

济南不良资产处置清收不良资产管理催缴公司注册

产品名称	济南不良资产处置清收不良资产管理催缴公司注册
公司名称	深圳星泷商务服务有限公司
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	深圳市龙华区
联系电话	18681584221 18681584221

产品详情

去年，某银行在处置一客户的抵押物某菜场时，承租人举证该菜场上附有十年期限的租赁合同，面对这一抵押物瑕疵，该银行经过较长时间的不懈努力，做了许多方面的沟通协调工作，耗用了大量的人力、财力和物力，通过多种渠道积极对抵押物进行营销，终才得以在三拍中以合理的价格拍卖出该抵押物。

7.抵押物为唯一居所或抵押物中有人居住，法院一般不支持推动执行对于住宅进行抵押的贷款，可能会遇到抵押人用唯一居所抗辩执行的问题。某客户的抵押物为一套别墅，但在执行时，由于被执行人提出，该抵押物为其唯一居所，即使该房产为别墅，借款人有较强的经济实力，法院也不支持推动执行。此外，法院在执行中，对有人居住的抵押房屋，不管是其他民间借贷债务人或是租赁户，甚至，抵押房屋中存有物品，法院也大多不愿推动执行拍卖。8.多个抵押物登记在一个他项权证项下，房产登记部门不予分套解押

此类情况主要集中在银行的零售贷款上，如借款人李某，担保方式为三处住房抵押，进入执行阶段后，由于三个抵押物位于同一个他项权证上，具体操作中，房产局不支持单套解押，这就要求必须保证三套同时拍卖成功才能解压。执行法官认为该三套抵押物同时拍卖成功存在一定难度，如只成功拍卖出一套或两套，又担心会损害竞买人的利益，故迟迟不愿组织拍卖。

9.商业用房转让税费高企导致执行难

我国对商业用房和民用住宅转让的税费是不一样的，且前者远高于后者，这给商业用房的拍卖带来了一定的难度。如，借款人王某在某银行以购买商业用房及装修使用为名申请贷款，并将该商业用房抵押给银行，后借款人资金链断裂，造成近

1.5亿元的不良贷款。银行在拍卖处置抵押物的过程中发现，该抵押物前手交易价格为8000万元，法院拍卖评估价2.5亿元，账面增值较快，而目前，二手商业用房主要税种有：契税3%，营业税(差额的5.6%)，个人所得税(差额的20%)，印花税0.05%，土地增值税(差额的30%)，如果以8折价格拍卖成功，将产生约4000多万元的税费，正是由于这笔难以承受的高额税费，导致终流拍，该抵押物至今迟迟无法处置10.网拍对抵押物的要求较高，也在一定程度上影响了处置效率

现阶段法院为了加快抵押物的拍卖效率，增加公开透明度，扩大拍卖的受众面，加大了改革的力度大力

推动网上拍卖。但网上拍卖对拍卖的标的物要求很高，即使仅有零星瑕疵的抵押物暂时也无法上挂拍卖，从而使得一些抵押物的处置时间进一步延长了

、加快抵押物处置的途径

对于上述执行中遇到的问题，商业银行除了自身需要合法规范经营、防范操作风险外，应加强与当地政府、法院和债务人沟通，对执行中碰到的问题要整理归纳，主动向法院反馈，争取司法机关的