

# 人民法院确定财产处置参考价四种方式特点 及在不动产定价中的适用性分析

杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司四川分公司 张志伟

四川中砧土地房地产评估有限公司 李 兵 吴岳东

**摘 要** 本文对人民法院确定财产处置参考价四种方式的特点及在不动产定价中的适用性进行了分析，认为对于价值影响因素复杂的不动产，宜选用委托评估方式定价，委托评估作为一种需要当事人负担费用的高级选择，专业评估机构理应发挥所长，展现优势。

## 一、引言

为解决长期困扰法院和当事人的“执行难”问题，近年来最高人民法院陆续推出了若干规范、改进执行工作的措施。其中，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（以下简称《规定》）对评估行业和机构影响极大，该《规定》自2018年9月1日起施行。与以往相关规定相比，主要有以下新意：

（1）在保留委托评估确定财产处置参考价方式的基础上，新增当事人议价、定向询价、网络询价三种确定财产处置参考价的方式。

（2）规定了四种确定财产处置参考价方式的顺序和适用条件。

（3）借助信息化手段，依靠大数据的优势，创设了网络询价的特殊规则。

（4）重新确定和细化了委托评估的规则。

（5）在送达的基础上，创设了公示发送定向询价、网络询价、委托评估报告的新方式。

（6）新增了网络询价费、委托评估费用的负担和计付标准。

（7）以提高效率为原则，明确规定了确定财产处置参考价过程中各个环节的办理期限。

（8）由最高人民法院建设全国法院统一使用的询价评估系统。

从《规定》的内容可以看出，最高人民法院的立意在于多渠道解决执行难，切实减轻当事人执行负担，提高财产处置效率，规范财产处置行为。本文从《规定》实施的效果、司法财产处置的意义、作用与参与者的诉求、四种财产处置参考价定价方式的适用条件、四种财产处置参考价定价方式的特点

及优劣、专业评估机构的比较优势等方面进行多方面分析。

## 二、《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》实施的效果

《规定》“大胆”采用当事人议价、定向询价、网络询价作为优先于委托评估作为财产处置参考价定价方式引起评估行业的热议。一方面是因为替代方式会冲击委托评估业务，另一面“不需专业人员”“不需现场查勘”猛烈冲击着评估行业一致倡导的在合法原则下的“遵规守纪”的工作方式。

从一年多的司法财产拍卖执行实践来看，《规定》在统一法院财产处置行为规范、提高处置时效方面有明显成效，一定程度上面对部分流通性较好、同质市场信息充分、易于被当事人及潜在买家认知的简单财产，如部分城市成套住宅，通过当事人议价、定向询价、网络询价，的确减轻了当事人的负担，提高了执行时效。但由于部分法院无原则、无前提适用定向询价、网络询价，对于市场信息不够充分，稍显复杂的商业、办公、工业房地产及部分权属特征较为特殊的住宅房地产，定向询价、网络询价的方式就显得捉襟见肘，出现不少定价离谱的案例，对司法财产处置定价产生较大的负面影响。在一些案例中，甚至出现大量由于法院从降低当事人负担着想，推荐定向询价、网络询价方式，结果历经定向询价、网络询价后，

当事人不满意又选择委托评估的事例。这种情况的发生既影响财产执行时效，又徒增当事人的负担，极大地影响司法执行效率，违背当初《规定》的本意。

## 三、司法财产处置的意义、作用与参与者的诉求

### （一）意义

（1）公平、公正、高效确定财产处置参考价，维护当事人、利害关系人的合法权益。

（2）司法财产处置追求的终极目标是标的物变现价值最大，变价费用最小，变现时间最短。其中影响标的物变现的重要因素包括：①竞买人资源丰富的平台，如阿里、京东司法拍卖网；②财产的清晰展示与合理定价、规范定价。

