

以物抵债 有效方法 经典案例 实战操作

课程背景：银行和资产公司清收处置不良贷款，大部分借款人和担保人没有现金还款，依法拍卖财产难以变现，银行和资产公司清收不良贷款有的只能接收抵债资产，银行和资产公司对抵债资产接收、管理、处置非常重要。

程时间：1天

课程对象：银行和资产公司清收保全人员、部门负责人、分行授信管理人员。

第一章 银行接收抵债资产 18 个问题及对策

第一节 协议接收抵债资产 7 个问题及对策

- 一、同时具备五个条件：可以协议抵债
- 二、下列 10 种财产：不得抵债
- 三、可抵债的财产：种类
- 四、协议抵债：六个操作流程
- 五、协议抵债注意：12 个事项
- 六、银行协议以物抵债：必须立即办理更名过户
- 七、清收不良，签订以物抵债协议：不交付抵债物怎么办

案例 1：协议以住房抵债解他项未更名：抵债住房丢失

案例 2：协议以商用房抵债未过户虽占有：抵债商用房丢失

第二节 法院裁定接收抵债资产 11 个问题及对策

- 一、法院裁定以物抵债：五个法律依据
- 二、拍卖财产：常规拍卖 5 次抵债时机，网络拍卖 4 次抵债时机
- 三、同时具备以下四个条件：可同意法院裁定以物抵债
- 四、法院裁定以物抵债：注意六个事项
- 五、法院裁定以物抵债：六个操作流程
- 六、法院调解以物抵债须立即更名过户
- 七、法院裁定以物抵债，未更名不影响抵债效力

案例 3：法院裁定以物抵债，成功变现收回不良 2375 万元

案例 4：法院调解以房抵债未更名：其他法院仍可执行

案例 5：法院裁定房屋抵债未过户：企业再抵押无效

案例 6：法院裁定房屋抵债未更名被查封：不影响抵债效力

八、避免法院裁定以物抵债价过高或找差价：五个对策

九、**案例 7**：法院裁定以物抵债：不能直接裁定给案外人

十、**案例 8**：向法院申请抵债须在：最后流拍 67 天内

十一、**案例 9**：法院裁定以物抵债价：应扣除执行费和评估费

第二章 抵押物尽可能拍卖变现审慎抵债 35 个问题及对策

第一节 争取抵押物变现五方面 23 个问题及对策

一、抵押物不能拍卖变现：五大原因

二、法院委托评估抵押物价值高：五个危害

案例 10：抵押物评估价高，银行不同意抵债，法院把抵押物裁定普通债权人，银行抵押物丢失

三、协调评估抵押物价值尽可能低：七个要点

- 3.1、法院确定处置财产参考价：七个规定
- 3.2、五种情形：5日内及时提出书面异议
- 3.3、未通知被执行人选评估机构：不能重新评估 **案例 11**
- 3.4、被执行人不能以估价过低：要求重新评估 **案例 12**
- 3.5、评估异议未组织专业评审：撤销股权抵债裁定**案例 13**
- 3.6、法院可以定向询价确定房产参考价 **案例 14**
- 3.7、贷时抵押物评估价高，影响法院评估价 **案例 15**

四、争取抵押物变现不抵债，12个要点

- 4.1、《执行法》拍卖财产两次，降价两次最大降幅 58%
 - 4.2、依照不同法律规定拍卖财产：降价次数和幅度
 - 4.3、拍卖程序：银行须做的五个重点
 - 4.4、认定网拍公告发布途径：有效标准 **案例 16**
 - 4.5、首次流拍：二拍不受评估报告有效期限限制 **案例 17**
 - 4.6、竞买人不符合公告资质：可撤销拍卖 **案例 18**
 - 4.7、抵押物流拍不抵债：可拍卖债务人其他财产 **案例 19**
 - 4.8、最后一次拍卖财产流拍不同意抵债：是否必须解除查封
 - 4.9、拍卖抵押物或查封物流拍：银行两种救济途径
 - 4.10、流拍不抵债：可重启评估拍卖程序 **案例 20**
 - 4.11、网拍降幅不适用拍卖变卖第 5 条降 20% **案例 21**
 - 4.12、被执行人自行变卖财产：三种情形
- ### 四、做好拍卖资产宣传工作：五个要点

