**内部资料**

**注意保存**

广西拍卖通讯

第二期

（总第124期）

**广西拍卖行业协会** 　 二○二一年五月三十一日

目 录

●政策法规

△行政事业性国有资产管理条例............................（3）

●协会动态

△自治区商务厅流通业发展处杨庆廷调研员在广西拍协五届一次会员大会上的讲话..........................................（12）

△自治区市场监督管理局信用监督处何红副处长在广西拍协五届一次会员大会上的讲话....................................（14）

△广西拍卖行业协会五届二次理事会暨五届二次常务理事会会议纪要....................................................（16）

△广西拍卖行业协会五届一次会员大会会议纪要............（17）

●经验交流

△打造品牌，优化结构，推动拍卖业务创新发展.......谢玉华（21）

△树立新发展理念　促进企业大发展.................郝　芳（25）

△拍卖不止步，服务更新中.........................邱媛姣（27）

△适应网络司法拍卖改革　促进拍卖行业转型升级.....黄飞燕（33）

△新时代拍卖企业的创新（多元化合作发展）.........吉华军（35）

△与时俱进 创新模式 团结共赢...................吕小龙（36）

●通讯员来稿

# △2021广西首届春季茶样拍卖会圆满落幕............李　璐（40）

△仓储用地拍出住宅用地的价格.....................韦懿恩（41）

△枯木逢春犹再发！破产清算案二拍反转高价成交.....文海芳（42）

欢迎赐稿，来稿请至：E－mail:gxpm2008＠126.com

协会地址：南宁市青秀区桃源路59号商业大院综合办公楼5楼514、517号房

协会联系电话（传真）：0771-5579044　　　　邮政编码：530021

协会网址：www.gxpm123.com

**政策法规**

中华人民共和国国务院令

第738号

《行政事业性国有资产管理条例》已经2020年12月30日国务院第120次常务会议通过，现予公布，自2021年4月1日起施行。

总理　李克强

2021年2月1日

行政事业性国有资产管理条例

第一章　总　则

**第一条**　为了加强行政事业性国有资产管理与监督，健全国有资产管理体制，推进国家治理体系和治理能力现代化，根据全国人民代表大会常务委员会关于加强国有资产管理情况监督的决定，制定本条例。

**第二条**　行政事业性国有资产，是指行政单位、事业单位通过以下方式取得或者形成的资产：

（一）使用财政资金形成的资产；

（二）接受调拨或者划转、置换形成的资产；

（三）接受捐赠并确认为国有的资产；

（四）其他国有资产。

**第三条**　行政事业性国有资产属于国家所有，实行政府分级监管、各部门及其所属单位直接支配的管理体制。

**第四条**　各级人民政府应当建立健全行政事业性国有资产管理机制，加强对本级行政事业性国有资产的管理，审查、批准重大行政事业性国有资产管理事项。

**第五条**　国务院财政部门负责制定行政事业单位国有资产管理规章制度并负责组织实施和监督检查，牵头编制行政事业性国有资产管理情况报告。

国务院机关事务管理部门和有关机关事务管理部门会同有关部门依法依规履行相关中央行政事业单位国有资产管理职责，制定中央行政事业单位国有资产管理具体制度和办法并组织实施，接受国务院财政部门的指导和监督检查。