### （二）作用

（1）为司法机关组织财产处置，确定底价提供市场价值参考依据。

（2）保护当事人的权益，避免因定价过低，造成财产变现价值贬损，损害当事人、利害关系人的合法权益。

（3）为保证司法效率，避免因定价过高，造成流拍或处置不能，增加处置费用，损害当事人、利害关系人的合法权益。

（4）为竞买人提供财产市场价值参考，促成公平交易。

(5) 财产无法拍卖变现时, 提供其他 推断、判断与臆测。

处置方式的定价参考依据。

无论采用什么方式定价, 本质上均是为  
了寻求可能达成市场交易的价格, 只是一种

### (三) 参与者的立场与诉求

见表1。

表1 司法财产处置参与者对财产评估定价的立场与诉求

参与者	角色	立场	对定价的诉求
法院	依据公权力, 是司法财产处置事项组织者	中立	公平、公正、高效确定财产处置参考价, 维护当事人、利害关系人的合法权益。追求时间效率, 避免出现不能成交, 多次流拍
执行申请人	债权人	倾向适中或较低定价	可以覆盖债权, 在不能覆盖债权的情况下往往希望定价略低于正常市场价, 以吸引买家竞买顺利变现。有代理律师的情况下, 一般期望评估价低, 可以吸引更多竞买人, 顺利实现变现, 收到代理费。一旦流拍, 以最后流拍价为处置参考价时, 对债权人有利
被执行人	债务人或债务担保人	倾向较高定价	一般希望评估价高, 希望影响潜在买受人的认知, 实现高价成交。可抵偿或覆盖债权, 一旦流拍, 以最后流拍价为处置参考价时, 对债务人有利
评估机构	专业第三方机构	中立	公平、公正确定评估价, 顺利变现; 维护当事人、利害关系人的合法权益
竞买人	潜在买受人	倾向较低定价	希望有机会折价成交, 实现更高的投资回报和安全收益, 评估对估价对象及瑕疵事项披露充分, 明明白白地参与交易

## 四、四种财产处置参考价定价方式的适用条件

见表2。

表2 四种定价方式的适用性

定价方式	法定适用条件	法定不适用	其他可能不适用	其他可能适用
当事人议价	(1) 当事人均同意; (2) 不损害他人合法权益; (3) 议价结果一致	一方当事人拒绝议价或者下落不明	重要利益相关方不同意, 如抵押权人为非当事	
方定向询价	(1) 当事人议价不能或者不成; (2) 财产有计税基准价、政府定价或者政府指导价; (3) 当事人放弃议价, 一致要求选用; (4) 法院认为有条件适用	无财产有计税基准价、政府定价或者政府指导价	(1) 重要利益相关方不同意, 如抵押权人为非当事方; (2) 一方当事人不同意; (3) 法院认为需由专业人员现场勘验或者鉴定	
网络询价	(1) 当事人议价不能或者不成; (2) 定向询价不能或者不成; (3) 财产无须由专业人员现场勘验或者鉴定; (4) 具备网络询价条件; (5) 双方当事人一致要求或者同意	(1) 需由专业人员现场勘验或者鉴定; (2) 不具备网络询价条件	(1) 重要利益相关方不同意, 如抵押权人为非当事方; (2) 一方当事人不同意	
委托评估	(1) 法律、行政法规规定必须委托评估; (2) 双方当事人要求委托评估; (3) 网络询价不能或不成的	(1) 当事人议价一致; (2) 可定向询价; (3) 可网络询价	(1) 一方当事人下落不明, 法院认为不宜采用定向询价、可网络询价; (2) 法院认为财产情况需由专业人员现场勘验或者鉴定	(1) 当事人不同意定向询价、网络询价结果; (2) 重要利益相关方不同意定向询价、网络询价结果

