的文件去办理房产登记手续,被政府部门拒绝,怎么办?按理说,这种问题不难解决,比如当事人可以通过行政诉讼,让法律来定纷止争。有人建议,地方政府与法院之间应充分沟通,明确司法拍卖是否服从限购政策,但法律“大”于政策、依法的司法行为不受行政行为左右的原则,不应该妥协或“被协调”，法治公信输不起。

**2017年艺术品拍卖市场呈现三大趋势**

佳士得香港2017年春拍5月31日收官，苏富比香港2017年春拍也已于4月初结束。佳士得亚洲区总裁魏蔚认为，随着2017年拍卖市场出现回暖，亚洲藏家热情有增无减，并开始对西方艺术品表现出热情。中国艺术品市场虽然刚刚起步，但潜力巨大。

**拍卖市场小幅下调后现回暖**

2016年，艺术品拍卖市场出现小幅下调趋势，但2017年拍卖市场开始回暖。魏蔚介绍，佳士得全球拍卖于今年第一季度表现强劲，年初于伦敦举行的印象派及当代艺术晚间拍卖等专场，以及于纽约举行的亚洲艺术周均取得骄人成绩，其中，来自亚洲买家的成交额分别占伦敦与纽约拍卖成交总额的54%及87%。

苏富比香港2017年春季拍卖的业绩也印证了魏蔚的判断。苏富比香港春拍总成交额为31.7亿港元，较早前预估的24亿港元高出逾三成，整体成交率为87%，数件焦点拍品打破世界拍卖纪录。相比2016年秋拍有不少进步，呈现了良好的发展趋势。

魏蔚说，随着经济的整体趋稳，尤其是内地经济的持续稳定发展，中国买家的积极出手加入令市场升温，因此拍卖市场回暖迹象明显。

**亚洲藏家热情有增无减**

**开始青睐西方艺术品**

魏蔚介绍，2017年的艺术品拍卖市场的另一个趋势是，亚洲藏家追求艺术精品的热情有增无减，对西方艺术品开始呈现热情。

在今年以来的几场拍卖中，中国及亚洲其他地区的买家均表现出极大热情。3月中旬，在纽约举行的佳士得亚洲艺术周以3.3亿美元成交总额的成绩结束，刷新此前系列拍卖的成交总额纪录。中国书画、黄花梨及紫檀家具、古代青铜器拍品得到了来自内地及港澳台地区客户的积极竞拍。4月份，香港佳士得举行今年首场中国瓷器及工艺精品拍卖，共拍出155件拍品，37%成交项目远高于估价。

更令人关注的是，西方艺术品开始受亚洲藏家，尤其是中国藏家青睐。魏蔚介绍，他们早年以中国文物、字画为主，但目前对西方艺术品的需求正稳步上升，人性对美术的渴求令藏家们陆续踏出国门，购入具代表性的西方艺术品。

如在2017年纽约的春季印象派及现代艺术与战后及当代艺术的拍卖会上，亚洲藏家以4000万美元拿下毕加索的《静坐的蓝袍女子》和布朗库西的《沉睡的缪斯》，成关注焦点。2017年中国藏家也越来越青睐西方大师名作。

**中国艺术品收藏市场潜力巨大**

**私人美术馆蓬勃发展**

魏蔚认为，中国艺术品收藏市场潜力巨大，私人美术馆蓬勃发展是2017年艺术品拍卖市场呈现的第三个趋势。

中国改革开放以来，不少人的财富积累飞速增长。他们经历了对物质的追逐后，开始寻找审美和精神财富，这也是人之天性。从古至今，不论是西方发达国家还是亚洲的大家族，于资产配置中必定有艺术品收藏，这是一种文化承传。因此，中国艺术品市场潜力巨大。

事实上，中国不少私营企业家都纷纷建立了私人美术馆，不少私人美术馆很有档次，在世界上也有一定的名气。海外收藏家中不乏爱国人士，有回馈祖国之心，以引入不同美术品提高国人素养为己任。这些私营美术馆的出现，促成了很多与国外合作的国际展览，开通了一条民间文化交流的渠道。

