

“小众”法拍走进“大众”视野 揭秘法拍房的“江湖”



18738次围观,5名竞拍者多达98次出价的激烈竞拍,一套位于蓬江区江侨路60号蒲葵之梦永利轩3号超千万元的“豪宅”成功拍出,成交价1240万元,较起拍价溢价率达55%,较市场评估价溢价率达10%。

超千万元法拍别墅吸引竞拍者激烈竞价的背后,折射出法拍房市场的火热。作为房地产业的小众市场,随着网络竞拍的兴起,法拍房逐渐走进大众的视野。

法拍房逐渐火热的背后,却藏着不少风险,比如腾空难、需补缴费用高、无法过户等,对于普通购房者来说,法拍房是个少人知晓的“江湖”,因价格低使得购房者跃跃欲试,却又因未知风险望而却步。

如何能让法拍房市场健康“成长”?对此,记者进行深入采访。

文图 江门日报记者 李银焕

B 探因 价格“笋”吸引购房者“捡漏”

“恭喜今天成功‘捡漏’的业主。”近日,负责法拍房业务的叮叮数智(广东)投资控股有限公司副总经理苏德伟在朋友圈发布了4份喜报,竞拍者分别“捡漏”21万元、22万元、24万元、36万元。

苏德伟从传统房地产中介业务转型到法拍房领域已经有一年多。2020年,他留意到,广州、深圳等一线城市的房地产市场开始出现了新的统计类别——法拍房,且成交量庞大。他们“嗅”到了其中的机会,公司旗下成立了分公司腾粤法拍,开展法拍相关业务,后来成为阿里法拍的江门城市服务商,算得上是江门第一家法拍房辅拍机构。苏德伟告诉记者,2021年公司在江门刚开始做法拍房辅拍业务时,大家对法拍房的认知都很薄弱,参拍的客户没几个。现在平均一个月有12—15台辅拍,辅拍量明显比去年同期增加了。

价格便宜,是法拍房火热的一个关键因素。

“法拍房价格便宜,很多都是稀缺的优质房源,在二手房行业里算得上‘抢手货’。”苏德伟说。苏德伟接触过许多想要竞拍法拍房的购房者,他观察到,有人为了买刚需房,也有人想投资“炒房”。“不管是哪种顾客,都是想来‘捡漏’的。法拍房在众多购房者眼里,是花小钱办大事的捷径。”苏德伟说。

苏德伟介绍,一般来说,法拍房一拍拍起价不低于评估价的70%;当一拍拍流拍后,法拍房进入第二次拍卖时,起拍价会降低,约为评估价的60%;二拍再次流拍,进入变卖阶段时,起拍价就会变为“变卖起拍价”,一般为评估价的50%—60%。

邓桐棠曾算过一笔账,相比起正常交易下的二手房,优质法拍房的价格约便宜两三成,相当于市场价100万元的二手房,参与法拍只要七八十万元就能拿下,可以省一大笔钱,自然会吸引购房者进入市场。除了价格“笋”外,网络拍卖的兴起也为法拍房“添了一把火”。

江门市中级人民法院相关负责人介绍,从2016年开始,我市法拍业务逐渐由传统的委托拍卖机构拍卖转变成以在淘宝网司法拍卖等网络平台拍卖为主。现在的网络司法拍卖平台有: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、工行融e购、北京产权交易所7个平台。

除了需求侧的市场火热外,在供给侧也有越来越多的优质房源流向法拍市场。在邓桐棠看来,法拍房源的增多,优质房源的增加,自然购房者的选择也更多,也促使了法拍房市场的快速“成长”。“供给侧提供了充足优质的房源,需求侧又可以买到性价比极高的优质房源,法拍房的火热就不难理解了。”邓桐棠说。

法拍房的增多,也从侧面反映出受疫情等多重因素影响,部分业主可能由于种种原因无法按时偿还贷款或因资金周转问题而将房产抵押拍卖。



帕佳图地产通过法拍方式,接手“盘活”嘉悦名都。

C 存风险 或损害购房人利益

不久前,小亮(化名)看中五邑碧桂园一套建筑面积约137.51平方米的法拍房,起拍价54万元,评估价约94.3万元,相当于打了5.7折,这让他很心动。然而,在咨询了辅拍机构后,他才知道这套房子已经历过一轮流拍,还带租赁合同。考虑到后续可能引起的麻烦,他最终选择了放弃。

相较于小亮“幸运”躲开了法拍房的“坑”,市民梁先生(化名)却踩坑了。一年多前,梁先生通过拍卖网站以低于市场价格竞拍了一套北新区的房子,他原以为捡到了“笋货”,可没想到这竟然是麻烦的开始。当准备收房时,他却发现房子办理了在建工程抵押,存在执行异议,导致他无法正常收房。目前他正在寻求法律途径解决这一问题。

“虽然法拍房的价格普遍比市场价便宜,但竞拍成功后,能不能收楼、正常过户,这是一个问题。”江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉说。