## 五、四种财产处置参考价定价方式的特点及优劣

### （一）当事人议价

当事人议价是《规定》中财产处置参考价定价方式的第一选择，这显然是借鉴了欧美日各国（地区）的相关规定，赋予执行当事人更多的程序选择权。就是由当事人协商确定财产处置参考价，当事人通常为被执行人（财产所有人、债务人或债务担保人）、申请执行人（债权人），在财产处置环节，双方的期望基本一致，希望财产价值最大化变现，其中，被执行人应该更愿意选择这种方式，既不需要负担评估费用，又可以实现自主定价的意愿。而申请执行人虽然也希望财产价值最大化，但希望能及时实现变现，财产变现金额能覆盖债权，不希望发生二次处置，由于只有垫支评估费用的义务，并不实际承担（财产变现金额不能覆盖债权时，也可能被迫承担）。在有代理律师时，通常会希望以较低的定价吸引买家，尽快实现财产变现，收取代理费。如果申请执行人为国企或金融机构，由于自主定价决策程序繁复，往往希望第三方专业机构代为定价。通常，金融机构有与评估机构的合作经验，更倾向于委托评估方式。

是否采用当事人议价，还需由法院识别是否存在损害他人合法权益的可能。“他人”可能意指物上权利相关人，如保管人，

非当事抵（质）押权人，被拖欠税款（与物相关）的税务机关，被拖欠报建费、配套费的单位，被拖欠工程款的承建商等，其他可能参与变现款分配的主体。

事实证明，当事人议价只要双方有顺利达成理想拍卖的意愿，均会自行进行市场调查，甚至有的会了解潜在买家的意见，从效果看，一些实例与实际成交价相近。但其定价往往对竞买人参考意义不大，更多被视为出卖人的意愿价。

### （二）定向询价

定向询价是《规定》财产处置参考价定价方式的第二选择。“财产有计税基准价、政府定价或者政府指导价的，人民法院应当向确定参考价时财产所在地的有关机构进行定向询价。”

具有实际意义的可能是各地税务部门近年来陆续对存量住宅、非住宅建立了计税基准价数据库，原则上可以借用，但计税基准价具有一定的政策性指向，为避免纠纷过多，使其具备普适性，一般会适度低于正常市场价。有些地方因经费所限，未能做到及时更新，可能仍在若干年前的数据库。至于基准地价等，其主要作为政府行政行为的指导性定价，往往与市场价相差较远，不宜作为市场价参考依据。如所在城市有具备更新机制的计税基准价数据库，处于房价变动不大的时期，估价对象不存在影响价格的特殊因素，对城市成套住宅可以选择计税基

准价数据库价格资料作为参考。由于各地计税基准价数据库虽然属于公共资源，但均属非公开信息，一些地方税务机关并不愿意配合，如还需要筛选数据、比对地址，再分析确定，地方税务机关配合的意愿就更低，且选用该方式，当事人无异议权。

### （三）网络询价

网络询价是《规定》财产处置参考价定价方式的第三选择。从《规定》的要求来看，涉及网络询价的条款最多，对其要求很高，期望高。但应该看到，网络询价平台发展才刚刚起步，目前网络询价平台定价基本上为比较法的变形结果。由于目前尚不具备专业识别估价对象和分析比较案例价格影响因素的能力，更无成熟的分类数据库、精准的算法支撑。只有估价对象具有同质性较高的成交案例（如同楼盘，同户型），有一定的参考价值，而面对这种情况，房地产中介机构似乎更擅长处理。其他情况下，定价参考意义都不大，局限性很大。

客观地讲，我国不动产市场网上信息资源量、网络询价平台的技术水准目前尚难以应对广泛的财产定价，虽然在有限细分领域（如城市住宅）具有一定可信度，整体而言，仍难以达到令人信服的定价水准。可以说，现在网络询价平台在不动产定价领域尚未达到“入段”水平，更谈不上具有“深蓝”“AlphaGo”的能力。尽管收费不高，但要成为一种成熟的定价方法，尚需投入资源、积累经验，任重而道