相关部门根据职责规定，按照集中统一、分类分级原则，加强中央行政事业单位国有资产管理，优化管理手段，提高管理效率。

**第六条**　各部门根据职责负责本部门及其所属单位国有资产管理工作，应当明确管理责任，指导、监督所属单位国有资产管理工作。

各部门所属单位负责本单位行政事业性国有资产的具体管理，应当建立和完善内部控制管理制度。

**第七条**　各部门及其所属单位管理行政事业性国有资产应当遵循安全规范、节约高效、公开透明、权责一致的原则，实现实物管理与价值管理相统一，资产管理与预算管理、财务管理相结合。

第二章　资产配置、使用和处置

**第八条**　各部门及其所属单位应当根据依法履行职能和事业发展的需要，结合资产存量、资产配置标准、绩效目标和财政承受能力配置资产。

**第九条**　各部门及其所属单位应当合理选择资产配置方式，资产配置重大事项应当经可行性研究和集体决策，资产价值较高的按照国家有关规定进行资产评估，并履行审批程序。

资产配置包括调剂、购置、建设、租用、接受捐赠等方式。

**第十条**　县级以上人民政府应当组织建立、完善资产配置标准体系，明确配置的数量、价值、等级、最低使用年限等标准。

资产配置标准应当按照勤俭节约、讲求绩效和绿色环保的要求，根据国家有关政策、经济社会发展水平、市场价格变化、科学技术进步等因素适时调整。

**第十一条**　各部门及其所属单位应当优先通过调剂方式配置资产。不能调剂的，可以采用购置、建设、租用等方式。

**第十二条**　行政单位国有资产应当用于本单位履行职能的需要。

除法律另有规定外，行政单位不得以任何形式将国有资产用于对外投资或者设立营利性组织。

**第十三条**　事业单位国有资产应当用于保障事业发展、提供公共服务。

**第十四条**　各部门及其所属单位应当加强对本单位固定资产、在建工程、流动资产、无形资产等各类国有资产的管理，明确管理责任，规范使用流程，加强产权保护，推进相关资产安全有效使用。

**第十五条**　各部门及其所属单位应当明确资产使用人和管理人的岗位责任。

资产使用人、管理人应当履行岗位责任，按照规程合理使用、管理资产，充分发挥资产效能。资产需要维修、保养、调剂、更新、报废的，资产使用人、管理人应当及时提出。

资产使用人、管理人发生变化的，应当及时办理资产交接手续。

**第十六条**　各部门及其所属单位接受捐赠的资产，应当按照捐赠约定的用途使用。捐赠人意愿不明确或者没有约定用途的，应当统筹安排使用。

**第十七条**　事业单位利用国有资产对外投资应当有利于事业发展和实现国有资产保值增值，符合国家有关规定，经可行性研究和集体决策，按照规定权限和程序进行。

事业单位应当明确对外投资形成的股权及其相关权益管理责任，按照规定将对外投资形成的股权纳入经营性国有资产集中统一监管体系。

**第十八条**　县级以上人民政府及其有关部门应当建立健全国有资产共享共用机制，采取措施引导和鼓励国有资产共享共用，统筹规划有效推进国有资产共享共用工作。

各部门及其所属单位应当在确保安全使用的前提下，推进本单位大型设备等国有资产共享共用工作，可以对提供方给予合理补偿。

**第十九条**　各部门及其所属单位应当根据履行职能、事业发展需要和资产使用状况，经集体决策和履行审批程序，依据处置事项批复等相关文件及时处置行政事业性国有资产。

**第二十条**　各部门及其所属单位应当将依法罚没的资产按照国家规定公开拍卖或者按照国家有关规定处理，所得款项全部上缴国库。

**第二十一条**　各部门及其所属单位应当对下列资产及时予以报废、报损：

（一）因技术原因确需淘汰或者无法维修、无维修价值的资产；

（二）涉及盘亏、坏账以及非正常损失的资产；

（三）已超过使用年限且无法满足现有工作需要的资产；

（四）因自然灾害等不可抗力造成毁损、灭失的资产。

**第二十二条**　各部门及其所属单位发生分立、合并、改制、撤销、隶属关系改变或者部分职能、业务调整等情形，应当根据国家有关规定办理相关国有资产划转、交接手续。

**第二十三条**　国家设立的研究开发机构、高等院校对其持有的科技成果的使用和处置，依照《中华人民共和国促进科技成果转化法》、《中华人民共和国专利法》和国家有关规定执行。

第三章　预算管理

**第二十四条**　各部门及其所属单位购置、建设、租用资产应当提出资产配置需求，编制资产配置相关支出预算，并严格按照预算管理规定和财政部门批复的预算配置资产。

**第二十五条**　行政单位国有资产出租和处置等收入，应当按照政府非税收入和国库集中收缴制度的有关规定管理。

除国家另有规定外，事业单位国有资产的处置收入应当按照政府非税收入和国库集中收缴制度的有关规定管理。

事业单位国有资产使用形成的收入，由本级人民政府财政部门规定具体管理办法。

**第二十六条**　各部门及其所属单位应当及时收取各类资产收入，不得违反国家规定，多收、少收、不收、侵占、私分、截留、占用、挪用、隐匿、坐支。

**第二十七条**　各部门及其所属单位应当在决算中全面、真实、准确反映其国有资产收入、支出以及国有资产存量情况。

**第二十八条**　各部门及其所属单位应当按照国家规定建立国有资产绩效管理制度，建立健全绩效指标和标准，有序开展国有资产绩效管理工作。

**第二十九条**　县级以上人民政府投资建设公共基础设施，应当依法落实资金来源，加强预算约束，防范政府债务风险，并明确公共基础设施的管理维护责任单位。

第四章　基础管理

**第三十条**　各部门及其所属单位应当按照国家规定设置行政事业性国有资产台账，依照国家统一的会计制度进行会计核算，不得形成账外资产。

**第三十一条**　各部门及其所属单位采用建设方式配置资产的，应当在建设项目竣工验收合格后及时办理资产交付手续，并在规定期限内办理竣工财务决算，期限最长不得超过1年。

各部门及其所属单位对已交付但未办理竣工财务决算的建设项目，应当按照国家统一的会计制度确认资产价值。

**第三十二条**　各部门及其所属单位对无法进行会计确认入账的资产，可以根据需要组织专家参照资产评估方法进行估价，并作为反映资产状况的依据。

**第三十三条**　各部门及其所属单位应当明确资产的维护、保养、维修的岗位责任。因使用不当或者维护、保养、维修不及时造成资产损失的，应当依法承担责任。

**第三十四条**　各部门及其所属单位应当定期或者不定期对资产进行盘点、对账。出现资产盘盈盘亏的，应当按照财务、会计和资产管理制度有关规定处理，做到账实相符和账账相符。

**第三十五条**　各部门及其所属单位处置资产应当及时核销相关资产台账信息，同时进行会计处理。

**第三十六条**　除国家另有规定外，各部门及其所属单位将行政事业性国有资产进行转让、拍卖、置换、对外投资等，应当按照国家有关规定进行资产评估。

行政事业性国有资产以市场化方式出售、出租的，依照有关规定可以通过相应公共资源交易平台进行。

**第三十七条**　有下列情形之一的，各部门及其所属单位应当对行政事业性国有资产进行清查：

（一）根据本级政府部署要求；

（二）发生重大资产调拨、划转以及单位分立、合并、改制、撤销、隶属关系改变等情形；

（三）因自然灾害等不可抗力造成资产毁损、灭失；

（四）会计信息严重失真；

（五）国家统一的会计制度发生重大变更，涉及资产核算方法发生重要变化；

（六）其他应当进行资产清查的情形。

**第三十八条**　各部门及其所属单位资产清查结果和涉及资产核实的事项，应当按照国务院财政部门的规定履行审批程序。

**第三十九条**　各部门及其所属单位在资产清查中发现账实不符、账账不符的，应当查明原因予以说明，并随同清查结果一并履行审批程序。各部门及其所属单位应当根据审批结果及时调整资产台账信息，同时进行会计处理。

由于资产使用人、管理人的原因造成资产毁损、灭失的，应当依法追究相关责任。

**第四十条**　各部门及其所属单位对需要办理权属登记的资产应当依法及时办理。对有账簿记录但权证手续不全的行政事业性国有资产，可以向本级政府有关主管部门提出确认资产权属申请，及时办理权属登记。

**第四十一条**　各部门及其所属单位之间，各部门及其所属单位与其他单位和个人之间发生资产纠纷的，应当依照有关法律法规规定采取协商等方式处理。

**第四十二条**　国务院财政部门应当建立全国行政事业性国有资产管理信息系统，推行资产管理网上办理，实现信息共享。

第五章　资产报告

**第四十三条**　国家建立行政事业性国有资产管理情况报告制度。

国务院向全国人民代表大会常务委员会报告全国行政事业性国有资产管理情况。

县级以上地方人民政府按照规定向本级人民代表大会常务委员会报告行政事业性国有资产管理情况。

**第四十四条**　行政事业性国有资产管理情况报告，主要包括资产负债总量，相关管理制度建立和实施，资产配置、使用、处置和效益，推进管理体制机制改革等情况。

行政事业性国有资产管理情况按照国家有关规定向社会公开。

**第四十五条**　各部门所属单位应当每年编制本单位行政事业性国有资产管理情况报告，逐级报送相关部门。

各部门应当汇总编制本部门行政事业性国有资产管理情况报告，报送本级政府财政部门。

**第四十六条**　县级以上地方人民政府财政部门应当每年汇总本级和下级行政事业性国有资产管理情况，报送本级政府和上一级政府财政部门。

第六章　监督

**第四十七条**　县级以上人民政府应当接受本级人民代表大会及其常务委员会对行政事业性国有资产管理情况的监督，组织落实本级人民代表大会及其常务委员会审议提出的整改要求，并向本级人民代表大会及其常务委员会报告整改情况。

乡、民族乡、镇人民政府应当接受本级人民代表大会对行政事业性国有资产管理情况的监督。

**第四十八条**　县级以上人民政府对下级政府的行政事业性国有资产管理情况进行监督。下级政府应当组织落实上一级政府提出的监管要求，并向上一级政府报告落实情况。

**第四十九条**　县级以上人民政府财政部门应当对本级各部门及其所属单位行政事业性国有资产管理情况进行监督检查，依法向社会公开检查结果。

**第五十条**　县级以上人民政府审计部门依法对行政事业性国有资产管理情况进行审计监督。

**第五十一条**　各部门应当建立健全行政事业性国有资产监督管理制度，根据职责对本行业行政事业性国有资产管理依法进行监督。

各部门所属单位应当制定行政事业性国有资产内部控制制度，防控行政事业性国有资产管理风险。

**第五十二条**　公民、法人或者其他组织发现违反本条例的行为，有权向有关部门进行检举、控告。接受检举、控告的有关部门应当依法进行处理，并为检举人、控告人保密。

任何单位或者个人不得压制和打击报复检举人、控告人。

第七章　法律责任

**第五十三条**　各部门及其所属单位有下列行为之一的，责令改正，情节较重的，对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）配置、使用、处置国有资产未按照规定经集体决策或者履行审批程序；

（二）超标准配置国有资产；

（三）未按照规定办理国有资产调剂、调拨、划转、交接等手续；

（四）未按照规定履行国有资产拍卖、报告、披露等程序；

（五）未按照规定期限办理建设项目竣工财务决算；

（六）未按照规定进行国有资产清查；

（七）未按照规定设置国有资产台账；

（八）未按照规定编制、报送国有资产管理情况报告。

**第五十四条**　各部门及其所属单位有下列行为之一的，责令改正，有违法所得的没收违法所得，情节较重的，对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）非法占有、使用国有资产或者采用弄虚作假等方式低价处置国有资产；

（二）违反规定将国有资产用于对外投资或者设立营利性组织；

（三）未按照规定评估国有资产导致国家利益损失；

（四）其他违反本条例规定造成国有资产损失的行为。

**第五十五条**　各部门及其所属单位在国有资产管理工作中有违反预算管理规定行为的，依照《中华人民共和国预算法》及其实施条例、《财政违法行为处罚处分条例》等法律、行政法规追究责任。

**第五十六条**　各部门及其所属单位的工作人员在国有资产管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊或者有浪费国有资产等违法违规行为的，由有关部门依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章　附则

**第五十七条**　除国家另有规定外，社会组织直接支配的行政事业性国有资产管理，依照本条例执行。

**第五十八条**　货币形式的行政事业性国有资产管理，按照预算管理有关规定执行。

执行企业财务、会计制度的事业单位以及事业单位对外投资的全资企业或者控股企业的资产管理，不适用本条例。

**第五十九条**　公共基础设施、政府储备物资、国有文物文化等行政事业性国有资产管理的具体办法，由国务院财政部门会同有关部门制定。

**第六十条**　中国人民解放军、中国人民武装警察部队直接支配的行政事业性国有资产管理，依照中央军事委员会有关规定执行。

**第六十一条**　本条例自2021年4月1日起施行。

**协会动态**

自治区商务厅流通业发展处杨庆廷调研员在广西拍卖行业协会五届一次会员大会上的讲话

各位代表、同志们：

大家上午好！

很高兴参加广西拍卖行业协会五届一次会员大会。在此，我谨代表自治区商务厅表示热烈祝贺！向为我区拍卖行业发展做出贡献的各位，表示衷心感谢！

2020年是极不平凡的一年，新冠肺炎疫情使世界经济陷入二战以来最为严重的衰退，国内市场受到严重冲击。去年一季度我区90％左右的餐饮店、70％左右的百货店均关门停业，社会消费品零售总额同比下降15.2％，创下了近30年单季最大降幅。在自治区党委、政府坚强领导下，在相关部门的大力支持下，全区商务系统统筹疫情防控和商务发展，克难攻坚，保供市场，千方百计稳住外贸外资基本盘，创新举措推动消费快速回升，为全区消费回稳增长作出了商务贡献。2020年全区社会消费品零售总额7831.8亿元，受疫情影响，同比增长－4.5％。11月开始恢复正常壮态，全区实物商品网络零售额增长35％，高于全国10个百分点。同样，我区拍卖行业在区拍协和全体企业共同努力下，全年举办4000多场次，同比增长49.4％，实现拍卖成交总额152亿元，同比增长8.7％，佣金收1.15亿元。这充分展示了我区拍卖行业的同志们勇于拼搏、勇于创新、优质服务的精神风貌。

近年来，我区拍卖业得到较快发展，全区拍卖企业达263家，其中去年我区新增拍卖企业18家，拍卖在有效配置市场资源，推动经济发展方面发挥了重要作用，但在发展中也存在一些不容忽视的问题。我们要认清形势，既要充分肯定我区拍卖工作所取得的成绩，提高做好拍卖工作的信心；也要看到存在的问题，增强加强拍卖业监管的紧迫感。下面我就促进我区拍卖业持续规范健康发展谈几点意见：

一是拓展服务空间，提升行业发展水平。拍卖行业是中介服务类行业，营销水平的高低对拍卖业务成否至关重要。要提升拍卖营销等前期准备工作和拍卖会后期服务工作的水平，必须从招商、推介到查看标的，协助交割过户等工作上，进一步拉长服务链条，增强服务水平，提高营销能力。同时要不断优化业务结构，拓宽业务领域，开发新的拍卖标的，扩大拍卖范围，积极培育机动车拍卖、艺术品拍卖、农产品拍卖、社会拍品、无形资产拍卖等创新项目，不断提高拍卖企业在鉴定、咨询等方面服务能力和服务水平。

二是进一步加强拍卖行业的信息报送和统计工作。为规范拍卖市场，加强拍卖企业管理，促进拍卖行业健康发展，根据《拍卖法》和商务部《拍卖管理办法》有关规定，做好拍卖业信息报送和统计工作是商务主管部门加强监管和规范服务的必要手段，希望协会和全体企业要高度重视，按照商务部要求，扎扎实实做好统计和信息报送工作，确保统计数据的准确、完整，为政府决策提供全面、准确的信息。

三是要注重人才培养，建设高素质的人才队伍。优秀的拍卖师是企业的灵魂，要高度重视以拍卖师为核心的管理人才的培养，提升拍卖师综合素质。要通过市场竞争整合资源，吸引优秀人才进入拍卖行业，形成一批知名拍卖师，培养一批行业领军人物。

四是坚持诚信立业，加强行业自律。各拍卖企业要严格按照《拍卖法》、《拍卖管理办法》的规定，规范运作，合法经营，自觉接受社会、舆论监督。协会要充分发挥桥梁纽带作用，加强宣传，利用各种媒体，弘扬行业的正能量，树立行业的标杆和典型，扩大拍卖业的社会影响力，提升拍卖行业良好的社会形象。

祝大会圆满成功!祝我区拍卖行业不断发展壮大!