**车拍靠服务硬实力才能应对网拍大潮冲击**

拍卖企业是服务型企业，它可以利用互联网技术武装自己，但不能放松自己的服务能力。提供精益求精全方位的服务和维系越来越多忠实客户的保有量才是拍卖企业真正赖以制胜的法宝。

美翰拍卖历经70多年的努力，从一家汽车拍卖行发展成为拥有127家拍卖场所，全球交易量首屈一指的机动车拍卖平台。在美国的互联网企业试图通过网络拍卖规模化的手段抢占拍卖市场的时候，美翰机动车拍卖量仍占全美汽车拍卖交易总量的40%以上。

**取经：**

1、经销商客户是美翰的核心价值，通过给商家提供完整的批售和零售解决方案，可以让拍卖的价值最大化。今天的美翰不但提供拍卖服务，同时提供整备，金融，物流，零售推广等全方位一站式的高效增值服务，让商户能把所有精力集中在他们自己的销售环节，充分服务好自己的消费客户。把其余的工作全部交给美翰来解决，美翰有能力把商户拍到的车收拾到“货运到店即可零售”的最佳状态

2、今日美翰将经销商客户当做长期合作伙伴来对待，如何让经销商实现业务增长是美翰所追求的目标，经销商的日子过好了美翰的日子才会更好。美翰很早就意识到拍卖业务只是服务于经销商客户的一个重要环节，只有不断让自己的服务能力全方位覆盖经销商的需求，拍卖业务才能持久地发展壮大。

美翰为什么坚定地保留现场拍卖网点？

第一，那是与客户保持近距离接触的场景，是与客户深入沟通的环境。

第二，那是提供多功能服务的场景，场景营销是服务型企业赖以生存的法宝。

第三，那是商家客户之间建立沟通寻找感觉的场景，很多决定是在这个特定的环境中产生，离开这个特异的交流场景很多交易决定将不复存在。

第四，那是最有效的精准营销场景。

第五，那是长期品牌宣传的场景。

第六，那是明星业务员展示自我才华的舞台，导拍、助拍、拍卖师可以彰显个人魅力的场景。

忽视现场拍卖的巨大价值，错把现场拍卖场景当作一种落后的拍卖形式，是得不偿失的。

近来一些专业拍卖企业准备放弃多年来辛辛苦苦建立起来的现场网络同步拍，试图跟风某宝，转为纯线上网络即时拍。或是因为散客需求，或是为了追求互联网效应，节省线下拍卖成本。殊不知这种做法无异于舍本求末，放弃自身优势，将自己宝贵的客户资源丢进一片不可控的汪洋大海。

客户关系变单薄没了亲近关系，交易场景虚拟化没了人气儿，服务场景被淡化没了抓手，客户间的沟通交流环境被破坏没了参照物。业务将全面依赖于流量和陌生参与者的随机行为。表面上看是省了点现场拍卖的管理成本，但丢掉的确是更巨大的导流成本，网络宣传成本，客户流失成本和赖以提供服务的营销场所。更重要的是这样做是用拍卖企业的弱势去和互联网企业的优势竞争，无法充分发挥拍卖企业自身的服务优势。

目前国内具有十年以上经营历史的机动车拍卖代表企业都在坚持以现场网络同步拍为主的方式经营。因为实践证明这种拍卖方式的效率最高，更重要的是这种模式让企业与客户保持着紧密的沟通和服务关系。只有把同步拍做到极致才能适当尝试网络即时拍为辅的运营方式，否则将断送自身的服务根基。

拍卖企业是服务型企业，它可以利用互联网技术武装自己，但不能放松自己的服务能力。提供精益求精全方位的服务和维系越来越多忠实客户的保有量才是拍卖企业真正赖以制胜的法宝。