远。当然，只要网络询价平台投资人愿意投入资源，假以时日，局面一定会有所改观。但目前低的询价收费标准不利于网络询价平台的发展，作为以逐利为目标的社会实体，如果没有良好的盈利前景，投资人很难愿意长期持续投入资源。通常以稳妥、审慎、严谨示人的司法机关，急于将如此不成熟的定价方法纳入人民法院确定财产处置参考价的范围，反映决策层对解决执行难的心情之急迫。

“不需专业人员”“不需现场查勘”的定价方式无疑会大大增加失察、漏查等影响价值重大事项的概率，导致误导性定价，引起事后纠纷，不利于提高司法效率。

### （四）委托评估

委托评估是《规定》财产处置参考价定价方式的第四选择，原则上是其他选择均无法实施条件下的最后选择。“委托评估”通常是委托相关行业的人围专业评估机构承担，需要当事人承担一定的评估费用。显然，由专业评估机构承办，由熟悉市场的专业人员按规范化的操作流程，有行业监管，由成熟的估价规范约束，其定价过程和结果更能精准把握估价对象同类不动产的脉搏，结论更接近市场。报告内容系统、全面，重要事项提示到位，对当事人、法院、拍卖竞买人都有较大参考价值。缺点是需要一定的费用，一定的评估时间。

以上四种司法处置参考价定价方式特点见表3，优劣见表4。

表3 四种司法处置参考价（不动产）定价方式的特点

定价方式	适用顺序	定价人属性	工作方式	时限要求	理论定价精度	实际定价精度	法院工作量	当事人费用负担	当事人救济
当事人议价	第一	当事人	法院组织当事人协商，提交议价结果	指定期限	较低	尚可	组织当事人协商，判断议价是否不损害他人合法权益，工作量较小	无（自行调查费用除外）	不可异议
定向询价	第二	公共资源	法院向拥有价格信息公共资源的机构询价，有关机构查询数据库资料，出具的询价结果	指定期限	适中	对及时更新价格的价格数据库，能一一对应的财产对象精度尚可	与价格信息拥有机构建立良好工作关系，出具询价函，工作量较小	无	不可异议
网络询价	第三	第三方机构（司法网络询价平台）	网络询价平台识别财产的基本情况、查找参照样本、按计算方法确定询价结果	3日，延期3日	较高	（1）对城市成套住宅精度尚可；（2）对非住宅精度较差	发出网络询价委托书，工作量较小	较低	可异议
委托评估	第四	第三方专业机构	由专业评估人员出现场，识别估价对象，进行市场调查，分析确定评估价	1个月，可延期2次，每次15天	高	精度相对于其他定价方式高	法院下达委托书，协调查资料，现场工作	合理费用	可异议，申请技术鉴定

表4 四种司法处置参考价定价方式的优劣

方式	价格提供者	时间（规定）	对竞买者的参考价值	优点	缺点
当事人议价	申请执行人、被执行人	指定期限	当事人意愿价	（1）在第一选项处理，节约时间； （2）无费用	（1）通常双方诉求有差异，对市场认识有别，难以形成一致意见； （2）如申请执行人为国企或金融机构，更认同专业第三方评估机构意见
定向询价	制定计税基准价、政府定价或者政府指导价的相关部门	指定期限	一定参考价值	（1）一些地方的税务部门已建立了存量房（城市住宅、商业）数据库； （2）无费用	（1）可用数据库有限，除非能一一对应，否则相关部门难以配合提供； （2）数据库定价出发点不同，一般会低于正常市场价； （3）数据库未及时更新，市场变化较大时存在滞后； （4）各地税务或其他部门配合度无把握，不及时答复会影响处置效率； （5）增加执行部门工作量； （6）当事人无异议权
网络询价	司法网络询价平台	3日，延期3日	住宅类有一定参考价值，非住宅类参考价值不大（网络询价平台目前的数据库资源、算法、人员尚难以胜任）	（1）城市可比交易案例较多时，可以获得准确的市场参考价； （2）定价快； （3）费用低	（1）数据库有限，造成可适用的资产类别有限，除城市住宅之外，对非住宅类不动产及其他资产定价社会认可度较低； （2）对象识别、数据采集、遴选能力待改进； （3）无专业人员、无程序规制、无数据库支撑，常出现极为离谱的定价结论； （4）当事人提出异议的概率高； （5）目前出现了一些对网络询价不满意，再委托评估的实例，反而影响了效率； （6）对竞买人参考意义不大
委托评估	评估机构	1个月，可延期2次，每次15天	参考价值较大（社会专业资源，有受过专门训练的，具备市场和估价对象认知能力的专业人员，行业监管）	（1）适应各类资产的评估； （2）工作程序严谨，要求专业人员实地查勘； （3）对估价对象有较强的专业识别能力，可通过评估报告全面充分揭示估价对象，帮助法院、当事人及竞买人了解估价对象，定价结果可信度、可用性较强； （4）对潜在买受人更具参考性，可帮助促成交易； （5）当事人有异议权等较多救济手段	（1）需要一定的评估费用； （2）需要一定的工作时间

