

明确权责 司法拍卖房产出新规

竞买人须具有当地购房资格

广东建设报讯 记者唐培峰、实习生宋秋贤报道：

为进一步规范人民法院司法拍卖房产行为，保护当事人合法权益，维护社会和经济秩序，最高人民法院于2021年12月17日发布《最高人民法院关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》（以下简称《规定》），并于今年1月1日起正式施行。

近年来，各地为贯彻“房住不炒”，纷纷出台房屋限购政策。政策执行过程中，引发了涉及司法拍卖房产（以下简称法拍房）的争议。首先，因各地房屋限购政策力度和对司法拍卖性质理解不一致，所以各地对法拍房是否应当纳入房屋限购政策的做法也不统一。其次，各地人民法院对法拍房是否受房屋限购政策约束的看法也不统一。最后，个别地区出现人民法院与行政机关在此问题上持相反观点的情况，导致买受人持有成交裁定书却无法办理过户登记。

为理解《规定》，本报记者邀请北京大成（广州）律师事务所律师劳静针对该规定的基调、竞买人的诚信义务、人民法院的审核义务、竞买人虚构购房资格的法律责任和法律适用等进行全面解读。

强制执行房产应当纳入房屋限购政策

据劳静介绍，为全方位防止部分购房者利用法拍房规避房屋限购政策，《规定》明确，无论是司法拍卖，还是司法变卖、以物抵债，都要求竞买人或买受人具有购房资格。

《规定》第一条明确，参与司法拍卖房产的竞买人应当在房产所在地具有购房资格。考虑到各地限购政策存在较大差异，最高人民法院没有对竞买人的资格规定统一的认定标准，而是以房产所在地的限购政策为准。

依据《规定》第八条，司法变卖参照适用《规定》。即司法变卖的买受人也应当在房产所在地具有购房资格。

依据《规定》第五条，如出现流拍等无法正常处置的情形，请求以房抵债的申请执行人或者其他当事人也应具有购房资格。

竞买人应诚信提交证明材料

拍卖成交前，依据《规定》第二条，竞买人应当承诺具备购房资格及自愿承担法律后果。因竞买人不具备购房资格导致的法律后果通常为房屋无法过户。如果竞买人虚构购房资格的，其还需承担其他法律责任。拍卖成交后，依据《规定》第三条，买受人应当提交自其申请参与竞拍到成交裁定书出具时具备购房资格的证明材料。

劳静建议，竞买人在参与竞买前，应当关注执行法院发布的拍卖公告，或向当地行政机关咨询限购政策，以明确是否具有购房资格和需要提交哪些证明材料。

竞买人虚构购房资格的法律责任

依据《规定》第四条、第六条之规定，竞买人虚构购房资格的，应承担民事责任、司法责任，甚至有可能承担刑事责任。

首先是承担拍卖无效的赔偿责任，依据《规定》第四条：“买受人虚构购房资格参与司法拍卖房产活动且拍卖成交，当事人、利害关系人以违背公序良俗为由主张该拍卖行为无效的，人民法院应予支持。”依据前款规定，买受人虚构购房资格导致拍卖行为无效的，应当依法承担赔偿责任。劳静建议，可从提请救济的主体、赔偿责任范围和救济途径等三个层面，把握竞买人虚构购房资格的民事责任。

其次是视情节轻重承担罚款、拘留等司法责任。竞买人虚构购房资格参与竞拍，严重扰乱了司法拍卖秩序，可依法认定为恶意竞拍。依据《规定》第六条，人民法院应当根据情节轻重予以罚款、拘留。此外，当事人之间恶意串通，侵害他人合法权益或逃避履行法律文书确定的义务的，人民法院也应当根据情节予以罚款、拘留。

最后是可能需要承担伪造、变造、买卖国家机关公文、证件、印章罪的刑事责任。竞买人可能会通过伪造、变造有关行政机关的公文、证件、印章等方式虚构购房资格。依据《中华人民共和国刑法》第二百八十条之规定，如果竞买人实施上述行为的，构成伪造、变造、买卖国家机关公文、证件、印章罪。