谢谢大家!

自治区市场监督管理局信用监督处何红副处长在

广西拍卖行业协会五届一次会员大会上的讲话

各位代表、同志们：

　大家上午好！

很荣幸能够受邀参加广西拍卖行业协会第五届第一次会员大会，受局领导委托，我谨代表自治区市场监督管理局向大会的召开表示热烈的祝贺！

市场监督管理部门依照《拍卖法》和《拍卖管理办法》对拍卖行业进行管理。2017年《拍卖监督管理办法》调整后，市场监管的形式发生了很大变化，原有的备案管理不再执行，改为“双随机、一公开”方式对市场主体实行抽查检查，通过督促企业及时年报和即时公示信息，管理经营异常名录、严重违法失信企业名单惩戒等方式进行监管。2020年，自治区市场监管局会同商务厅对全区280户拍卖企业按10%的比例实行了联合双随机检查，发现有5家拍卖企业不合规并分别进行了处理，在实际工作中，我们仍然坚持管理与服务并举原则，采取积极措施，不断加强对拍卖行为的监管服务，我们通过开展“守合同重信用”公示活动，联合相关职能部门对包括拍卖企业在内的守信企业进行激励，荣获“守合同重信用”公示的企业，在建筑工程、招标代理、银行授信等方面将获得更多优势，（今年的企业年报工作已经开始了，到6月30日截止，请各位企业老板按时年报，不及时年报的后果是被列入经营异常名录甚至被列入严重违法失信企业名单，后果严重！“守合同重信用”公示活动也开始了，欢迎广大企业踊跃参加），通过监管与服务并举，促进拍卖行业良性有序发展。据广西拍卖行业协会统计，2020年，全区拍卖企业举办拍卖会4000多场，实现拍卖成交总额152亿元，成交总额同比增长8.7%，除少数拍卖企业被投诉外，绝大多数拍卖企业都能规范经营。市场监督管理对被投诉的企业出现的问题（如：拍卖不及时退回保证金、拍卖会临时撒销不及时通知竞买人等），都及时的进行调查、核实，并给予及时处理，用实际行动，不断规范我区的拍卖行为，切实维护了拍卖市场秩序和拍卖活动各方当事人的合法权益。

一直以来，广西拍卖行业协会以自立、自主、自律为办会宗旨，充分发挥协会凝聚力号召力和执行力，积极配合、协助政府部门进行企业管理、服务企业发展，做出了不懈的努力，取得了较好的成绩。在此，我谨代表广西市场监督管理部门对广西拍卖协会表示衷心的感谢，同时，也希望协会一如既往的支持、配合、帮助我们的工作，与我们一起努力引导企业树立诚实守信、公平竞争、守法经营的意识，加强拍卖企业之间的协作，及时解决企业反映的问题，帮助拍卖企业走出困境。切实为企业发展服务，努力构建广西拍卖市场良好秩序。

　　最后预祝这次会员大会取得圆满成功！

广西拍卖行业协会五届二次理事会暨

五届二次常务理事会会议纪要

广西拍卖行业协会五届二次理事会暨五届二次常务理事会于2021年4月22日在南宁召开。理事、常务理事单位主要负责人出席会议，协会监事会成员列席会议。会议应到93人，实到80人，请假8人缺席5人，符合章程规定人数。会议由罗诗明会长主持。现将会议内容纪要如下：

一、会议的主要议题

会议的主要议题是：审议关于修改《广西先进拍卖企业评比条件》、《广西优秀拍卖师评比条件》的意见、《关于开展评选关心支持协会工作突出贡献奖先进个人的活动方案》、《关于继续开展广西拍卖行业信用等级评估的意见》、《关于举办艺术品公益慈善拍卖活动方案》、《关于深入推进司法拍卖辅助延伸服务方案》意见、审议《广西拍卖行业协会2020财务情况的报告》、审议《关于发展新会员入会的报告》、审议《关于会员单位自动退会的报告》。

二、审议通过有关报告

会议以举于表决方法通过了上述意见和报告。会议通过了关于修改《广西先进拍卖企业评比条件》的意见、关于修改《广西优秀拍卖师评比条件》的意见、关于开展评选关心支持协会工作突出贡献奖先进个人的活动方案、关于继续开展广西拍卖行业信用等级评估的意见、关于举办艺术品公益慈善拍卖活动方案、关于深入推进司法拍卖辅助延伸服务方案、广西拍卖行业协会2020年财务情况的报告、关于发展新会员入会的报告、关于会员单位自动退会的报告。

三、罗诗明会长作会议总结

罗诗明会长首先感谢各位理事、常务理事多年来对协会工作的积极参与、关心、理解与大力支持。各位理事、常务理事认真履职尽责，充分体现了对行业发展的责任与担当，特别是当前行业遇到困难的情况下，协会和行业工作迫切需要大家精诚团结，群策群力，希望大家继续一如既往的关心支持协会工作；希望秘书处的同志适应新时代发展的要求，以服务行业、服务会员为工作的出发点和落脚点，以满足会员一切需要为目标，努力提升服务能力、服务质量、服务效率，使协会工作水平再上一个新的台阶。

广西拍卖行业协会五届一次会员大会纪要

广西拍卖行业协会五届一次会员大会于2021年4月23日在南宁市召开，各会员单位和新入会的公司主要负责人参加大会。大会应到263人，实到220人，请假25人，缺席18人，符合章程规定人数。自治区商务厅流通业发展处调研员杨庆延、自治区市场监督管理局信用监督管理处副处长何红到会并分别致辞。会议由协会秘书处卓祖英同志主持，罗诗明会长作工作报告。广西电视台等新闻媒体对大会的召开进行了宣传报道。现将大会内容纪要如下：

一、大会的主题

一是传达中国拍卖行业协会2020年有关会议精神；二是总结2020年协会工作，部署2021年工作；三是表彰2020年度广西先进拍卖企业、广西拍卖行业统计工作先进单位、广西优秀拍卖师、《广西拍卖通讯》优秀通讯员；四是召开全区拍卖行业经验交流会；五是邀请中国长城资产管理股份有限公司广西分公司冯廷皆专家就不良资产现状和经营前景做专题讲座。

二、会议通过工作报告

罗诗明会长代表理事会作五届一次理事会工作报告。报告总结了2020年行业经营情况和协会工作。（**一）2020年工作回顾。**2020年是极不平凡的一年，突如其来的疫情给各行带来了严重考验。在过去的一年里，全区拍卖行业认真贯彻落实学习总书记新时代中国特色社会主义思想，在自治区政府和有关部门的指导和支持下，全行业凝聚爱心，共同抗疫，发挥专业优势，开展网络慈善拍卖，利用多渠道捐款，捐助医护物资等行动，为助力打赢抗疫阻击战，展现了广西拍卖人的社会责任和担当。对拍卖行业而言，防疫情、稳行业、聚精会神干事业，齐心协力谋发展，顶住压力，攻坚克难，在困难中寻找商机，开拓创新，砥砺前行，提高服务意识，千方百计提高经济效益。全年共举办各类拍卖会4000多场次，实现拍卖成交总额152亿元，佣金收入1.15亿元。为行业的稳定、健康发展交出了精彩的答卷。**（二）行业经营情况**。2020年全区行业不忘初心，牢记使命，克服疫情带来的困难，在宏观经济结构深度调整，产业转型升级的情况下，保持了稳定增长的态势，据统计，2020年全区拍卖成交总额为152亿元，同比增长8.7%，拍卖场次4014场，同比增长49.4%。**（三）拍卖行业发展总体仍趋稳定。**2020年度经区商务厅年检合格的拍卖企业有263家（其中11家分公司）。其中新成立14家。年末拍卖行业从业人员总数约4500人。国家注册拍卖师370人。全区拍卖行业没有发生有违规经营的情况。**（四）协会主要做了以下几个方面的工作：**一是积极反映企业诉求，为企业创造良好的经营环境；二是积极向区直有关部门反映企业的呼声；三是积极向高级人民法院反映网络司法拍卖线下辅助服务；四是召开了四届五次会员大会并表彰了先进；五是协调解决拍卖业务纠纷；六是继续抓好行业自律；七是为拍卖企业拓展业务搭建平台；八是抓好行业创先争优、培育行业品牌；九是拍卖统计工作取得好成绩；十是圆满完成协会换届工作；十一是开展公益慈善拍卖事业取得好成绩；十二是完成中国拍卖行业协会安排的各项工作；十三是完成业务主管部门交办的工作。十四是强化管理，做好为会员服务工作。