## 六、专业评估机构的比较优势

(1) 在估价对象实物识别上的专业判断优势：注重对财产（不动产）实物的查证，如是否存在证载面积不一致，是否存在额外可利用空间，是否存在重建、改建、搭建，是否存在质量瑕疵等。

(2) 在估价对象权属识别上的专业判断优势：注重对财产（不动产）权属证据的查证，是否存在改变用途利用的情况，如住宅、办公用房改为营业用房利用，办公、商业用房改为住宅用房利用。当存在不一致事项时，可根据估价目的、最高最佳利用原则等确定相关事项。

(3) 在估价对象限制事项上的专业优势：专业评判租赁事项的影响，如需要考虑租赁事项时，通过调查了解同类不动产客观租金，确定是否存在因租赁限制造成的价值贬损。

(4) 在定价时的综合评判优势：通过估价对象及其环境的识别、市场信息的调查与分析、评估方法的系统筛选，使评估结论更具说服力。

(5) 系统、全面的评判优势：通过高质量报告系统、全面的内容，“特别提示”“估价假设和限制条件”“估价对象”“估价方法”等，对当事人、法院、拍卖竞买人提供有价值的市场参考价，帮助促成公平、公正、高效的财产处置。

总之，虽然专业评估机构的定价结论只是基于专业与公正的立场，在估价时点对估价对

象的认知、对同类房地产市场信息的收集、分析的基础上，根据相关估价规范得出的价值参考意见，并不必然保证与估价对象未来可实现的价值一致。但“委托评估”仍然是公认的，适用面广，处理复杂对象的当然选择。

## 七、结语

(1) 专业评估机构承担的“委托评估”作为人民法院确定财产处置参考价终极方案、高级选择，理应展现其应有的价值和高水准，理应作为确定参考价之首选。

(2) 网络询价平台要成为一种结论可信、社会认可度高，可广泛应用的定价方式，尚需投入大量资源。目前的适用面有限，对于相对复杂的财产，宜审慎选用或暂缓选用。

(3) 专业评估机构在处理复杂的财产时，应充分发挥自身熟悉同类市场状况，专业能力强，定价参考价值大的比较优势。

(4) 司法拍卖公告宜充分展示评估报告成果，在屏蔽掉一些私人信息后，宜将“特别提示”“估价假设和限制条件”“估价对象”“估价方法”向竞买人展示，帮助竞买人达到对标的物更高的确定性认知，以促成交易成功率，避免事后纠纷。

(5) 作为不动产估价专业机构及专业人员，在合法、合规前提下应尽可能缩短估价时间，提高评估效率，以适应司法需求；行业内也应高度重视司法技术评审专家团队的作用，严格司法评估技术把关和审核，发挥评估行业在司法评估领域内的技术优势和扛鼎地位。