

莆田市秀屿区人民政府 文件 莆田市秀屿区人民法院

莆秀政〔2025〕44号

莆田市秀屿区人民政府 莆田市秀屿区人民法院 关于规范司法拍卖工业用地处置 工作流程的意见（试行）

湄国投经开区，各镇人民政府，笏石街道办事处，各成员单位：

为了深化行政与司法协作，强化行政争议源头治理，推进依法行政，加快法治政府建设，优化营商环境，依法维护各方合法权益，促进土地资源科学利用，根据《最高人民法院 国土资源部 建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发〔2004〕5号）、《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》（法释〔2016〕18号）、《最高人民法院自然资源部关于加强闲置土地司法查封和处置工作衔接问题的通知》（法〔2024〕33号）等有关法律法规规定，结合我区实际，制定本意见。

法拍工业用地，是指在土地二级市场中，因债权债务纠纷

或破产清算等其他法律原因，经法院依法裁定拟通过司法程序进行公开拍卖，由竞得人取得土地使用权或不动产权的工业用地（包括地上建筑物、构筑物，下同）。已被法院依法查封或冻结，但尚未进入司法拍卖程序的潜在工业用地处置遵循本意见。

一、工作流程

（一）信息调查环节

工业用地进入执行程序后，由区人民法院和区自然资源局牵头，其他有关单位配合，对被执行人的所有资产逐项调查核实权属信息，调查内容包括土地权属（包括但不限于自行占用、预约未批、批而未供、供而未建、合法持有等情形）、固定产权属（包括但不限于合法持有、违法或违规持有、出租、私下出售或赠与等情形）、权利负担、占有使用、欠缴税费（包括但不限于土地出让金、滞纳金等情形）以及该地块上不纳入拍卖标的的资产、地块对外交通通道土地权属等基本信息。区不动产登记交易中心应提供被执行人名下土地、房屋权属登记相关信息，区人民法院发出协助执行通知书查封被执行人名下工业用地。标的物存在占有情况的，区人民法院牵头、相关单位配合，负责甄别占有的合法性。当事人或利害关系人应在规定的期限内提供被处置地块范围内享有资产权利的相关证据以供审查，逾期未提供的将承担不利的法律后果。对拟法拍工业用地，区人民法院实地勘察核对地籍调查结果，必要时可通知区自然资源局、湄国投经开区、各镇街相关工作人员一并参与。[区人民法院、自然资源局牵头，税务局、财政局、不动产登记

交易中心、湄国投经开区、各镇街配合]

（二）协商处置环节

拟法拍工业用地地块存在以下问题的，可按相关方式进行处置：

1. 对于原权属证书为《不动产权证书》，权属界线清晰，明确，无权属纠纷的，区不动产登记交易中心无需再进行权籍调查，在区人民法院依法拍卖并发出协助执行通知书后，直接以原权利范围办理转移登记；对于原权属证书为《国有土地使用证》《房屋所有权证》等历史证书，或权属界线不够清晰，明确，可能存在权属纠纷的，由区人民法院委托具有相应资质的测绘机构进行权籍调查，由湄国投经开区、各镇街及村（居）配合进行指界。权籍调查成果经区不动产登记交易中心确认后，可直接应用于拍卖成交后办理相关不动产转移登记。

2. 对于标的物涉及国有划拨土地的，区人民法院商请区自然资源局依照有关法律规定进行审核，补办土地出让手续，确保土地顺利流转。对符合补办出让条件的潜在法拍工业用地，由区自然资源局根据批准的控制性详细规划出具该地块规划指标，组织开展划拨补办出让价格评估，报区委专题会议研究确定。区人民法院在法拍公告中公开披露该地块补办出让应缴出让金额等信息，并开设专门银行账户供意向竞拍者预缴土地出让价款。待法拍成交后，竞得人可持成交确认书等材料与区自然资源局签订出让合同，并申请不动产权属转移登记。

3. 对于标的物存在建筑物超确权用地红线的，经区自然资源与湄国投经开区、各镇街及村（居）核查，确认属于因宗地

红线手工绘制等历史原因导致误差的，在符合土地利用现状、无权属争议且保持地块面积不变的前提下，允许按实际建筑占地范围对宗地红线进行适当调整并重新确认；无法确认为历史原因导致误差或不具备宗地红线调整条件的，该部分超确权用地红线建筑物允许按现状保留交竞得人临时使用；已被确认为违法占地建设内容的，由相关主管部门依法处置。区人民法院在法拍公告中公开披露相关信息。