三、2021年工作思路及重点

当前，中国拍卖行业已经进入了新的发展阶段。在新的发展环境下，我区拍卖行业发展正面临前所未有的矛盾和挑战。归结起来主要有四个方面：一是宏观经济下行与行业生存发展之间的矛盾，二是法律法规滞后与拍卖业务创新之间的矛盾，三是传统理念束缚与新技术迅猛发展之间的矛盾，四是专业人才匮乏与行业转型之间的矛盾。面对这些矛盾和问题，拍卖行业尤其需要用新思想开创新局面，以新作为实现新发展。

今年是中国共产党建党100 周年华诞，也是“十四五”规划的开局之年，是我国现代化建设进程中具有特殊重要性的一年。站在“两个一百年”的历史交汇点，全面建设社会主义现代化国家的新征程已经开启，新使命重任在肩，我们要深刻领会党的十九届五中全会和中央经济工作会议精神，把握新发展阶段、贯彻新发展理念、融入新发展格局、担当新发展使命，奋力开启广西拍卖行业发展的新征程。

今年，区拍协工作的思路是：认真贯彻党的十九届五中全会和中央经济工作会议精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面坚持党的领导，树立新发展理念，抓住新发展机遇，以拍卖行业转型升级为主要工作任务，以中拍协提出的“四个创新”为发展理念，以“新资源、新技术、新模式、新业态”为探索方向，加快我区拍卖行业的改革发展和转型升级步伐，加快拍卖行业的体制机制创新，加快新旧动能转换，加快企业组织变革，提升协会服务水平，推进拍卖行业增长方式的变革。并着力做好以下方面工作。 一是深入学习贯彻党的十九届五中全会和中央经济工作会议精神；二是继续加强协会对全行业的理念引领作用；三是以“强化反垄断”为契机，力争营商环境优化；四是创新推进产业融合，拓展拍卖新资源；五是维护行业正面形象，扎实开展行业自律；六是强化自身建设，实施规范管理；七是高度警惕，毫不松懈继续抓好疫情防控工作；八是开展几项活动：2021年是中国共产党建党100周年华诞，也是广西拍卖行业协会成立二十周年的大喜日子。为了回顾广西拍卖行业20年来走过的风雨历程和发展成就，认真贯彻执行国家有关拍卖的法律、法规、规章，进一步宣传拍卖行业的良好形象和精神风貌，提高拍卖行业在社会的知名度，为企业拓展经营，提高经济效益，促进拍卖行业健康发展。

一是撰写广西拍卖行业协会成立二十年的成绩文章，拟于5月中旬在广西主流媒体发表；二是邀请中国长城资产管理股份有限公司广西分公司的专家就不良资产现状与经营前景进行专题讲座；三是请部分会员企业就本企业经营做经验交流；四是拟于9-10月举办2021年拍卖宣传活动，宣传拍卖行业知识，扩大社会对拍卖行业的认识度；五是拟于10月中旬举办一场大型公益慈善拍卖活动，由广西拍卖行业协会、广西新的社会阶层人士联谊会牵头组织，有关会员单位和社会爱心人士共同筹集拍品，会员单位和社会爱心人士参与竞买，邀请媒体全程参加报道。拍卖所得善款用于支持乡村振兴事业，履行社会责任；六是开展评选对协会工作突出贡献奖表彰活动。拍卖行业协会经过20多年的发展，涌现了很多关心支持协会工作的领导和员工。为了表彰先进，振奋精神，促进行业发展，打造一批“大国工匠”式的优秀个人，拟开展评选会员单位关心支持协会突出贡献奖表彰活动；七是继续开展广西拍卖行业信用等级评估工作，为现在需要申报信用等级的企业提供申报等级的机会，为企业搞活经营创造条件；八是继续开展评选先进拍卖企业、统计先进工作单位、优秀拍卖师、优秀通讯员活动；九是继续抓好行业知识专业技能、司法辅助线下服务技术培训工作；十是组织会员单位联合推进司法拍卖辅助延伸服务。

　四、自治区商务厅和自治区市场监督管理局的领导对广西拍卖行业一年来的发展和取得的成绩给予了充分的肯定，对协会的工作也给予了高度的评价，对今后我区拍卖行业的发展和监管也提出了意见和要求。

大会号召，2021年是中国共产党成立100周年，也是“十四五”规划开局之年，全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军的新征程已经开启，蓝图已绘，奋进前行，征途漫漫，唯有奋斗，我们要坚定贯彻新发展理念，凝聚行业智慧，激发改革力量，坚持锐意进取的行业精神，以改革创新驱动行业发展，以市场导向磨砺竞争能力，以专业精神提升协会服务水平，进一步解放思想，实干笃行，为实现我区拍卖行业更高质量、更有效率、更可持续、更为全面地发展而努力奋斗。

**经验交流**

打造品牌，优化结构，推动拍卖业务创新发展

广西三正国际拍卖有限公司董事长 谢玉华

2020年是极不平凡的一年，突如其来的疫情给各行业带来了严重冲击。特别是我们拍卖行业，近年来在司法网络拍卖等有关政策的不利影响下，生存空间被极大压缩，又遭遇席卷全球的新冠疫情，可谓雪上加霜。我所在的广西三正国际拍卖有限公司同样面临拍卖标的来源减少、网拍业务进展缓慢、客户投资相对保守、成本支出加大等问题，大大增加了企业的经营压力。面对严峻的经营形式和业务转型发展的阵痛，公司坚持准确识变、科学应变、主动求变，积极从眼前的危机、困难中捕捉和创造机遇，在聚焦主业、创新模式、优化服务的同时，适度开展多元化经营，使公司业务实现了逆势增长。2020年我公司全年拍卖成交总额近14亿元，共举办了30场拍卖会，成交总额同比增长62.06%，标的物也在传统的土地、房产、车辆的基础上，拓展到贵金属、设备器材等领域，初步探索出一条适合自身的转型发展之路。现将有关情况汇报如下：

一、坚持差异化经营，积极打造企业品牌

差异化经营是企业“求生存、促发展”的唯一道路。公司围绕打造诚信与服务两大品牌，积极探索经营模式差异、门类差异、渠道差异、服务差异，并不断向“规范化”“国际化”“质量化”方向发展。在塑造诚信品牌上，公司将公正、诚信、互助作为企业文化来培育，以文化的力量熏陶感染人，让每位员工都成为企业代言人。在接受委托时，无论标的大小，都一视同仁、认真对待。本着诚信经营，规范执业的原则，公正规范拟订拍卖合同、竞拍规则以及标的情况和瑕疵说明，简化优化拍卖工作流程，并随时保持与委托方的良好沟通，耐心答复竞买人的咨询和解疑，坚持维护好委托方和买受人双方的合法权益，促进三方互信共赢。在打造服务品牌上，坚持从中介模式向提供增值服务转型，以更完善的服务内容和更高超的服务质量去赢得委托人的信任和竞买人的认同，去争取更多的拍卖标的，吸引最广大的客户群体。进一步加强与以金融、电商、物流、法律咨询服务等为代表的业外合作伙伴的利益联结，探索以融合发展为基调的合作新模式，实现与相关行业的共生关系，拓展拍卖增值服务，努力构建新的拍卖生态圈。如多次协调相关银行为竞买人提供融资服务，解决资金紧缺问题。通过做大做强企业特色品牌，企业的核心竞争力得到有效提升。

二、优化业务结构，培育新的业务增长点

面对严峻的经营形式， 改变观念，摒弃等、靠、要的思想，更加积极主动与地方政府、各企事业单位、金融机构、各相关行业协会建立密切联系，宣传拍卖行业价值，来争取支持和寻找商业机会。**一是**做大做强房地产业务。积极主动加强与政府相关部门，特别是与金融机构、房地产企业之间的联系了解和信息互通，利用大数据分析技术，提前掌握可能形成不良资产的相关信息，提前接触潜在的委托人和竞买人，提前介入不良资产的处置，避免不良资产进入法院处置程序后，造成资产评估减值，损害委托人利益，得到了各方认可。去年公司共举办房地产类拍卖会9场，成交额达13亿多元，入围市公共资源交易中心和多个县级自然资源部门、多家大型国有企业的拍卖机构库。**二是**做优二手车拍卖业务。二手车拍卖是公司的传统优势领域。公司依托三和旧机动车评估公司以及与金融、政务服务等部门的良好关系，建立健全了从前端的车辆评估、中期的金融服务和后续的资产过户、法律维权等完整的供应链服务。**三是**大力拓展新兴业务。公司加强与财政、金融机构、房屋中介机构等的联系合作，加强拍卖业务宣传，探索常态化拍卖业务，大力拓展房屋租赁权拍卖，助力盘活机关、企事业单位和个人闲置房产，业绩实现新突破。同时将业务拓展到贵金属、设备器材等领域，标的来源实现多元化。**四是**培育发展艺术品拍卖市场。结合桂林本地市场优势，与党委宣传部门、文联、美协、书协以及各画院等达成合作，为公司在艺术品拍卖领域的探索发展，打下了坚实的基础。大力宣传文物艺术品拍卖知识，创新“周末爱心妈妈爱心市场”模式，开展慈善义拍活动，即广泛发动爱心艺术家捐赠作品以及爱心收藏家参与艺术品公益竞拍，实现捐助方、购买方和受捐方的“三赢”，促进了本地文物艺术品拍卖市场的培育壮大。