你的拍卖服务网点和你的客户群体构成了你的俱乐部，千万不要把它弱化，浪费了自己手里的一把好牌。

**551亿收槌！广东国投破产**

**财产处置项目拍卖 创我国拍卖单槌之最**



今天上午，广东国际信托投资公司破产财产处置项目（旗下的广东省信托房产开发公司的股权及债权）在南方联合产权交易中心公开拍卖，该标的整体挂牌价446.772亿元，经过激烈竞价，由万科地产以551亿元成交，溢价104.228亿元，创造了我国拍卖单槌最大成交额和最大溢价记录。热烈祝贺！







**等级评估 填报资料很重要**

017年，拍卖企业等级评估工作以《拍卖企业等级评估工作程序与规则》中规定的等级评估程序开展工作。具体如：自检-条件申报-条件审核-资料申报-资料审核-现场核查-评审-公示-公告。目前，2017年拍卖企业等级评估工作已经进入到企业资料申报和资料审核阶段。

为了解拍卖企业等级评估工作最新进展，评审中遇到哪些问题等，本刊采访了负责评估审核的第三方机构审核员，将来自评估一线的消息呈现给读者。

审核员对记者说，从目前拍卖企业填报上来的资料和资料审核情况看，多数企业能够正确填报，但也有个别企业填报信息前没有很好的阅读理解有关填报说明，出现错填问题。在此特别将企业填报信息时易出错地方整理出来，希望能够为广大拍卖企业

**和数字有关那些事**

公司经营时间以公司营业执照为准。企业经营时间正确填报方式是以企业营业执照上的时间为准。个别企业将该公司的前身拍卖企业经营执照上的信息填报上，事实上，两家公司的公司名称、法人及营业执照上的经营日期都不相同，这种情况需要重新填写。

人力资源数据要准确翔实。有的企业在人力资源信息填报时，很容易把相关证书人员数量，错误理解为填报相关证书编号，这一点需要注意。另外，该项目中，拍卖从业人员资格证书可视作“拍卖相关专业人员”证书予以上传报送。

**概念理解出分歧**

公益拍卖捐赠对象需为独立的第三方机构。在企业评估工作有关文件中，明确公益捐赠范围应是通过公益慈善类的第三方机构捐赠的，如将善款捐赠给宋庆龄基金会、红十字会等，对方在收到捐赠款物后会为捐赠方开具国家统一捐赠收据。从现阶段资料申报、审核情况看，个别企业把直接捐赠视同公益捐赠。在此提醒拍卖企业注意，不能取得正规捐赠票据的企业直接捐赠行为原则上不能等同于公益慈善捐赠。

企业年平均交纳所得税不包含员工个人所得税。《拍卖企业的等级评估与等级划分》指标释义中明确，“企业年平均交纳所得税，专指企业所得税，员工缴纳的个人所得税不在此范围内。”希望广大拍卖企业注意，企业年平均交纳所得税不应包括企业员工个人所得税。

以上问题是在本次拍卖企业等级评估工作资料申报、核查中发现的一些主要问题，在此提醒广大参评企业，一定要认真、仔细阅读拍卖企业等级评估有关文件，以避免在下一阶段评估中出现类似问题。



**转变观念 开放合作中春意浓**

**公共资源交易中心成功对接**

2013 年，广东省拍卖业协会经过许多努力，在广东全省指导建设的23 个公共资源拍卖中心，作为行政法规认可的司法拍卖统一交易场所。然而，在我省开启拍卖业信息化、规范化新阶段之际，省政府行文要在全省建立公共资源交易中心。协会领导意识到，这对刚开始运作的全省23 个公共资源拍卖中心来说，既是压力又是机遇。于是及时致函省政府领导，建议将拍卖业协会指导建设的拍卖中心纳入到公共资源交易体系，成为交易中心的专业拍卖平台。时任广东省省长朱小丹和常务副省长徐少华非常重视，立即作了专门批示。经过协会与公共资源交易中心领导的多次沟通、协调，很快达成共识：充分利用现有的各市公共资源拍卖中心，将其纳入公共资源交易监管体系中，作为广东省交易中心的专业交易平台。这样，从2013 年开始，广东省拍卖中心就与广东省交易体系进行制度对接、标准对接和平台对接工作，共同推进建立交易体系数据库，并针对拍卖活动实际操作的技术问题、法律问题提供专业意见等，一些项目还开始尝试由拍卖企业进入广东省交易中心拍卖交易，从而开创了广东省拍卖企业与业外机构合作的先例，实现公共资源交易公共服务社会化的新路子，为行业争取公共资源拍卖业务空间创造机会。

