

房拍圈：半数风光，半数沧桑

记者 崔凌琳

抢房、光盘、涨价……上半年，楼市的疯狂还历历在目，房地产业内人士都不得不感叹：当下就没有便宜的房子。时至今日，尽管所谓的“全款爷”经过了一轮洗礼，已然大幅减少，但购房的余温仍在。

如果说，市面上已无便宜的房子，那么，拍卖市场是否有漏可捡？一时间，房拍进入了很多精明市民的视野。日前，记者从全国最大的拍卖平台阿里拍卖了解到，自2012年该平台上线网络司法拍卖至今，宁波的司法网拍房产成交约有11000件。其中，2018年同比2017年，网拍标的数增长约37%，成交标的数增长约20%。

那么，拍卖购房真能捡到便宜？或许结果并不尽然。

1

就在上月，市民叶子（化名）通过线上、线下成交了两套房子，一是打算自住的东钱湖别墅，豪华装修，430平方米的面积，660多万元得之；一是作为投资打算的镇海一处安置住宅。算一算单价，很显然，凭着多年的从业经验，叶子在疯狂的楼市中可算捡到了漏。

当然，这一切绝非其一时兴起，或是报个名、出个价就得到的。

叶子本身是房产业内人士，对价格行情了然于心，再加上，早从15年前起，她便已关注线下法拍信息，目睹亲戚出入于各大拍卖公司的拍卖大厅，时不时地拍得廉价的房子获得丰厚收益。

“早年的线下拍卖难免有串标之嫌，几个竞标者可以相互约定，让成交价格妥妥地定格在彼此的心理价位之内，从而谋得可观的差价，所以早年，通过司法拍卖所得的房产中，确实不乏‘白菜价’”叶子回忆：“而网拍启动后，政府、机构、企业、以及个人资产处置都线上化、阳光化、价值最大化了，很多时候，或许起拍价格看上去十分诱人，但也因此吸引了更多的参与者，从而推高了最终的成交价格。从那时起，再要捡便宜，或许需要天时、地利、人和，甚至运气等各种因素的完美配合了。”

在房拍圈“潜伏”了整整10年后，2013年，叶子终于“出手”了。她说，最近5年里，自己参与的线上、线下房产拍卖有将近20次。第一次成交，就是现在住的这套都市森林的房子。

两年前的此时，叶子怀上二胎，原本三居室的面积亟待扩大，于是看了许多大面积的住宅。“拍卖平台的这套房面积为332.65平方米，豪装，晾了两年却没怎么住过，无论是大小还是房屋状况都正合我意。第一次看到这套房子照片、房产视频介绍时，我便笃定要报名竞拍，况且，该房起拍价410万元，出价的空间也不小”叶子笑笑说，“所幸的是，彼时，参与竞拍者只有3人，经过将近一个小时23次竞价，最终，我以502万元的价格夺标，如愿拍到了自家的新居。”

记者了解，尽管2016年7月宁波楼市不甚景气，但按当时该小区的白坯计算，单价也能卖到15000元至16000元。用叶子的话说，“装修费心、费力又费钱，新装又需要至少半年的通风晾晒，实在划不来，现在好了，一旦房子过户，我只要适当更换一些家具，便可轻松入住了。”

叶子之所以总能以比较理想的价格拍到理想的房子，很大程度上是因为她是一个理智至上的人。她告诉记者：“每次竞拍，我都会充分利用我对价格行情相对了解的优势，给自己定下个合理的心理价位，一旦超出此价，即便再喜欢，也会说服自己放弃出价。”

令其欣慰的是，拍卖结束不到一周时间，她便收到了周边长丰住宅地地价高涨的消息，这意味着，这笔拍卖的“含金量”不知不觉又提高了。

2

当然，樱桃好吃树难栽，房拍并非人们想象得这般容易。倘若没有前期对同类房源状况、价格等充分了解，在竞价过程中失控是分分钟的事。

说到这里，叶子想起两桩有关“失控”的拍房“异事”。

“我曾经多次报名城市花园的竞拍，除了拍卖公司的约定看房时间外，我也会特地前往该小区去看看问问，其中有一次，就在我回来开始出价竞拍之时，收到了该房产债务方的提醒，甚至是诅咒短信，说是，‘该房主人欠了如何多的钱，这个房子不能拿，即便是拿了，也会麻烦缠身、诸事不顺。’”叶子说，“原本十分钟钟这套房，可是见到这样的短信，换成任何一个人，都会对变得犹豫不决，提早放弃。不得不说，竞拍前的功课，有时真的可以给自己及时地浇一盆冷水，让自己保持理智、清醒。”说这话时，叶子的表情少有的严肃并且认真。