三、敢于突破尝试，多元化增加收入来源

面对拍卖业的寒冬，公司在做大做强拍卖主业的同时，为提高资金周转效益，敢于开拓，敢于突破，将部分闲置资金用于能给公司带来确定收益的投资领域，并严格控制风险。如凭借公司多年来在不动产领域的深耕，在准确把握市场运行规律的基础上，在行业周期的低谷收购相对低廉的不动产资产，待行业复苏、经济景气时，再通过转让、拍卖等方式出售获利。利用公司长年积累的多元化客户资源和有过做流通贸易的经历，成立了华美桂钰贸易集团有限公司，把广西丰富的各类特色产品推向欧美、东南亚市场，不仅使公司从贸易差价中获利，还延伸了公司物流服务链，扩大了标的来源，为拓展海外拍卖市场提供了支撑。通过适度开展多元化的经营，一方面为公司增加了收入来源，另一方面也促进了主业发展，实现了良性互动。

四、加强人才培养，提升人员专业素质

持续拓展拍卖市场，人才是关键。特别是在经营环境日趋恶化的形势下，拍卖企业练好内功，进一步提升自身的专业素质尤为重要。**一是**强化日常培训学习。公司每周组织拍卖师和企业员工通过中拍网、区拍网等渠道，准确了解和掌握区内外拍卖动态，学习拍卖相关新业务新知识，参加各类技能培训活动，不断提高业务水平。**二是**适时组织业务交流。利用参加拍协各类活动、召开远程会议、微信等方式，组织公司骨干人员与区内外优秀拍卖师开展线上线下交流互动，

流探讨如何把握客户心理，提升拍卖服务技巧。**三是**组织学习考察活动。采取“请进来和走出去”相结合的学习方式，组织优秀拍卖师积极观摩和学习国内外各知名拍卖公司以及其他省市的拍卖经验， 开拓视野，不断提高自身的拍卖业务水平，培养与专业化市场相结合、与新技术相结合的复合型人才。**四是**制定和完善拍卖师自律规范，切实增强拍卖师诚信执业、自律执业的意识。

一年来，虽然我公司在抵御行业寒冬、推动业务转型发展等方面取得了一定成绩，但还存在拍卖信息来源范围小，业务数字化程度低，承揽业务力量薄弱等问题。下一步，公司将加强向先进地区、优秀拍卖企业的学习，着力拓展高端市场之外的“消费市场”，主动拥抱5G新时代，利用好互联网平台和直播平台，开拓鲜活农产品、股权债权、专利等新业务，加强与上下游、相关产业和线上线下业务融合发展，拓展拍品资源，提升增值服务，积极构建新的拍卖生态圈，助力行业持续健康发展！

树立新发展理念　促进企业大发展

广西金锤拍卖有限责任公司总经理　郝芳

一、企业发展，要勇于创新

广西金锤拍卖有限责任公司成立至今已经走过了20多年的风风雨雨，俨然变成别人口中的“老牌企业”。在公司不断发展壮大的过程中，我一直秉持着“办法总比困难多”的信念，带领公司成功举办了一千多场拍卖会，拍卖标的涵盖了债权、股权、国有建设用地使用权、房地产等各类有形、无形的资产，业务范围遍及广西各地及海南省，并创造了多个第一，例如：第一次以拍卖的运作方式把城市无形资产推向市场；第一次以拍卖的运作方式对广告牌位使用权进行分配；第一次以公开拍卖的形式出让电话号码；多次成功举办金融机构的债权拍卖会等等。截至2021年1月，我公司累计拍卖成交额近百亿元。为推动广西拍卖行业的健康发展做出了应有的贡献。

二、脚踏实地，创业发展

有管理学家将企业的生命周期划分为10个阶段，其中包括孕育期、婴儿期、学步期、青春期、盛年期等，我认为企业的学步期到青春期最为关键，因为这是企业由人治转向法治，是由创业型转向管理型的时期。企业的根本问题其实就是管理问题，管理出人才，管理出效益，管理促发展。

在企业管理上，我公司建立了“行为”和“运作”两个规范新模式，把公司的经营管理、服务标准和拍卖程序纳入规范之中，全方位、高标准地规范员工的思想道德和工作行为。要求全体员工以诚信为本，坚持公开、公平、公正的原则，认真对待所有委托项目，不论是千元的标的亦或是上亿元的国有建设用地使用权拍卖，都必须将合法、优质、高效、超前的服务意识贯穿整个拍卖工作中。公司依靠严谨专业的员工队伍、诚实守信的服务态度、认真执着的工作作风、团结协作的服务精神，已经成为实力雄厚、规范专业、信誉良好、业绩卓著的拍卖企业。

三、找准定位，创新服务

为充分发挥青年员工在企业生产经营活动中的生力军作用，让他们能够系统的学习拍卖知识、了解最新行业政策，我公司积极参加广西区拍协与中拍协举办的各类培训班、研讨会，不断学习新的行业知识，为企业在拍卖市场竞争日益加剧的新形势下，时刻处于主动地位，同时为企业创新发展奠定人才基础。

在企业发展的道路上，我公司始终以市场为导向，以改革为动力，对企业经营理念和工作思路进行了大胆尝试和全面调整，极大的调动了全体员工的积极性与创造性。说到这里，我公司发展历程，其中2004年1月，我公司成功拍卖了崇左市左江宾馆整体资产，这是崇左市和江州区深化国有资产管理体制改革，也是推动国有企业改制的重大举措。2018年7月，更是创下了一天成交三宗国有建设用地使用权的佳绩，当日成交额高达13亿元。

我们都知道近几年来，行业经历了一场前所未有的大调整，无论是经营模式上，还是经营思路上都发生了改变，在这种情形下，“适者生存”成为企业获得生存和发展的不二法则。从司法拍卖，到许多钢铁行业、化工类企业、互联网公司、投资公司都增设了拍卖许可证书，到2018年年出台的《中华人民共和国电子商务法》。这无疑都在说明，商品交易的方式越来越趋于网络化，拍卖也是商品交易的一种方式，我们不能止步不前，唯有转变经营思路，顺应时代的潮流，拥抱互联网，才能“适者生存”。从市场开拓、公告招商以及拍卖会的举行等方面，我们可以更多的利用网络电子商务服务于我们拍卖企业，而非抗拒改变，站在其对立面。

四、居安思危，未雨绸缪

我们公司20多年的发展，可谓二十年磨一剑，这一路走来离不开协会以及拍卖同仁们的支持和帮助，借此机会向您们表示衷心的感谢。千里之行始于足下，我们所迈出的仅仅是一小步，但是我们的目标不止于此，我们将继续紧随社会发展，不忘初心，探索新的发展，树立新的发展理念，在摆脱以往公司发展二十年沉淀所束缚的同时，更清晰的树立了我们的努力方向，看到更高的目标，采取一切措施，使公司在机遇和挑战面前获得更好发展。

拍卖不止步，服务更新中

广西佳润拍卖有限公司董事长 邱媛姣

中国拍卖业自恢复以来，从无到有，从小到大，从量到质的成长和转变，经历了近三十年的风雨历程，目前初步显现出市场化、专业化和标准化的趋势，作为一个独立的专业化服务行业得到了长足发展，已成为中国市场经济体系不可分割的组成部分。虽然近些年来受全国层面的司法网络拍卖改革和公共资源交易中心建设，网络电商平台兴起等诸多因素的影响，法院的拍卖业务资源明显萎缩，拍卖市场企业数量的动态调整趋势也更加显著。然而，拍卖方式得以使国有资产、国有土地、政府罚没物资和司法拍卖处置资产呈现价值最大化的功能性优势，得到了社会广泛的认同。拍卖已成为现代服务业中不可或缺的行业。近期国务院发布的《行政事业性国有资产管理条例》、财政部下发的《罚没财物管理办法》和政府整治垄断行为等都给了拍卖行业释放了可持续发展的利好空间。营改增的税务政策对拍卖企业计税基数已从原来的成交价款加佣金为计征基数调整为以收取的佣金为计征基数，拍卖企业为小规模纳税人的仅按1%征收交易增值税，而且季度的佣金收入不足45万元的可以免征税。这些营商环境的改善让拍卖企业着实享受到了税务的普惠政策红利。不过在疫情之后，地方的财税平衡环境因素，也让拍卖企业的经营面临新的挑战，要求我们的服务必须达到一个服务精细化、知识专业化的更高水平。

近年来，我公司全体员工在开展不动产拍卖业务中遇到了诸多方面的问题，比较突出的问题主要反映在国有资产的土地使用权大多数为划拨取得，成交过户划拨转出让的土地出让金逐年增多；划拨土地的收益金也逐年增多；土地增值税由原来可核定增收变为只按清算征收；原来房产证和土地证用途不一致的不动产拍卖后如何才能符合现行的不动产登记统一规定，这些问题都突出地反映了国有资产不动产拍卖标的成交过户的税金增加幅度大，过户难度大的问题。如何化解这些矛盾将拍卖标的顺利拍出，我们全体员工可谓是踏破铁鞋，上下求索，收集政策信息，吃透文件精神，研究操作流程，突破一个个难点，总结提高拍卖前期和后期服务工作的经验教训。现将获得的一些体会与同行们共同分享。