2014 年4 月4 日，广东物资拍卖行有限公司作为首家接受行政资源委托拍卖的企业进入广东省公共资源交易中心举行拍卖会，拍卖一项房地产租赁权项目，取得圆满成功，为以后在全省铺开、实际操作积累了宝贵的经验。与此同时，协会还抓住政府行政机关公车拍卖的机遇，在全国首开公车拍卖进入省级公共资源交易中心平台之先河。广东省公共资源交易中心网络平台专门设立公车拍卖窗口，与3 家中标拍卖企业实现了网络对接和数据传输，2014 年即完成10 场拍卖会，成交情况良好。

此外，2016 年下半年，广东省公共资源交易中心还启动了省级公物拍卖竞价系统的使用试点工作，56 家拍卖企业被遴选为第一批拍卖机构，其中1 家拍卖企业接受省纪委委托，对一批物品进行了拍卖。这是广东省拍卖企业开启行政资源渠道，与公共资源交易体系对接的又一重要成果。

**优势互补 合作共赢**

随着十八大以来资源配置市场更加开放政策的实施，以及商事登记制度改革，拍卖企业准入全面放开，协会领导班子的思想观念也开始转变，决定采取“开放包容、合作共赢”的行业发展思路，应对业外机构的竞争和挑战。2016年12月，在广东拍卖业恢复发展30 周年主题图片展上，广东拍协与广州产权交易所签订《战略合作协议》。协议明确：将发挥拍卖机构市场优势，积极探索、逐步落实包括涉诉资产、不良资产、股权、实物资产、招商引资、碳排放权、体育文化产权交易等方面广州产权交易所与我会员企业的商业合作模式。2017 年3 月，在广东拍协五届一次会员大会上，广东拍协又与中国长城资产管理股份有限公司广东分公司签订《战略合作协议》。协议明确：将利用拍卖企业客户资源的专业优势，积极为长城资产管理公司资产处置提供招商服务。目前已分别向会员企业推广了上述两合作方的资产项目，会员反映积极，主动开展有关工作。由于是首次推介合作项目，一些具体的操作流程、约定还在探索和磨合之中。

另外，在电子商务进入拍卖领域，部分法院司法拍卖进入淘宝网，拍卖行业面临巨大压力的情势下，协会领导班子依然保持开放包容的心态。一方面积极向各级法院沟通，建议选用中国拍卖行业协会网络拍卖平台；另一方面，对已决定涉诉资产进入淘宝网的法院，则建议由拍卖企业提供网络拍卖线下服务。为此，我们未雨绸缪，在举办网络拍卖培训班时，同时邀请了中拍网、淘宝网、京东网的技术人员，对会员企业进行平台操作的培训，反映良好。

还有，广东拍协还与网易（广东）签订了合作框架协议，在网络媒体宣传方面寻求合作点；引进了中国银行广东分行“拍卖贷”业务等，方便企业为客户提供融资服务，以期扩大业务新空间，提升行业服务竞争力。接下来，广东拍协计划与粤财、信达等资产管理公司，以及四大银行的资产处置部门签订《战略合作协议》，继续为会员提供业务发展空间。

**协会正确引导“变”的方向**

正如前面所说，广东拍卖行业与业外机构融合合作，是形势所迫，是被“逼”出来的。拍卖企业想要不被淘汰、持续发展，办法只有一个字：“变”！正所谓“困则思变”，以“变”寻出路，以“变”求发展。