丁建武介绍,由于各种不确定因素的存在,法拍房在法拍过程中常出现难腾空、难搬离、难入住、税费高、学区被占用、凶宅、巨额欠费等一系列的问题,严重损害购房人的利益。

根据民法典第725条,租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。

邓桐棠表示,在房屋交易时,有“买卖不破租赁”的说法,法拍房也不例外。也就是说,如果法拍房原有租赁合同,即使买下了这套法拍房,只是房屋所有权变动,不能打破现有的租赁关系。房屋租赁合同期间,房屋所有权的变化不影响租赁合同的效力,买家需要继续履行租赁合同义务。

除了“长租”合同外,法拍房还面临着清场难的问题。邓桐棠曾遇过一个竞拍者买下了法拍房,但里面却一直住着人,而且还是老人家,要清场比较难。此外,还存在原户口迁出难的难题,如果遇到原户口老赖着不迁出,可能会影响到购房者入学等问题,同时也会影响房屋再次处置时的贷款等。

“买卖双方交易所需承担的一切税费、金及涉及该标的物有可能存在的欠缴税、费、物业费、水、电等欠费均由买受人自行承担。”“过户的税费及补缴的所有费用由买受人承担。”……在阿里拍卖网上,几乎每一套拍卖的住宅在竞买公告里都注明税费、物业费等相关费用由买受人承担。

D 探讨 规范法拍房市场需多方努力

调查房源权属、是否存在租赁情况、房子的实际税收,是否有其他费用……法拍房存在风险,辅拍机构提供的尽调服务有助于找出这些“坑”。

苏德伟告诉记者,他们在给客户做房源尽调报告的过程中,都遇到不少“雷区”,如果不是经专业人士多层次及多维度的调查,普通的买家是很容易中招的。例如,有一套法拍房,起拍价虽然是205万元,但实际税费却高达45万元;有一套法拍别墅,欠物管理费高达3万多元;还有一套住宅,欠了1万多元的电费;前不久市区有一套4000平方米起拍的住宅,虽然价格“笋”,但尽调时才发现这套原来是凶宅……所以,要参与法拍房,除非对房源知根知底,否则还是建议大家找辅拍机构做一下详细的尽调报告,提前规避相关风险。

丁久涌和邓桐棠均建议,普通购房者想要购买法拍房,最好先请专业机构和人士进行法拍房前置的判断,才能有效避免风险的发生。

“尽管法拍房存在风险,但这是盘活不良资产的有效途径。”苏德伟说,法拍房是利好三方的事情,一是利于被执行人解除债务危机;二是利于银行、金融机构或者其他债权人收回欠款;三是购房者能以低于市场的价格购得房产。“法拍房虽然是房地产业的小众市场,但牵涉到民生问题,希望通过各方努力,让大家对于法拍房少一点恐惧,树立正面的形象。”苏德伟说。

那么,如何才能规范法拍房市场呢?

针对腾空的问题,最高人民法院在2021年12月发布的《关于进一步完善执行权制约机制加强执行监督的意见》提出,拍卖财产为不动产且被执行人或者他人无权占用的,法院应当依法负责腾退,不得在公示信息中载明“不负责任腾退交付”等信息。该规定对于此类问题的解决无疑是提供了重要保障。

江门市中级人民法院相关负责人表示,对于法拍房,该院加强执行力度,坚持善意文明执行与强制执行相结合,并严格上级法院要求,法拍房均以清场交付为原则,不清场交付为例外。

“现在一般情况下,法院基本上会协助腾空,如果所有资料齐全的情况下,过户后一个月就可以腾空,时间长的一般在半年内也可以处理。”苏德伟说。至于法拍房牵涉费用多的问题,苏德伟建议,法院可将房屋的欠费或者租赁信息,是否有人居住,能否在开拍前由法院先清空腾房等相应信息都披露在公告上,对于购房者竞拍法拍房会有帮助。

丁建武建议,完善法拍房市场,应进一步规范各方行为。一方面,竞买人应该秉持更加理性审慎的态度选择法拍房,了解交易规则和潜在风险;另一方面,对法院来讲,应尽可能详尽地了解法拍房的各种情况,做好风险提示。

他山之石

“法院+税务”协作 解决法拍房的税费难题

2021年10月12日,长沙市中级人民法院与国家税务总局长沙市税务局举行“不动产司法拍卖涉税司法事项办理协作机制”会签仪式,从5个方面来破解法拍房税费难题,包括涉税调查、询价、税费测算和缴纳税息交换,拍卖税费信息公开,拍卖税费缴纳,处置不动产历史欠税申请清偿,代开发票具体情形。“法院+税务”协作协议搭建了法院与税务协作的工作机制,明确了被执行人和拍卖竞得人税费负担问题,明确规范了5个方面的协作措施。将对不动产司法拍卖领域人民群众反映强烈的“过户周期长、发票开具难、税费承担信息不明确等问题”起到积极的影响和促进作用,解决纳税人缴费人在不动产司法拍卖涉税事项中的问题,让买受人最多跑一次。