五、利用本行或他行 E 拍贷、法拍贷解决竞买抵押物资金

第二节 抵押物不丢失且能执行 11 个问题及对策

一、确保已有抵押物不丢失：变现收不良或者以物抵债

二、抵押物是赃款购置：符合五个条件仍优先受偿 **案例 22**

三、以前抵押登记仅写本金：抵押物仅对本金优先 **案例 23**

四、虚假租赁对抗：银行实现抵押权两种方法，银行十个对策

案例 24：转款未注明租赁费，租赁不能对抗抵押权

案例 25：承租人主张带租拍卖抵押物：法院不支持

案例 26：租赁在抵押登记之前可带租拍卖

案例 27：租赁权对抗抵押权：以设立占有为标准

案例 28：承租人以未接到拍卖承租物：主张撤销拍卖不支持

五、工程款优先银行抵押权三个条件，且仅本金优先

案例 29：工程价款利息和违约金：不优先银行抵押权受偿

六、工程款不具备优先权：银行可行使撤销权 **案例 30**

七、七、工程款不能就房屋对应土地拍卖款优先受偿 **案例 31**

八、主张房屋工程价款优先受偿：重点审核四项内容

案例 32：抵押权人对拆迁补偿款优先受偿

案例 33：银行不知道改变用途：抵押有效

九、抵押土地被认定闲置：强制收回风险及措施

案例 34：闲置土地被查封后不能无偿收回

十、抵押权人不抵债：不丧失优先受偿权 **案例 35**

十一、银行可自行委托拍卖抵押物：实现抵押权

第三节 抵押物抵债前提条件

抵押物抵债：同时具备五个条件

第三章 非抵押物抵债 10 个问题及对策

一、查封非抵押物：抵债八个条件

二、首封不抵债解封：轮候可直接保留价裁定抵债 **案例 36**

案例 37：被告不得以轮候查封提出超标的

三、最高法院：轮候查封效力的通知

第四章 以物抵债 10 个关键点

一、协议抵债、裁定抵债的住宅：是否设立居住权 3 点

二、审核抵债资产是否已经出租：避免影响抵债资产处置

三、抵债资产是否欠税、欠工程款、被查封、抵押质押

四、审核抵债的土地是否设置地役权：影响抵债资产处置

五、拟抵债的土地：是否闲置 1 年以上

六、抵债动产：是否有留置权

七、抵债动产：是否有购买价款超级优先，优先以物抵债

八、银行未控制质押物，抵债机会都没有了 **案例 38**

九、借款人私售质押物：以物抵债都没有物了 **案例 39**

十、欠监管费监管公司退出：质押煤炭没优先 **案例 40**

第五章 抵债资产管理原则和 10 个要点

一、抵债资产管理：原则和内容

二、抵债资产台账管理：四个要点

三、抵债资产档案管理：七个要点

四、抵债资产实物和财产权利管理：十个要点

第六章 处置抵债资产 11 个要点

- 一、处置抵债资产：四个原则
- 二、在规定时限内：处置抵债资产
- 三、处置抵债资产：以公开拍卖为主
- 四、处置抵债资产：中介机构
- 五、处置抵债资产前：需对抵债资产进行评估
- 六、确定拍卖抵债资产底价：五个原则
- 七、公开透明拍卖抵债资产：五个要点
- 八、财政部对抵债资产：分期付款的规定
- 九、公开拍卖抵债资产：处置操作七个流程
- 十、协议转让抵债资产：处置操作六个流程
- 十一、充分披露抵债资产：存在的瑕疵

第七章 处置抵债资产七个渠道方法

第一个渠道：利用互联网渠道加快抵债资产处置 17 个关键点

- 1、银行与哪些网络平台合作：处置抵债资产
- 2、发布拟处置抵债资产信息，拍卖抵债资产竞价
- 3、互联网平台公开处置抵债资产：坚持的三项原则
- 4、下列五类资产不得在互联网平台：开展资产推介和竞价处置
- 5、依法合规操作：主要内容
- 6、开通网络，发布处置抵债资产信息
- 7、多网络平台合作：加大资产推介和拍卖力度