行业协会要引导企业往正确的方向“变”，找出行业发展的症结，对症下药。经过整理、分析近年行业的经营数据，我们发现当前不少拍卖企业自身市场化观念滞后，经营模式单一，缺乏市场竞争力和抗风险能力。

目前，行政、司法、国有资产的委托单位实行的“摇珠机制”是一把双刃剑，虽然遏制了司法腐败，但孳生了很多坐等中标的企业。长此以往，使得拍卖企业的服务质量、专业能力下降了，竞争力、开拓市场的勇气和血性也被消磨。所以，目前拍卖行业的困难，有一个重要的原因是我们自身造成的。对此，拍协要引导企业破除“坐等摇珠”的懒汉思想，转变经营结构，坚决走市场化、专业化道路。

**开阔思维创新服务**

如今，商事登记制度的改革虽然引入了不少强劲的业外竞争对手，但也为拍卖企业扩展经营业务范围，跳出单一的拍卖服务提供了条件。所以，对于和业外机构合作的内容，不应拘束于委托拍卖，要开拓视野，进行更广泛的合作。

此外，通过一些业务往来、咨询交流，广东拍协得知一些交易平台、资产管理公司和银行的资产管理部门，也面临着资产处置工作人手不足的问题。因为一些地方规定，他们有不少具处分权的资产、债权包必须采用自主在网络平台进行竞价的方式处置，但又无法完成大量的瑕疵勘察、招商展示、移交过户等工作，从而影响了成交率。因此他们也迫切需要寻求合作对象，这就给我们提供了合作的机会。

事实上，无论是涉诉资产的司法拍卖，或者是行政资源的资产处置，还是社会机构和个人资产的交易，委托方最重视的是成交率和溢价率。而拍卖企业积累多年司法拍卖和不良资产拍卖的实践经验，有丰富的客户资源、广泛的招商宣传渠道、成功的招商推广策划，还有经过专业培训的各方面技术人才和管理人才，拍企可以提供充分的专业咨询和服务，这都是其他别的交易机构或平台不可比拟的。可以说，拍卖行业核心竞争力是专业服务能力，其中最重要体现在招商能力。所以，我们也不必妄自菲薄，在与业外机构的合作中，要充分展示我们的专业优势。

正因为我们有上述优势，由协会牵头，与广州产交所、长城资产管理公司的战略合作是一拍即合的。协会通过把合作方的资产项目向会员企业推广，发动会员企业积极协助招商，促成交易，最终获得服务费。除此以外，广东拍协希望会员企业提供招商服务之余，还要做好跟踪服务，整理客户数据，从而了解客户的需求，创造更多合作机会。

**开放包容很关键**

以上是广东拍协目前的做法，由于刚起步，谈不上什么经验，谨供各省兄弟协会根据当地实际情况参考。有一点必须强调，那就是要实现“合作共赢”的发展思路，关键是要有“开放包容”的心态。不要光想着自己一家，生怕别人抢了自己的饭碗。若没有开放包容的意识、没有开放包容的胸怀，是没有发展前途的，社会经济发展的大势如此，拍卖行业的发展也如此，这也是我们最深刻的经验和体会。



**国土部首次拍卖页岩气探矿权**

近日，国土资源部网站发布了《贵州省正安页岩气勘查区块探矿权拍卖公告》，委托贵州省人民政府组织实施，由贵州春秋拍卖有限责任公司对贵州省正安页岩气勘查区块探矿权进行拍卖。这是自今年《关于深化石油天然气体制改革的若干意见》公布后，国家首次发布关于页岩气区块探矿权的拍卖文件。

《公告》中明确规定了“三年落实储量、实现规模开发”的目标，以及一系列退出机制。

本次拍卖探矿权首次设立期限为3年，从勘查许可证有效期开始之日起算。买受人在3年内完成勘查实施方案设计的工作量，达到“三年落实储量、实现规模开发”目标，可以申请延续。