A 现象 法拍房热起来

小严(化名)从没想过自己竟然会买一套法拍房。

今年7月,在房产中介的推荐下,他看中了合景峰岭一套建筑面积约90平方米、带精装、全新未入住的法拍房源,起拍价约57万元。由于自己对法拍房不熟悉,所以小严决定委托中介辅助竞拍。

竞拍周期通常是一天,24小时。到了竞拍那天,小严的手机上八下,因为他要跟6名竞拍者竞价,胜者才能夺得“笋盘”。7月24日17:51,一名竞拍者首次出价。小严盯着屏幕,呼吸不自觉地加快,他想先观察其他竞拍者的出价情况,再加入“战争”。结果过了3个小时,依然没人出价,小严决定加价1000元试试,这是每次最低的加价幅度。后来又等了几个小时,都没人继续出价,小严心里暗喜:该不会没有人再出价了吧?他决定先睡一觉再起来观察情况。

第二天一早,小严起床的第一件事就是登录法拍网站,查看竞拍情况。他发现,有的竞拍者竟然在半夜2点多和清晨6点多出价,“真够早的”。8:32,在辅拍工作人员的协助下,小严也真正参与“战争”了。过了近一个小时,才有竞拍者再次加价。“竞拍节奏挺慢的。”小严当时想,可过了一分钟后,他才知道“战争”已进入白热化。上一个竞拍者刚出价,下一个竞拍者又加价了,相隔仅十几秒。

10:25,小严第21次点击“加价”按钮,这也是此次竞拍的第84次出价,过了几分钟,价格定格在674323.7元。6名竞拍者,进行了84次出价,最终,小严以约67.43万元成功拍下这套房子,较评估价便宜了近14万元。用“笋价”拍下“笋盘”,对此小严非常激动,他本来想买一套全新、带装修的“笋盘”,但由于首期资金有限,所以才瞄准了法拍房,没想到真的淘到“笋货”。

2017年1月1日,《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》正式实施,首次明确了人民法院以拍卖方式处置财产的,应当采取网络司法拍卖方式。

由此,法拍房进入大众视野。价格相对便宜的法拍房,是不少人心中“捡漏”的对象。

法拍房,即遭法院强制执行拍卖的房屋。广东法大春秋律师事务所律师丁建武介绍,法拍房有几种类型:一是个人拖欠银行债务及私人借贷债务,以房产拍卖抵债;二是房地产开发商办理了在建工程抵押贷款,或者是直接以房产抵押工程款,竣工前后房产进入法拍;三是刑事案件拍卖执行房产等。

记者从江门市中级人民法院了解到,2020年全市法院司法拍卖住宅成交781套,2021年增至912套,增幅约16.8%;2020年成交金额39987万元,2021年增至67359万元,增幅高达68.5%。

嘉毅地产总经理邓桐棠分析,与初期以投资者为主不同,现在越来越多自住购房者逐步进入到法拍房市场。近两年来,江门法拍房市场逐渐火热起来,这也是近两年来我市司法拍卖住宅、成交套数增多的原因。

据小鹰科技发布的《2021年广东省法拍房研究报告》显示,2021年,江门住宅法拍房住宅排名全省第七位,成交排名全省第六位,全年竞拍人数排名全省第五位。多项数据均位于全省前列。

记者统计阿里拍卖网江门法拍房情况时发现,部分法拍房多人“争抢”的现象时有发生,比如次新小区蓬江区岭江一品华府的一套建筑面积约115平方米的电梯住宅拍卖,共11人报名,出价次数达158次,最终以约128.7万元成交,较起拍价溢价率约78.8%,高出评估价约25.9%,这一成交单价比该楼盘销售二手房均价便宜约2000元/平方米;蓬江区建设路57号的一套楼梯住宅起拍价约20.7万元,起拍单价约1980元/平方米,共有12人争抢这套房子,经65次出价,最终成交价约37.9万元,成交单价约3624元/平方米,高出评估价约28%,较起拍价溢价率达83%……

法拍房逐渐火热,还吸引了各方资本的参与。邓桐棠观察到,从2018年开始,一批先知先觉的投资者或资产收购人士率先进入该市场,这批人士通过竞拍的形式购买经济实惠、低价的法拍房。法拍房过户后,他们再将房源放到中介公司出售,以赚取利差空间。

广东北熊帮商业服务有限公司总经理丁久涌就是这样一位投资人,他一直留意着江门房地产市场的走势。他说,2017—2019年,江门一手住宅价格去到高位,2020年江门的法拍房多了起来,且价格比一手住宅便宜约30%。他看中了其中的商机,便开始参与到处法拍房的竞拍中。



建筑面积约677平方米的超千万元别墅成功拍出。

近三年我市法拍房相关情况