一、聚焦不动产交易过户中土地增值税负担及降解影响交易行为因素的思路。

土地增值税是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，以转让所取得的收入减去法定扣除项目余额后的增值额为计税依据向国家缴纳的一种税金。土地增值税计征办法有两种：一种是核定征收，一种是清算征收。核定征收即以房地产交易总额按一定比例计征，我们办理过户曾经是住宅类房产分别按1.5%或3%、办公类房产按5%、商业类房产按7%比例缴纳。以清算征收的办法计征土地增值税则结果大有不同。清算征收即以房地产成交总额扣除法定项目金额后的增值部份实行四级超率累进税率清算计税。增值额未超过扣除项目金额50%的部分税率为30%；超过50%未超过100%为40%；超过100%未超过200%的，税率为50%；超过200%的为60%。显然，缴纳税金多少与法定扣除项目金额至关重要。

举列法定扣除项目：

1、取得土地使用权所支付的金额（扣除依据为原始发票或计帐成本）；

2、开发土地的成本费用（建设配套成本）；

3、无发票或记账成本的对旧房改建筑物的重置成本作价评估；

4、与转让房地产有关的税金、土地出让金；

5、财政部规定的其他扣除项目。

由于国有资产基本上是以划拨的方式取得，所以大多数的土地使用权也都是划拨用地，原始价值成本低，与当下拍卖的变现价格相比增值幅度大，因而纳税数额也会较大，往往很大程度影响了交易行为。要激活交易积极性，就必须给意向竞买人提高参与竞买的信心，在别无选择地服从清算缴纳土地增值税的情况下，必须极力建议委托方依法实行买卖双方各自负担交易税费的规定，因为只有委托人才有条件依据原始凭证或记账凭证，合理有效地依法计算出扣除项目金额，计算出拍卖标的成交价扣除法定项目金额后的增值额，并经过拍卖公司提供具有相应专业水平的服务，为委托方和意向竞买人尽可能的进行赋税率精确预算，可以使委托方减少赋税高的心理负担，乐意承担卖方税金。也让买受人对成交价款之后的税费金额有一个较明晰的预判，从而提高竞买的信心，将有效地促进拍卖成交。2020年10月19日国家税务总局对十三届全国人大三次会议第8471号建议的答复，取消不动产司法拍卖公告中由买方承担税费的转嫁条款，统一改为“税费各自承担”。这个答复可以为拍卖公司与非司法拍卖的委托方提出依法缴纳卖方税费提供了有用依据。

　　二、土地出让金的收取比例逐年调高，如何降解它在不动产交易中的过户成本亦至关重要。

通过国有企业行政事业机构渠道接受委托拍卖的标的大多数为划拨用地性质的标的，拍卖成交过户必须将划拨土地转为出让土地，划拨转出让的土地出让金多年前地方政府仅按土地出让金金额的40%收取。国土资源部［2018］4号《国有建设用地使用权出让地价评估技术规划》的通知规定“当出让时以及出让后不改变现状，不重新设定规划建设条件的，评估结果等于净地价加上建筑物重置价减去折旧”，按照该规定，土地出让金是当年取得土地的价格加当年建设成本的重置价与出让时的重置价之间的差（一般的概率是52%左右）计交土地出让金。然而疫情之后，拍卖公司受政府部门委托拍卖的国有资产土地出让金的计算方式则调整为当前出让总地价减去当年用地总价（不再加当年建设成本的重置价了），土地出让金交纳的比例可高达88%（每宗土地缴纳的出让金比例多少都与原始取得的成本有关）。可见土地出让金交纳比例增长的幅度之大，构成土地出让金增加的还有土地每平方米单价的评估价值有关。土地一级市场招拍挂中多轮次竞价环境下的交易实例，成为各地土地定级与基准地价逐年调高的依据，更是每宗土地出让金的评估依据。国有资产房屋土地拍卖交过户中的土地出让金成本成为委托方和竞买人共同关注的焦点。我们在实践中的体会是，以解读好土地增值税扣除项目金额为主线，分项分类厘清赋税方法，在政策规定允许的范围内减轻交易行为的隐形助力。首先，在有条件的情况下，拍卖前大宗金额的不动产由委托方委托评估公司预估出土地出让金，同时评估出不含土地出让金的房产价，或是将从房地产评估总价中分离出土地出让金金额，实施拍卖中仅拍卖房产价值，土地出让金有预估结果的表述，但由买受人在成交价外直接向有关部门交付。这样的操作方法有利于买受人和委托人：一方面在竞买人以知土地出让金金额的情况下，按房产价值起拍，拍卖过程的竞价仅限于房产部分的增价，土地出让金已无变数。土地出让金没有产生佣金，佣金成本减少有利于提高竞买人的竞价积极性；另一方面，成交后，凭买受人交付土地出让金的发票凭证，委托方再以不含土地出让金的房产拍卖成交价依法扣除第四项扣除项目金额（与转让房地产有关的税金、土地出让金）计征土地增值税，增值率有效下降，也避免了重复交税。唯有拍卖方的佣金因不含土地出让金拍卖，而佣金有所损失，但是我们换来了商机，俨然是有收获的。

　　三、划拨土地的土地收益金不能被忽视。土地收益金是根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等规定由地方政府制定收取的办法，适用于使用划拨土地的行政、企业、事业单位、其他组织和个人。

　　划拨土地条件下的房屋产权人将其用于经营使用或出租他人经营的每月按一定金额交纳土地收益金。我们20年前初次涉及不动产拍品是每平方米每月交一元的土地收益金。桂林市从2013年起商业性用房一级地段每月每平方米5元，二、三级地段依次减一元，最少也交2.5元土地收益金，居住性用房一级地段每平方米一元依次减至0.5元。如果原产权人存在欠交情况，办理交易过户时须一次交清。所以对土地收益金这块费用不能忽视，在接受拍卖委托时，必须明确是否有欠交，如存在欠交情况要由买卖双方哪一方补交，拍卖文件中要明确约定，否则在过户时会产生纠纷。显然，由委托方补交土地收益金欠费有利于提高竞买人的竞买信心。

　　四、原房、地分设权属证件的标的在交易过户中，如何实现符合现行不动产登记条件是目前的新课题。

据有年代感的国有资产在委托拍卖时一般都处于房产证和土地使用权证两本证的现状。有的拍品由于历史的原因，会出现房产证与土地证所载明的用途不一致的现象。如土地证用途为办公，而房产证用途为住宅或商铺。过去房产证在房地局办理过户，土地证在土地局办理过户，两者有不一致时也相安无事。现在两证统一到不动产登记局办理过户，两证的各项证载内容也必须统一，两证合并为一证中主要需要调整的项目一般都集中在房产用途和土地用途不一致的问题上，对此，委托方往往无暇顾及，为解决如何公告拍卖标的物用途问题，拍卖公司自然而然当仁不让地就要去寻求解决这个问题的办法。

我们的做法是：首先调查建房档案，了解掌握拍卖房地产标的的规划设计条件和测绘登记的情况。经验告诉我们，在办理不动产登记时，如果没有权威部门出具调整规划设计条件的文件，房地用途不一致的，如房屋用途有规划的，土地用途便随房而定；如房屋用途无规划的，房屋用途则随土地规划而定。因此，不动产拍卖标的遇有这种情况时，我们可根据档案材料预判过户后的用途结果，在拍卖公告中或拍卖文件中说明这一瑕疵，让委托人和竞买人接受预期结果，可以避免成交后为此而产生的矛盾纠纷。

我今天在这里和大家交流这些工作体会，其实在坐的各位同仁，我们都在做同样的事，都会遇到同样的问题，各位可能还会有更出色的应对本领，我仅在此总结一下自己的经验，达到温故而知新的目的，希望有机会向各位讨教。

总之，要做好拍卖服务工作，就像涉足一门学科，要学无止境，永不停留。从事拍卖事业让我们总是走在路上，要逢山开路，遇水撘桥，永不止步。

# 适应网络司法拍卖改革　促进拍卖行业转型升级

广西昌鼎拍卖有限责任公司董事长　黄飞燕

首先，非常感谢区拍协对昌鼎工作的关心和支持，在过去工作的时间里，拍卖行业一直在不断的扩大和发展，同时也在为转型和升级努力着。

随着我国信息经济社会的不断发展，拍卖行业已成为社会服务行业中不可缺少的一部分，并在司法机关处置资产、土地、政府罚没等财产处置中发挥着重要作用。但，因信息化环境以及行业发展政策的影响，拍卖行业遇到了前所未有的困难，新拍卖、新业务、信息化没有新的发展，整个行业资源萎缩、行业人才逐渐锐减等问题日益突出。同时，传统拍卖在一定程度上依赖司法、政府等拍卖的业务开展经营。淘宝等新商业模式延伸到了拍卖行业，而且效率更高效果更好，给传统拍卖带来较大冲击。未来，拍卖网络化信息化将更加快速的、广泛的转型。拍卖行业必须在这历史转型期抓住最后的机会，谋划未来10年、甚至更长久的发展。

我们公司从2017年起先后入围柳州城中法院、柳北法院、柳州中院司法拍卖辅助服务机构，从司法拍卖辅助服务中看到了一点发展的亮光。司法体制改革，既冲击了传统拍卖业务，也给了我们新的机会。在转型过程中，我公司认识到学习是最重要的，在实践中不断端正态度，严格要求，在这个过程中我司更加体会到作为一个创新企业的责任，渐渐的，我们从主导拍卖，到现在辅助拍卖，开拓了拍卖行业新领域。我们主动转型，和司法的需求是契合的，我们需要司法释放服务领域，司法也需要我们的专业能力。

