

今年南通两级法院司法拍卖不动产已成交231件,总成交额超4亿元—— 法拍房这个“盲盒”你该怎么拆

154.8万元起拍,347次竞价,昨天上午,在淘宝司法拍卖平台上,来自南通通州区人民法院的一套法拍房以524.4万元的价格成交。

法拍房,指的是被法院强制执行并拍卖的房产,其已成为人民法院处置查封财产、实现资产变现的主要手段。今年以来,法拍房市场火爆,南通两级法院不动产已成交231件,总成交额超4亿元。其中,住宅136件,最高溢价率148.68%;商用房77件,最高溢价率354.37%。

法拍房受到青睐的原因何在?能够放心入手吗?参与竞买需要注意哪些事项?带着这些问题,记者采访了我市法院执行局相关负责人。



CFP供图

▶ 起拍价低于市场价,极具吸引力

29人报名,出价222次,131次延时,14700多次围观……本月上旬,位于通州区川姜镇南通家纺城的一套38平方米的商铺从35.13万元起拍,经过多轮激烈竞价,最终以159.6万余元的价格成交。

“这套商铺经评估市场价在50万元左右,能以3倍多的高溢价卖出,我们属实也没想到。”该不动产所涉案件承办人、通州法院执行局法官助理王蔚分析,这处商铺之所以抢手,可能是因为其所在地段

好,一条街都是做家纺的商户,比较成气候;加上防疫政策调整后,家纺市场复苏,随着生意变好,商铺也比前几年要紧俏不少。

法拍房为何受欢迎?价格优势是主要原因。市中院执行局法官助理孙宁璞介绍,法拍房的起拍价格可通过当事人议价、网络询价、评估定价等方式确定,一拍起拍价一般在处置参考价或市场价的70%左右,成交价多数情况下也会低于市场价,这对意向竞买人来说非常有吸引力。此外,通过法拍

平台还可能“捡漏”学区房和一些热门楼盘的房子。

住宅用房是法拍房中最为常见的一种。今年1月,位于启东市启隆镇某小区的一套125平方米的联排别墅从90.8万元起拍,最终以225.8万元的价格成交。启东法院执行局副局长许浩介绍,启隆镇上一些主打度假养老的住宅楼盘受到上海等外地买受人青睐,今年,随着市场回暖,此类法拍房的成交率有所上升,尤其是别墅,上拍后都能顺利卖掉。

▶ 贷款收房都有保障,可放心拍

法拍房能不能放心入手?孙宁璞介绍,法院对房屋进行拍卖的目的是用于偿还债务,渠道正规有保障,可以放心买。购买法拍房时要认准最高人民法院公布的淘宝网、京东网等7家司法拍卖网络服务平台,不要轻信中介机构发布的所谓“法拍房”信息。

房屋不动产不同于一般的司法拍卖拍品,价格较高,一些意向竞买人往往因为一下子拿不出这么多钱而放弃。其实,法拍房也是可以贷款的。前不久,通州的范先生以164万余元的价格拍得一套法拍房,拍下后仅4天,邮储银行通州区支行便通过“e拍贷”放贷

80万元,帮助范先生顺利拿下心仪的法拍房。

记者了解到,目前很多银行都有专门针对法拍房的贷款业务,以南通地区为例,中行和工行都推出了“e拍贷”专门用于法拍贷款。部分与银行有合作的法院会在拍卖公告中写明贷款方式及银行联系人,没有在公告中写明的,意向竞买人也可以在拍卖前先行与银行取得联系,咨询相关贷款业务。

也有人担心,买到法拍房后,原房主占着不走该怎么办?今年2月,崇川法院组织了一次强制腾房,其结果一定程度上能打消竞买

人的顾虑。被执行人瞿某夫妇将名下一套房屋抵押给某银行申请贷款,但未按合同履行还款义务。执行中,法院上门强制腾空,瞿某家喊来二三十名老人阻挠执行,瞿某妻子则躺在卧室里企图抗拒执行。见此情形,执行人员雷霆出击,将哄闹人员强制带离现场,随后有序完成腾房。

“一般而言,法院会严格依照法律规定保障竞买人购买法拍房的合法权益。”市中院执行局负责人杜开林表示,对无正当理由占着法院已经拍卖成交的房产拒不交出的,法院将强制腾退,坚决维护司法权威和司法公信力。

