

鹤岗市中级人民法院 鹤岗市自然资源局 文件

鹤中法联发〔2025〕6号

关于印发《鹤岗市中级人民法院鹤岗市自然资源局关于建立“智慧执行+不动产”被执行人财产查控预警平台的协作协议》的通知

各县（区）人民法院、市不动产登记部门、县自然资源部门：

现将《鹤岗市中级人民法院 鹤岗市自然资源局关于建立“智慧执行+不动产”被执行人财产查控预警平台的协作协议》印发给你们，请结合工作实际，认真抓好贯彻落实。



鹤岗市中级人民法院



鹤岗市自然资源局

2025年8月20日

鹤岗市中级人民法院 鹤岗市自然资源局 关于建立“智慧执行+不动产”被执行人财 产查控预警平台的合作协议

为开拓鹤岗法院“智慧执行+N”的工作格局，破解法院执行工作中“查人找物”难题，预防被执行人名下新增不动产时法院滞后发现的情况，创新不动产处置“活封变现”新模式，实现人民群众办理涉司法案件不动产过户“最多跑一次”的承诺。鹤岗市中级人民法院（以下简称鹤岗中院）、鹤岗市自然资源局秉承“依法规范、安全高效”的原则，就共建“不动产执行网络查控预警平台”（以下简称“查控预警平台”）达成如下协议：

一、总体要求

整合双方资源，鹤岗法院的“财产变动预警线上平台”与鹤岗市自然资源局建立的“不动产线上查控平台”互融互通，构建“智慧执行不动产预警查控平台”，超越简单的“执行查询”和“法律文书传递”功能，努力打造一个集“批量查询不动产、智能预警财产变动、线上查封、智能续封预警、财产处置变现联动”于一体的全流程在线联动系统。通过实现“一键查封”“不见面办理”颠覆传统的“文书扫描、人工审核、线下送达”的模式，防止被执行人利用时间差转移财产，以“革命性”提效实现领先“秒级”响应查控。同时，

依托线上平台通过“以租代拍”的执行模式，破解不动产多次流拍后，无法变现偿还申请执行人的难题。

二、协作内容

（一）在线查控被执行人不动产的平台建设

鹤岗市自然资源局开发建设“不动产网上办理平台”，并向鹤岗两级人民法院开放使用。平台集成查询、处置被执行人名下不动产的功能。查询包含不动产坐落、权利性质、权利类型、不动产单元号、面积、使用期限、共用方式、查封状态、抵押状态、异议状态等信息。处置包含案涉不动产查封、拍卖不动产过户等功能。

（二）实时智慧预警被执行人不动产变动的平台建设

鹤岗中院开发建设“‘智慧执行’财产变动预警系统”，并将“不动产网上办理平台”融入系统。实现智能实时查询扫描被执行人名下的不动产登记情况，即时向办案人预警变动情况，智能提查控建议。并通过“不动产网上办理平台”对变动不动产进行线上查封、控制。如需“不动产”平台增加专项功能，费用由鹤岗市中级人民法院与鹤岗市自然资源局及其软件供应商云图信息股份有限公司协商解决。

对少数暂未实现的功能，鹤岗中院负责继续开发建设，鹤岗市自然资源局应对开发建设提供协助及提出可行性建议。

（三）在线查控及过户的发起、受理、回复

1. 专职查控人员。鹤岗市两级人民法院执行局固定一名内勤人员作为专职不动产查控人员，该人员负责线上查控操作。两级人民法院分管执行工作的院领导、执行局局长对线上平台密码的定期更换、审批权限进行监管。

2. 不动产线上平台查询。在“不动产网上办理平台”通过输入被执行人的姓名和身份证号或不动产坐落等信息，查询案涉不动产的相关信息。执行案卷中必须有与线上查询记录对应的《协助执行通知书》等法律文书，防止滥用查询。

3. 不动产线上平台查封。法院制作《执行裁定书》、《协助执行通知书》、《送达回证》及两名执行人员执行公务证等与文书的彩色扫描件，上传至“不动产网上办理平台”申请查封。不同法院、不同案件针对同一不动产的查封顺序，按照线上传输及线下法律文书送达至鹤岗市自然资源局的时间先后顺序为准。鹤岗市自然资源局不动产部门需在1个工作日内完成线上查封，并将《送达回证》等查封回执的彩色扫描件反馈给对应法院，完成查封手续办理。

4. “最多跑一次”便民过户。针对法院判决、拍卖、继承过户等，需要为案件当事人办理不动产过户的，法院与不动产协同为案件当事人办理。法律文书及送达回证传输参照本协议“不动产线上平台查封”条款进行，避免当事人在法院及不动产登记部门之间多次往返。

（四）查封不动产“活封”以租代拍促执行

双方联动协同，改革传统不动产“死封”的模式，避免案涉房屋闲置造成资源浪费，防止案涉房屋在拍卖流拍、依法解除查封后陷入新的查封，给申请执行人造成财产执行权利损失的困境。法院在房屋处置后，组织双方当事人进行调解，征求双方当事人意见，是否申请将查封、流拍的房屋进行出租。鹤岗市自然资源局不动产部门提供房屋出租备案等相关服务，租金直接用于清偿债务，形成可持续的执行现金流。

三、审批、监督与保密责任

双方应对传输的法律文书等内容严格保密，禁止泄露或外传。法院应加强对法律文书、查询查封等工作内容的层级审批，避免随意查询他人财产信息。对于查询到的信息，仅限法院办案依法使用，任何人员不得外泄。因泄密造成后果的，依法追究相关人员的纪律责任和法律责任。

四、附则

本意见自发布之日起试行，试行期一年。试行期间如有调整，由双方协商后修订。