4. 对于因公路、绿化、消防退让等原因导致被执行人实际使用土地范围小于确权范围的，由区人民法院联合区自然资源局、湄国投经开区、各镇街及村（居）进行相关权属甄别，并在拍卖公告里明确产权范围；由区不动产登记交易中心根据甄别后的确认范围在办理转移登记时进行附记备注或是按实际使用范围办理转移登记。

5. 未列明的其他情形，通过府院联席机制“一事一议”商议确定。

（三）“净地”拍卖环节

1. 确定拍卖清单。区人民法院根据调查结果和协商处置意见确定财产处置方式，对符合处置条件的工业用地出具拍卖裁定书，并抄告区自然资源局；通过府院联动建立信息共享机制，对于其中可通过市场置换、二级市场交易等方式盘活的可拍卖工业用地，区自然资源局对其进行信息登记造册，详细梳理用地及厂房情况，建立法拍工业用地动态数据库台账，向社会公开辖区内需法拍的工业用地信息，促进有关产业项目和低效用地资源通过市场化手段有效衔接，及时更新数据库。[区人民

法院、自然资源局牵头，不动产登记交易中心、湄国投经开区、各镇街配合]

2. 前期疏导腾空。拍前具备腾空条件的，由区人民法院组织标的物所在湄国投经开区、各镇街配合协助完成标的物腾空和有关人员疏散。（区人民法院牵头，湄国投经开区、各镇街配合）

3. 确定管理方式。标的物拍卖成交前，若厂房处于正常生产经营状态的，由被执行人负责管理；若处于停产状态的，由债权人负责管理；区人民法院依法加强监管，并负责未付租金的提取，必要时由标的物所在湄国投经开区、各镇街及村（居）协助管理。（区人民法院牵头，湄国投经开区、各镇街及村（居）配合）

4. 信息公开披露。区自然资源局配合区人民法院进行定价前的信息公开披露工作，通过加强财产信息方面的依法共享互通，实现府院协同联动，对需要拍卖的财产查明土地权属、固定产权属、权利负担、占有使用、欠缴税费、产业准入要求、开发建设控制性条件以及该地块上不纳入拍卖标的的资产、地块对外交通通道土地权属等基本信息并进行公示。（区人民法院牵头，自然资源局、税务局配合）

5. 选定第三方机构。当事人在指定期限内从区人民法院司法评估机构名单库中协商确定三家评估、测绘等第三方机构以及顺序。当事人没有协商或者协商不成的，由区人民法院随机抽取。区人民法院应当向顺序在先的评估机构出具评估委托书，同时将查明的财产情况及相关材料一并移交给评估机构。（区

人民法院负责)

6. 确定估价结果。评估机构在指定日期内出具评估报告，评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果及有效期等内容。评估结果经区人民法院审查，根据相关法律、司法解释的规定确定保留价。(区人民法院负责)

7. 制定拍卖公告。由区人民法院制定拍卖公告，应当包括拍卖财产、价格、保证金、竞买人条件、拍卖财产已知瑕疵、已知税费负担、相关权利义务、法律责任、拍卖时间、网络平台和拍卖法院，以及“府院”联动协商后需公开的相关信息。在拍卖公告发布三日前以书面或者其他能够确认收悉的合理方式，通知当事人、已知优先购买权人。(区人民法院负责)

8. 发布拍卖公告。由区人民法院发布法拍公告，确定竞拍人，完成拍卖。若拍卖成交，强制腾空后移交买受人；若经过一拍、二拍、变卖都流拍，可以询问申请人是否同意以物抵债。(区人民法院负责)

9. 完善拍卖保障。标的物腾空、移交过程中，对妨碍执行的被执行人或其他占用人，由供水供电部门协助做好停水停电工作。原土地权利人的用电、用水、用气设施作为土地的附属物同步列入土地拍卖，拍卖后涉及到的用电、用水、用气问题，由供电、供水、供气部门协助解决。严格审查拍卖标的物租赁合同真实性，依法惩戒伪造合同、虚构租赁的行为，涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。发生以暴力、威胁方法妨碍执行的，由区人民法院通报公安机关及时出警、依法处置，区医院提供医疗保障支持。若涉及到人员安置，区人社局