▶ 激情竞拍要不得,悔拍代价沉重

司法拍卖中,很多人抱着“低价捡漏”的心态参与竞拍,在竞拍中多次加价,等到付款时又以各种理由不想要。在此,市中院执行局提醒广大意向竞买人,在参与拍卖时应注意司法拍卖的严肃性,切莫一时冲动激情下手,悔拍将付出沉重代价。

在市中院前不久公布的一则悔拍典型案例中,买受人何某辉以200.5万元竞得一套法拍房,但未在规定期限内缴纳尾款,经法院催缴后仍拒不缴纳,法院依法不予退还其保证金15万元。后该房重新上架拍卖,最终以145万元成

交。因两次拍卖存在差价,法院依法责令何某辉补交差价40.5万元。最终,何某辉因悔拍承担了55.5万元的法律后果。

参与竞拍需要一次性缴纳保证金,法律规定保证金为起拍价的5%~20%,一般在10%左右。竞拍成功后,如果无正当理由在规定期限内经催缴仍不支付剩余款项的,将被认定为悔拍。这种情况下,缴纳的保证金不予退还,同时,如果重新拍卖的价款低于原拍卖价,且保证金不足以弥补差价的,悔拍人还需承担补交差价的法律后果。如果存在恶意悔拍、抬价等

干扰网络司法拍卖正常秩序的情况,还会面临罚款、拘留,甚至被追究刑事责任。

市中院提醒,购买法拍房之前,一定要仔细阅读拍卖公告和相关提示,特别要注意了解标的物介绍、拍卖变卖公告与须知、特别提醒这几项内容。建议参与竞拍前先实地看房。在法院的拍卖公告或须知中,都会写明预约看样的时间和方式,一般都会确定开拍前某日进行集中看样,意向竞买人按照公告中的联系方式与工作人员取得联系即可。

本报记者王玮丽

“新闻延伸”

如何入手法拍房

一、哪里可以看到法拍房信息?

最高院发布的司法拍卖网络服务提供者名单库,共有7家平台,分别为:淘宝网、京东网、人民法院诉讼资产网、公拍网、中国拍卖行业协会网、工商银行融e购、北京产权交易所。最为常见的即淘宝网和京东网,移动终端上可以在淘宝和京东两个App搜索栏中直接输入“司法拍卖”即可跳转至法拍界面。

以淘宝为例,司法拍卖中涉及不动产拍卖的共有五类,“住宅用房”“商业用地”“工业用地”“其他用房”“土地”。可根据自身需求,关注需要的不动产类型。挑选房产时,也可以根据上拍法院和房产所在地进行分类,以便快速找到心仪房源。

二、法拍房信息看什么?

一定要阅读公告和相关提示,主要内容有:

1.“标的物介绍”——介绍中会写明房产的位置朝向、权证号、所有权人、起拍价格、保证金金额、加价幅度、房屋用途、土地性质、有无租赁、是否腾空、权利限制情况(查封、抵押情况)、装修情况等。

2.“拍卖、变卖公告与须知”——公告和须知是由法院制作用于告知相关法律程序性事项及向竞买人披露相关风险,其中包含主要内容有竞买人资格、优先购买权、产权变更要求、税费及已欠缴税费负担、物业及水电费等情况。

3.“特别提醒”——对于可能存在的瑕疵和风险,例如房屋未腾空、有租赁、是否可办理产权证等可能影响购买人实现购买目的的情形,法院一般会特别标注,所以遇到加粗或彩色字体标注的特别提醒,一定要仔细认真阅读,充分了解风险。

三、怎么办理不动产权证?

在支付完余款后,即可联系法院办理产权变更登记,法院会出具相关法律文书,一般包括成交确认书(确认买受人已成功购买),过户的执行裁定书(解除原房产上的查封抵押,确认房屋归买受人所有),并要求不动产登记部门协助办理产权过户(原房屋所有权证书作废,向买受人颁发新的产权证书)。

四、过户税费怎么承担?

依现有法律规定,司法实践中不动产过户产生的税费一般由买卖双方各自承担,但过户过程中需要由买受人先行垫付卖方(被执行人)一方的税款,税款缴纳完毕,买受人可凭垫付税款的票据,要求法院在拍卖款中予以扣除并发还买受人。