- 8、及时充分披露相关信息，保证竞价项目程序公开
- 9、网络拍卖抵债资产：竞价公告时间
- 10、修改录入错误、撤回处置资产
- 11、交纳竞拍：保证金
- 12、下列人员：不得参加竞买抵债资产
- 13、竞价成功或竞价失败的条件和标准
- 14、文件资料归档，支付竞买价款
- 15、签署协议，办理相关手续
- 16、因竞买人原因违约：如何处理
- 17、不予退还保证金：四种情形

案例 41：淘宝网拍卖债权，收回已核销 12 年损失贷款 1266 万

第二个渠道：招标拍卖抵债资产 7 个关键点

- 1、做好推介抵债资产各项准备工作
- 2、召开拍卖抵债资产推介会
- 3、拍卖机构投标，银行评审
- 4、签订委托拍卖抵债资产协议：明确相关要求
- 5、跟踪拍卖进展情况：做好相关管理工作
- 6、拍卖款项划转，办理相关手续
- 7、流拍、终止拍卖协议

案例 42：招标拍卖抵债资产变现，收回不良贷款 1472 万元

第三个渠道：利用现有客户资源处置抵债资产 4 个关键点

- 1、根据客户情况，有针对性营销抵债资产
- 2、商谈处置抵债资产价格
- 3、审批抵债资产变现价格
- 4、两种处置抵债资产方式

案例 43：利用现有客户资源，处置抵债资产收回不良 660 万元

第四个渠道：利用 E 拍贷 网拍贷加快处置抵债资产 2 个关键点

- 1、开展新的贷款品种
- 2、买方信贷处置抵债资产

案例 44：通过给竞买人贷款，处置抵债资产变现 1780 万元

第五个渠道：现有优质贷款客户重组盘活抵债资产 4 个关键点

- 1、分析调研客户是否需要抵债资产
- 2、商谈重组方案，切记四个注意事项

案例 45：利用现有贷款客户，盘活抵债资产 1560 万元

第六个渠道：委托资产管理公司中介公司代理销售 4 个关键点

- 1、确定处置资产底价
- 2、签订代理销售协议
- 3、代理销售抵债资产适用范围

第七个渠道：打包出售抵债资产 16 个关键点

- 1、批量转让抵债资产：14 个操作流程
- 2、批量转让抵债资产：重点、优劣势

案例 46：某国有大行批量转让抵债资产 10 亿元

第八章 抵债资产出租与管理

一、抵债资产出租：法律依据

二、抵债资产出租与管理：满足三个条件

三、抵债资产出租：四个操作流程

第九章 确定以物抵债为清收不良最佳方案的依据

一、银行为什么：以物抵债

二、30个渠道和方法查找被执行人财产（交流八个渠道）

第一个渠道：八个方面查找房屋，流拍，抵债变现收不良

案例 47：查找执行被执行人未成年子女名下商用房，流拍裁定抵债，变现收回不良 848 万元

第二个渠道：六个方面查找借款企业和担保企业的土地使用权

案例 48：查封被执行人土地，他行抵押后新增建筑物可收不良

第三个渠道：八个方面查找借款企业和担保企业的存货和设备

案例 49：查找执行借款企业存货，收回不良贷款 468 万元

第四个渠道：四个方面查找借款企业和担保企业的应收账款

案例 50：执行借款企业应收账款收回不良 3000 万元

第五个渠道：根据贷款资金走向，清收不良贷款

案例 51：根据贷款资金走向，追被执行人，收不良 1200 万元

第六个渠道：查找和执行借款个人和担保个人的保险单

案例 52：执行被执行人的保单现金价值收回不良贷款

第七个渠道：通过法院查找被执行人财产，收回不良贷款

案例 53：通过合并执行，收回不良贷款 1860 万元

第八个渠道：查找无偿低价转财产，行撤销权收不良、抵债

案例 54：查找低价转让，行撤销权、抵债收不良 736 万元

案例 55：法院调解低价转让财产，仍可撤销

案例 56：将全部财产事后恶意抵押给一个债权人：可撤销

第十章 尽可能减少以物抵债税费

一、以物抵债清收不良：涉及的税费种类

案例 57：以物抵债缴纳的各种税费

二、三个方面争取税收：优惠政策

三、银行不承担或减少抵债资产过户税费三个办法

四、解读财政部 2023 年 35 号公告，抵债资产免税相关规定