3年到期后，完成勘查实施方案设计的全部工作量，可按原面积延续；完成勘查实施方案设计的工作量30%～100%的，按未完成比例退出相应面积后延续；完成勘查实施方案设计的工作量不足30%的，买受人应退出全部区块面积，依法注销勘查许可证。探矿权每次延续时间为2年，延续时需提交新的勘查实施方案；延续期间，最低勘查投入每年每平方千米不低于5万元。

此外，国土资源部规定了参与企业的资格要求，竞买主体必须参与过页岩气勘查开发工作或与从事页岩气勘查开发单位合作。

竞买主体人需是在中华人民共和国境内 （不含港澳台）注册、最终绝对控股股东或最终实际控制人为境内主体、净资产人民币3亿元以上的内资公司。

我国各省国土资源管理部门下发的气体矿产勘查乙级资质证书仍主要集中在国有资本手中。从整个页岩气行业看，民营企业所占份额较低。业内人士表示，此次民营资本的进入可能性会增大。



**中拍协：拍卖前向委托方收取费用违反行业规则**

6月29日，有媒体报道了上海虹口警方破获上海金堂拍卖有限公司虚假拍卖，收取藏品拍卖册印制费一案，其中涉及受害者众多，涉案金额巨大，引起了消费者对于拍卖行业违法行为的广泛关注。

6月30日，中国拍卖行业协会对此发表声明称，此类机构严重损害中国拍卖行业的声誉，并将支持有关部门根据法律法规予以严厉查处，保护委托人的合法权益。声明指出，上海金堂拍卖有限公司其行为严重违反了2011年发布的《中国文物艺术品拍卖企业自律公约》第十条“不于拍卖前向委托人收取任何费用”之规定，希望行业企业严格遵守行业自律公约，依法经营，自觉维护市场秩序和行业形象。

针对此次事件以及近年来多发的非拍卖企业假借“送拍”“联拍”名义征集拍品，对藏品虚估高价，借此向藏家收取高额服务费用，以假拍方式骗取藏家利益的事件，中国拍卖行业协会提醒广大消费者，任何拍卖机构从事拍卖活动，拍卖前向委托方收取费用均违反拍卖行业规则。同时，根据《拍卖法》规定，任何未依法设立的机构从事拍卖活动，或未取得文物拍卖许可证的拍卖机构从事文物艺术品拍卖活动皆属违法行为。

**关于强烈谴责虚假拍卖违法行为的声明**

6月29日，上海东方卫视报道了上海虹口警方破获上海金堂拍卖有限公司虚假拍卖，收取藏品拍卖册印制费一案，涉及受害者多，涉案金额高。

中国拍卖行业协会对此密切关注，特此声明：

此类机构严重损害中国拍卖行业的声誉，我会表示强烈谴责，并将支持有关部门根据法律法规予以严厉查处，保护委托人的合法权益。

针对此次事件以及近年来多发的非拍卖企业假借“送拍”、“联拍”名义征集拍品，对藏品虚估高价，借此向藏家收取高额服务费用，以假拍方式骗取藏家利益的事件，中国拍卖行业协会提醒广大藏友要提高警惕，谨防上当受骗，并作以下说明：

一、任何拍卖机构从事拍卖活动，拍卖前向委托方收取费用均违反拍卖行业规则。无论以何种名义拍前收费，广大藏家均应予以拒绝。

二、任何未依法设立的机构从事拍卖活动,或未取得文物拍卖许可证的拍卖机构从事文物艺术品拍卖活动皆属违法行为。根据《拍卖法》规定，任何不具备拍卖资质的机构不得接受委托拍卖。请广大藏家切勿相信不具拍卖经营资质的“文化公司”、“投资公司”、“展览公司”等机构以及任何“送到香港、澳门等地区拍卖”的宣传或承诺。

据查，上海金堂拍卖有限公司不是中国拍卖行业协会会员，但其行为严重违反了2011年发布的《中国文物艺术品拍卖企业自律公约》第十条“不于拍卖前向委托人收取任何费用”之规定。希望广大会员和拍卖企业严格遵守行业自律公约，依法经营，自觉维护市场秩序和行业形象。

特此声明

二〇一七年六月三十日