协助做好职工安置和再就业工作。拍卖成交后，由区税务局收缴相关税费，并由区不动产登记交易中心办理土地过户手续。

（区人民法院牵头，秀屿公安分局、人社局、税务局、自然资源局、卫健局及供电、供水、供气部门配合）

二、工作机制及单位职责

建立“府院”联动机制。区人民政府和区人民法院建立联席会议制度（以下简称“联席会议”），联席会议由区政府分管领导和区人民法院院长共同召集，办公室设在区自然资源局，办公室主任由区自然资源局局长担任，形成法院提请、政府召集、部门参与的工作流程，采取通报信息、组织研判、调查反馈、集体会商等方式，积极推进司法处置与政务信息的数据共享，打破府院交流屏障，研究解决问题和推进工作的方式和路径。在联席会议领导下，各单位履行以下职责：

（一）区人民法院在法律规定范围内依法独立行使处置权，不受任何单位和个人影响，具体负责组织推进法拍工业用地权属调查、评估定价、司法拍卖等处置工作；对拟拍卖工业用地进行信息登记造册，建立动态法拍土地数据库台账；牵头完善标的物拍卖后保障工作；建立健全法拍土地可能引起矛盾纠纷的风险评估、通报、调处等机制。

（二）区自然资源局负责提供查封法拍工业用地的用地红线、城乡规划、土地性质、用途限制、房屋产权等不动产登记信息，联合湄国投经开区、各镇街及村（居）处理土地界线不清、划拨工业用地抵押转让、建筑物超越用地红线等历史遗留问题，提出方案依法处置；区不动产登记交易中心负责配合人

民法院执行有关查封等工作。

（三）区财政局负责落实政府优先收储土地的补偿资金。

（四）区工信局负责提供项目生产效益评估等情况。

（五）区住建局负责提供建设项目施工许可等相关材料；审查认定建设项目开发进度情况。

（六）区税务局负责提供企业年度纳税证明情况。

（七）秀屿生态环境局负责提供企业符合环保要求情况。

（八）秀屿公安分局负责配合法院对执行过程中出现的妨害执行、抗拒执行等违法犯罪行为进行打击和处理。

（九）区人社局负责协助做好职工安置和再就业工作。

（十）区金融服务中心协调提供被执行人金融债务情况。

（十一）湄国投经开区、各镇街及村（居）负责配合区人民法院、区自然资源局的调查确权、标的管理、腾空疏散、历史遗留问题处理、土地权属纠纷调处等工作，负责处理周边土地通行、通水、通电等有关相邻权工作。

（十二）供电、供水、供气部门负责协助解决拍卖过程中涉及到的用电、用水、用气问题。

（十三）区卫健局负责提供医疗保障支持。

三、其他事项

（一）法拍工业用地处置工作坚持“司法主导、政府协调、法治保障”原则，建立区—湄国投经开区、各镇街—村（居）三级协调沟通机制，由区人民法院牵头组织，区人民政府统筹协调，各职能部门积极配合，湄国投经开区、各镇街及村（居）形成工作合力，统一思想，统一行动，合力推进法拍工业用地

处置工作。

（二）法拍工业用地处置过程中存在本《意见（试行）》未列明情况的，由区人民法院和区自然资源局报请区政府专题研究决定。

（三）本《意见（试行）》自印发之日起实施，有效期两年。

（四）本《意见（试行）》由区人民法院和区自然资源局负责解释。

附件：秀屿区规范法拍工业用地处置工作联席会议成员名单



（此件主动公开）



附件

秀屿区规范法拍工业用地处置工作 联席会议成员名单

召集人：何志强 区人民政府副区长
 翁奇任 区人民法院院长
成 员：黄新宇 区自然资源局局长
 黄志强 区人民法院副院长
 吴雪军 区发改局副局长
 陈宇超 区工信局副局长
 李伯清 秀屿公安分局副局长
 张筑安 区财政局党组成员
 张仙林 区人社局党组成员
 朱 凡 区水利局副局长
 周 炜 区不动产登记交易中心主任
 吴颖峰 区住建局党组成员
 谢群峰 区卫健局副局长
 张新棋 区城市管理和综合执法大队大队长
 翁晓倩 区税务局副局长
 刘渺渺 秀屿生态环境局副局长
 林庆良 秀屿供电分部党支部书记

联席会议办公室设在区自然资源局，办公室主任由区自然资源局局长担任。如遇人员调整变动，联席会议成员职责由继任者自然接替履行，不再另行发文通知。