经过几年的不断的实践与完善，目前，我司已具备一套完整的司法拍卖辅助服务体系，包含了司法立案、送达、诉讼、执行、归档以及网络司法拍卖辅助这六大类服务事项，以“标准化、专业化”的服务方式，应用到辅助司法服务过程中，并以信息化技术为基础，创建司法辅助工具，服务于执行法官进行移动办案，实现了法官与执行标的物现场信息的互通及监督管理、案件移动办理、信息更新采集等，成功破解了执行工作人员外出办案时无法实时办案的难题，帮助司法拍卖极大的缓解了办案难题，得到服务法院的充分肯定。

2020年，全国受新冠疫情的影响，司法拍卖的线下看样工作受限，整个拍卖行业工作受阻，为推动司法拍卖工作进度，促进行业快速发展，我公司利用“VR＋直播”的信息化手段，协助法院推行执行财产处置工作，迅速提升了拍卖标的物的曝光率。目前，我们与司法合作顺畅，成效显著，后期各方面合作的深度、广度仍待开拓，这需要全行业共同齐心协力推进和谋划。

政府、司法、金融等购买社会服务是未来大势，随着经济发展，资产处置、流转、收益将不断增长，拍卖行业在资产处置领域的丰富经验和专业能力，是其他行业和单位不可替代的。历史在发展，我们不改变就是被历史淘汰。未来，我们首先要加强行业协会的作用，分析和引导行业发展，提供咨询和协调，宣传和推介行业新业务。其次，大力发展信息化，投入信息化大潮，整体改革拍卖方式、程序，遵行“公开、公正、公平”的“三公”原则以及“诚信实用”的基本原则，坚持“精诚合作、超值服务、追求双赢，共同发展”的经营宗旨，提高拍卖成效，持续加强行业人员技能培训，提高行业从业人员的素质和能力，以适应新时期新业务发展的需要。希望我们大家共同努力，从而有力地推动网络司法拍卖辅助服务以及整个拍卖行业的蓬勃发展。

#### 新时代拍卖企业的创新（多元化合作发展）

广西英达思拍卖有限公司董事长　吉华军

今天，我们召开全区拍卖行业年终工作会议，刚才协会会长对2020年度广西整个拍卖工作进行了回顾和总结，并对今年工作思路及工作重点指明了发展方向。我很荣幸和大家分享我对拍卖工作的一些体会，和大家共同探讨。

我作为拍卖行业的一名老拍卖师，执业已有18年，从事拍卖以来始终遵循“公开、公平、公正、诚信”为企业宗旨，始终将客户的需求放在首位，为每一位客户提供最优质的服务，创造最大的利益。

公司一直认真贯彻落实习总书记新时代中国特色社会主义思想，在政府和有关部门的指导下，在行业协会和社会各界的支持下取得了一定的成绩，但这几年来受各种政策影响及互联网的出现给整个拍卖行业带来了严峻的考验，公司在考验中谋求发展，顶住压力，攻坚克难，在困难中寻找商机，开拓创新、砥砺前行，通过“多元化”发展另辟一条新道路。这里的多元化就是指我公司采取集团化管理，为拍卖公司匹配了业务相关联的自有平台公司，通过整合，打通上下游，为拍卖创造机会。

我公司涉及相关联的业务板块共有7大块：一是评估公司；二是工程咨询公司；三是测绘公司；四是会计师事务所；五是林调公司；六是设计公司；七是不良资产处置等。

众所周知，我们做为拍卖人，很多拍卖业务拍品保留价或者拍卖底价事先都需要走评估流程。比如国有资产，法院资产处置、罚没物品、国有土地出让、机动车等拍卖，都需要先进行评估定价，最终才到拍卖。当然，工程造价、工程测量、不动产测量、地籍测量、验资、会计报表审计、绩效审计、经济案件鉴证审计、林木调查处置等行业也与拍卖行业业务息息相关。我拍卖公司相关联的公司的各业务板块在全区各市县都设立有分公司，建立合作方，或办事处，我们通过培训、整合，将拍卖业务融入到相关联的公司平台联合办公，覆盖面广，发挥优势，实现了多元化发展，获得了较好的效益。

当前，我们正处在新的时代、新的征程、新的机遇，传统的拍卖模式已经被打破，单一的拍卖项目已经不能满足公司的发展需要，企业应做到能多元化、专业化、顾问式全面型去服务客户。行业需要转型升级，一个新的拍卖生态圈正在形成。我公司为更好地推进拍卖业务，积极尝试了跨界合作发展，及时调整战略部署，确定发展规划，创新思维，转型升级，与行业外优秀的资源进行沟通，协调、融合、优势互补，在这里也希望各会员单位，可以和我一起探讨、合作，寻求一个为拍卖企业突破瓶颈的方向，最终实现合作共赢。

展望未来，辛勤耕耘。2021年是国家“十四五规划”的第一年，也是中国共产党成立100周年，我公司将秉承发展理念，继续以习总书记新时代特色社会主义思想为指导，不忘初心、牢记使命，认真学习和领会十九届五中全会精神和中央经济会议精神，与协会并肩同行，主动顺应互联网技术潮流，在市场大潮中不断成长，以改革创新为动力，在调整中开拓创新，讲专业、重诚信、严规范，一起攀登、一起奋斗，共同为开创一个拍卖新时代而努力。

与时俱进 创新模式 团结共赢

广西亿锤拍卖有限公司董事长　吕小龙

2020年是不平凡的一年，各行各业因为疫情受到了不同程度的冲击，尽管这一年行业环境非常不乐观，但2020年我司仍然在全体员工的共同努力协作下，秉持诚信规范经营的宗旨，坚持“公平、公正、公开”的职业准则和以“重信誉、重质量、重服务”为供拍及竞买双方提供优质的服务。在司法拍卖工作取得了一定的成绩。回顾这一年的工作我有以下几点体会：

一、沉着应对，创佳绩

1.**抗击疫情勇于担当** 面对2020年初的严峻疫情，我司响应国家疫情防控号召，采购防疫物资，为提供司法拍卖辅助的阳朔县人民法院、八步区人民法院等六个合作法院捐赠一次性医用口罩共计3000余个，为疫情防控筑牢防线，为司法拍卖辅助人员提供健康保障。

2.**“互联网+”创新模式 一是**在疫情期间，为减少人员接触频次，降低接触风险，挖掘因交通出行而无法实地看样错失拍卖标的潜在客户，开通网络拍卖平台线上看样模式，在阿里拍卖直播平台进行直播看样。通过拓展看房新渠道，实现“无接触”看样，全方位展示标的物的情况，在线与广大网友互动，即时解答网友提问，帮助有购买意向的客户全面了解标的物。**二是**加强网络宣传力度，定期在我司以及各法院的官方微信公众号平台更新发布拍卖标的物，在抖音平台推广、介绍司法拍卖，帮助客户了解司法拍卖，提升了看房效率拓宽了宣传渠道，进一步提高了成交率。

3.**业务精湛成绩显著** 自从亿锤接触网络司法拍卖业务起，合作范围由2019年底桂林象山区、全州县、灵川县、荔浦市，贺州八步区等五个合作法院扩展到2020年底新增桂林平乐县、阳朔县，贺州富川县、昭平县、钟山县等两个地区的共十余个地方法院开展网络司法拍卖合作。2020年度，我司承接司法拍卖标的共计 937件，标的总金额约 10.3亿元，成交535件，成交标的总金额为4亿多元，成交率达到了58%，相较于我们公司2019年承接的司法拍卖成交案件各项数值均翻了一番。

二、迎难而上，破难题

当然，我们在工作中也遇到了一些问题，标的物数量增加的同时也产生了因公司业务范围地区覆盖面小带来的异地拍卖标的物看样的问题，公司人员安排覆盖面小，异地看样增加了人力、时间成本。

二是在与法院合作的辅拍机构里，金融服务机构入驻到法院占有了80%以上的市场，而我们有专业资质的拍卖公司却站在了门外，这无疑是拍卖企业的强劲的竞争对手。

　　三、创新模式，谋合作

我公司在2018年开始进入司法辅助工作，与其他辅拍公司竞争非常激烈，在这过程中我们公司举步维艰，2019年我公司开始不断的摸索新的工作方式方法，在经过一段时间的司法辅助工作中发现了法院执行局工作的短板——人力不足，针对这一点我们大胆创新了工作模式，站在法院的角度解决执行局人力不足问题上想办法。

下面我重点讲一下我公司与荔浦市人民法院的合作，我公司在2019年4月入驻荔浦市人民法院开始辅助司法拍卖工作的，当时荔浦市法院只有柳州万立金服作为辅助机构在运营，万立公司只派驻一名辅助员驻点在法院办公，只负责平时拍卖案件的挂网工作。

我公司当时跟荔浦市法院领导开会上提出解决方案：

一是我公司根据荔浦市法院2018年度的成交率、案件数跟成交总额，可以安排六名辅助员给执行局当书记员使用，以劳务派遣方式派驻，进行双向管理——法院为主我们为副的模式，不能调离至其他部门使用，以此来解决执行局人力紧张的难题。

二是招聘的要求由法院方提出，薪酬待遇比法院聘用制人员稍高，在招聘专业人才方面会更加有优势。

三是针对执行局宣传推广，可利用我公司旗下传媒公司为各法院不定期的进行直播拍卖、新闻写作、网络运营等宣传，现在大家经常在网上看到失信人名单就是我们公司为法院整理的。

四是将公司六名辅助员分别安排在执行局在六名员额法官办公室负责书记员工作，也就是辅助员除了司法拍卖工作外，还协助法官其他执行工作各项事务，形成“1对1”的辅助工作模式。