潮州村民在集体建设用地建房有了规定：

自建房不超过4层、不高于15米

不得超过12米。

明确部门职责要求

《管理办法》规定，相关职能部门应当按照职责做好相关审查工作：农业农村主管部门负责对申请条件、农村宅基地和建房（规划许可）申请村组审核公示程序、宅基地布局要求和面积标准等方面进行审查；自然资源主管部门负责对国土空间规划、规划技术标准、建设工程规划许可等方面进行审查；住房城乡建设主管部门负责对设计单位的资质、施工许可证的申领、集中建设的村（居）住宅的人防、消防等方面进行审查。

据了解，城乡居民住宅开工建设前，建设单位或个人应当向镇政府（街道办事处）申请验线。镇政府（街道办事处）应当自受理申请之日起7个工作日内进行实地丈量划定宅基地，确定建房位置完成验线。竣工后，建设单位或个人应当就建设工程是否符合规划许可证件内容，向镇政府（街道办事处）申请核实。后者应当自受理申请之日起20个工作日内组织相关部门进行验收，实地检查工程是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，验收合格的应当出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的，建设单位或个人可向不动产登记机构申请办理不动产登记。

此外，《管理办法》明确各镇政府（街道办事处）应落实属地管理责任，定期不定期开展城乡宅基地动态巡查，依法及时处置有关违法建设行为，加强对本辖区内城乡居民住宅建设情况的监督检查，如实提供与监督检查事项有关的文件、资料。



《管理办法》旨在促进城乡建设,改善村居环境

广东建设报讯 记者唐培峰、实习生宋秋贤报道：为进一步规范潮州市城乡村民住宅建设行为，促进城乡建设有序发展，改善村居环境，近日，潮州市人民政府发布了《潮州市城乡村民住宅建设管理办法（试行）》的通知（以下简称《管理办法》），进一步规范城乡村民宅基地建房规划许可程序，并于今年1月1日起开始试行。该《管理办法》适用于潮州市湘桥区、枫溪区及潮安区行政区域内，使用宅基地等集体建设用地建设城乡村（居）民住宅及其监督管理等活动。

制定规划技术标准

《管理办法》显示，村（居）民委员会或集体经济组织集中建设的规划技术标准为建筑高度不高于54米，容积率不大于3.0，建筑密度不大于35%，绿地率不小于30%。

针对村（居）民自建城乡村民住宅，《管理办法》明确了规划技术标准。首先，建筑层数不应超过4层（不含天面梯间），建筑高度（含夹层和车库）不应超过15米，建筑层数确需超过4层的或建筑高度确需超过15米的，其防火设计应执行现行国家标准，按规范留足防火间距；其次，建筑主朝向间距宜不小于4米，次朝向间距宜不小于2米，外挑不宜超出1米，阳台外侧距巷道中线不小于2米，净空高度不低于4米；同时，为适应新发展需要，新增住宅工程场地位应采用雨污分流排水方式，污水应接入道路市政排污管，住宅工程场地位高控制高出毗邻道路路面0.2—0.3米；最后，为提升农村风貌，该办法实施后的新建住宅建筑实行统一风貌管控，与

村庄整体环境相协调，屋面采用坡屋顶或以坡屋顶为主、局部平顶相结合的形式，墙面统一色调，以白色、灰色为主。

值得一提的是，用地已纳入“三旧”改造规划，原则上应成片改造，不得进行零星村民住宅建设，但改造方案批准后两年内没有实施改造计划，村（居）民确有迫切住房需求的，可申请办理报批手续，按照村（居）民自建城乡村民住宅的规划技术标准执行，建筑层数不得超过3层，高度不得超过12米。因历史原因，造成宅基地与国土空间规划用地性质不符，但不占用规划道路、市政公共设施、文物保护单位和一般不可移动文物、公共绿地、水域等规划控制用地的，也可申请报批手续，同样按照村（居）民自建城乡村民住宅的规划技术标准执行，建筑层数不得超过3层，高度