五是在2019年底，广西高院发布司法辅助费用的收费标准调整文件，降低了司法辅助费用后，我公司和法院再次沟通，由于费用的降低问题，我们公司相对的减少三人，形成一名辅助员负责2名员额法官的工作模式。

我们提出的工作方案对法院来说可以说是替解决法院的一个相当棘手的问题。通过改变对法院司法拍卖辅助工作的运作模式后，公司也形成了新的工作机制。随后，在2020年以相同的工作模式与多家法院签订合作合同。业务得到不断拓展。

四、下一步设想

当前拍卖行业经营过程遇到了很多新的困难，全区拍卖行的各位兄弟姐妹们，既然我们选择了投身于拍卖行业，我们就是一家人，我们就是一个大家庭，如果我们能团结在一起，拧成一股绳，不要只是每个拍卖公司孤军奋战，我刚才前面说到的异地拍卖和其他行业在司法拍卖领域市场占有率的问题，完全可以迎刃而解，我们可以携手创新，开创新合作模式，资源共享，经过两年的经营，司法拍卖有很多利润可观的业务，比如前面说到的万立金融公司，他们公司盈利基本靠法拍贷，据我了解，万立公司贷款有的费用收取高达8个点，还捆绑过户。如果遇到土地变性或者其他问题，这些收费更高，但买受人也非常愿意买单。

我公司在经营司法辅助工作以来，增加了法拍以外很多业务，比如法拍直播、法院公众号运营、各个县城办事处（法院提供办公室）、签约多个银行不良资产拍卖业务，目前还与荔浦市法院达成破产案件的拍卖工作意愿。

**通讯员来稿**

# 2021广西首届春季茶样拍卖会圆满落幕

广西正槌拍卖有限责任公司 李璐

2021年4月23日，由广西茶叶学会、广西茶叶协会、广西茶叶流通协会主办，广西正槌拍卖有限责任公司承办的第十三届“桂茶杯”广西名优茶品质审评暨第一届广西春季茶样拍卖会在桂林国际会展中心如期举行。此次拍卖茶样分为绿茶、白茶、红茶、黑茶四大类，共有来自广西各地60种茶品参加了本届“桂茶杯”评审，经过9位权威专家2个半小时的仔细审评，甄选33款获奖名茶进行现场拍卖。本次拍卖会成交价款总计26960元，将无偿捐赠予“广西爱心之桥助学志愿者协会”慈善组织，用于爱心助学事业。

拍卖会现场人头攒动，气氛热烈。手持790号牌的男士竞拍到了价值3200元500克的“伏侨牌”伏虎绿雪绿茶，该茶品由柳州市柳城县国营伏虎华侨农场茶厂生产，在本次桂茶杯中获得了特等奖。来自南宁手持877号牌的男士，在一番激烈竞价后，以13800元500克的价格竞拍到荣获本届桂茶杯特等奖——梧州里深茶业有限公司生产的21001里深红茶，成功摘下标王桂冠，将拍卖会现场推向高潮。

参与竞拍者有来自河北、浙江、安徽、深圳、上海等地的16家企业和采购商。“广西山好、水好，茶更好，尤其参与审评的获奖茶样品，肯定都是万里挑一的，不管是拍来收藏还是喝，都非常的值得。”来自上海的竞拍者吴女如此说。

广西茶叶学会常务副会长兼秘书长黄家琪在谈到本次拍卖的意义时表示：“我们这次根据企业的要求，做了第一届广西茶叶春季拍卖会，这也是一个大胆尝试，意义深远。拍卖会大大增加消费者对我们广西本土茶叶的信心，增强茶叶企业与销售商、消费者甚至茶叶学会、协会等部门之间的横向联系。

本次拍卖会反馈效果非常好，企业在拍卖过程中也得到了很直接的宣传效应。据悉，流拍的茶样及未上拍的10款黑茶将于7月30-8月1日，在第19届中国广西-东盟食品糖酒会同期举办的全国名优茶广西-东盟推介交易会暨2021广西地方名优茶推介订货会上再次拍卖。

仓储用地拍出住宅用地的价格

广西鼎泰拍卖有限公司 韦懿恩

2021年1月8日16时，由广西鼎泰拍卖有限公司（以下简称“鼎泰公司”）组织拍卖的大化瑶族自治县2020年第四期国有建设用地使用权拍卖会在河池市公共资源交易中心成功举行。拍卖地块位于大化县古感村大元屯，土地面积为15920.87平方米（折合23.8813亩），土地用途为仓储用地，起拍价为400万元，保留价为520万元，经过78轮激烈竞价，最终以1350万元的价格拍卖成交，溢价率高达237.5%，单位地价达56.53万元/亩，该价格已达到当地村屯住宅用地的价格。

鼎泰公司接受委托后，立即对拍卖地块进行现场勘查，调查、整理第一手原始材料，了解到该地块规划作为以碳酸钙物流为主的物流仓储配送及加工的综合性质用地，地块位于县城郊区距县城中心约3公里的村屯，即大化县古感村大元屯，该地块最大亮点是靠近新规划的码头，鼎泰公司就以此为卖点将该地块的价值进行最大限度的宣传，通过在报纸、中国土地市场网、河池市公共资源交易中心网等网站进行公告，同时将拍卖信息在微信朋友圈、各类自媒体平台进行大量宣传，吸引社会关注。

通过前期大量宣传，本次拍卖会共吸引到4位竞买人参加竞买。15时15分，在拍卖师宣读完拍卖须知后，竞拍正式开始，地块起拍价为400万元，加价幅度为20万元，86号竞买人率先举牌应价拉开了竞拍帷幕，紧接着88号竞买人紧跟其后加价。当竞价到第30轮时，66号竞买人加入到竞价行列，举牌出价到770万元，这时，88号竞买人表现出势在必得的态势，继续加价，当竞价到第60轮时，场上只剩下88号、66号两位竞买人在胶着竞拍。竞买人热情高昂，尽管拍卖师多次对风险、成本进行提醒，也阻挡不住竞买人要将标的收入囊中的激情。在经过78轮激烈竞价后，标的最终由88号竞买人以1350万元的价格竞得。

本次拍卖会取得了巨大成功，这其中离不开大化瑶族自治县人民政府、县自然资源局对鼎泰公司的信任和支持。鼎泰公司不负厚望，把仓储用地拍出同地段住宅用地的价格，出色的完成了本次拍卖任务，得到了县政府领导的高度评价，充分实现了土地稀有资产价值的最大化。

# 枯木逢春犹再发！破产清算案二拍反转高价成交

广西南宁东里欣拍卖有限责任公司 文海芳

受委托，广西南宁东里欣拍卖有限责任公司（以下简称“我公司”）于2021年4月24日对桂林永福顺兴制糖有限公司名下存货、固定资产、无形资产-土地使用权组合资产进行现场整体公开拍卖活动。

由于该标的属于破产清算案件，接受委托后我公司十分重视，对该标的进行实地踏勘，了解周边建设、配套设施等情况后展开了一系列宣传、走访客户行动。该标的于2021年2月8日在阿里破产资产处置平台采用网络竞价方式进行第一次挂网拍卖，截止至拍卖结束有2580次围观，36人设置提醒，0人报名，最终导致标的流拍。流拍后我公司对流拍标的进行分析、查找原因：标的隶属于桂林市小县城，挂网拍卖信息覆盖面虽然较为广泛，但针对此类型标的的客户较少，且得到的关注度不高。根据拍卖标的特殊性，我公司认为此次标的更适合线下拍卖。同年3月债权人以部分潜在竞买人对网络拍卖持观望态度，对拍品的货价比心存疑虑，认为评估机构的评估价格过高，期待无人问津而多次流拍、降价后再以更低的价格购买，从而使得资产处置变现时间拖长，变现效率降低，资产变现价值更低。如采取线下拍卖，拍卖现场的竞价氛围会促使竞买人出价，竞买人可以及时观察现场其他竞买人的出价情况并根据自己的意愿及时出价，同时拍卖公司可以针对意向竞买人的要求与政府、法院、税务及自然资源局、营商办、招商等政府部门反馈、协调、落实具体问题，促进标的成交等为由提交线上拍卖转为线下拍卖的申请，经法院、委托人商讨决定同意债权人申请。收到通知后，我公司于2021年4月9日刊登拍卖公告，并组织工作人员根据收集走访客户的意见对拍卖会进行策划，从而将流拍风险化解或降到最低。在此期间前来咨询了解的人络绎不绝，截止至报名时间共有六家公司报名参与竞拍。

拍卖会当天各竞买人、法院监督人员、委托人按时参会，因疫情尚未结束，我公司严格按照疫情防控要求，限制入场人数，并要求全程佩戴口罩。拍卖师 将拍卖规则宣读完毕，宣布竞价正式开始，以1355万元起拍，加价幅度1万元，各竞买人纷纷举牌应价，短短几分钟价格已攀升到1500万元，现场的气氛一下子活跃起来，随即拍卖师调整加价幅度由1万到5万最后调至10万，此刻场上的气氛变得紧张而激烈，竞拍价格已攀升到1800万元。部分竞买人已经开始放弃竞价，持观望态度。但8号和18号两位竞买人仍争先恐后，频频亮牌，有种势在必得的气势，经过百轮的竞价后，拍卖师三次报价，最后宣布本次拍卖标的由8号竞买人以2100万元成交，溢价率高达54.98%！本次成交价格不仅超过第一次起拍价，而且实现了资产保值最大化。