2016年12月12日，正当人们正醉心于双十二买买买的狂潮中时，荣安府467平方米楼王在阿里拍卖平台悄无声息地拍出了1900多万元的“天价”。而叶子正是其中9个报名者中的一个。她说，这是迄今为止她所见过的最疯狂的一次房拍。

据悉，这套房子起拍价743.1万元，评估价格约1061.56万元，加价幅度3万元，从12日早晨7:36到下午14:40，竞标者来回共出了整整349次价，方才将成交价格落在1901.1万元的高位。叶子对此记忆犹新，“我想，那个夺标者事后该有多后悔呀”她至今依然这么认为。

“说起来，这次竞标我也少则出过30多次价，最终在12点左右放弃了‘争夺’，实在也是拍累了。”叶子笑言：“面对这么激烈的竞拍，即便是业内人士，也很容易失控，忘掉了初衷。”她所说的失控，首先是自己。

回想起来，她告诉记者，自己最后一次出价也已到了1550.1万元，按照这个价格，该房的单价已经突破了每平方米3.32万元。然而，即便是经历了2018年上半年这波乘风破浪的行情，眼下，荣安府最为畅销的130多平方米的小户型，市场价格也不过每平方米3.5万多元。“这样看来，如果不是大伙都疯了，我没准就成了这套楼王的‘接盘侠’了。”此刻，叶子只觉虚惊一场。

确实，冲动是魔鬼！随着房拍关注度提高，市场上流露出的非理性现象越发频繁地出现。比如，刚刚于上周成交的一套荣安府131平方米改善型住房，最终成交价高达362.7万元，与目前市面上的同类户型二手房报价380万元左右相比，价格优势并不明显；而上月才成交的湖景花园别墅，看房者仅3人，而最终报名竞拍者却有8人。最终，这套起拍价为860万元、评估价1150万元的房子以1460万元的价格成交，成交价更远远超过市价1300万元左右。

叶子告诉记者，房拍中还会遇到这样的事，一拍流拍，二拍的起拍价原则上是一拍起拍价格的八折到九折，然而，也是因为起拍价格下降，参与者增多，你一拍、我一拍，最终成交价反而远高于二拍的起拍价格。



3

随着信息透明化不断提高，加之国家政策（拍卖不限购）的影响，近两年，市民竞买法拍房的热情显著提高。然而，即便是成交价格合人心意，很多时候，通过司法拍卖购得的房产依然只是“看上去很美”。各种风险，各种“后遗症”，让夺标者不得不在成交价基础上额外支付更多费用，最终无利可图。

叶子说自己有个朋友，早在2008年行情较为低迷时，曾以低于市价20%左右的价格，举牌拍到世纪城一套住房。原本，这位朋友对于成交价格还颇为满意，所拍房子也是打算自住的。然而，等到3月交房之时，房东却迟迟不肯搬出，无理要求必须住到孩子放暑假，4个月左右的房租费通于无形。而大约4个月，房东又提出，所有装修都是全新的，要加20万元，才将装修悉数赠送。双方最终没有谈妥。最终，留给她这位朋友的是拆了浴缸、马桶、水龙头、吊灯，甚至损害了柜子、地板的“残躯”。

“我们正常的二手房买卖，都会在合同中和房东详细约定好包含哪些东西，然而，在房拍的成交合同中，最多只写一句‘包含固定装修’，如此一来，交房时缺这少那便成了常有的事”叶子说，被破坏后的房子，既无法自住，又难以出手，这笔房拍终以亏损告终。

除此之外，拍卖成交后，除了购房款要在10-15个工作日（具体看约定）内付清外，夺标者还需要等待大约一周的时间获取拍卖成交确认书，另需少则一周长达一个月的时间收取法院判决书，之后才能办理过户，过户时甚至还会碰到强制执行人不配合，不出三证等麻烦。看来，要在法拍房中捡到便宜，当真不是一件容易的事。

房拍中的各种“坑”你可知悉？

无论是银行人士，还是宁波市金融资产管理有限公司人士都不讳言，法拍房尽管看上去很不错，但其中的“坑”还是不少的。

最典型的是违约风险。法拍房资金要求较高，拍卖前先交保证金，一般为起拍价的10%左右。如果竞拍成功，要在10-15个工作日内（具体看约定）交齐全部房款，否则房子不仅会被收回，保证金还会作为违约金没收。因此，在参拍之前，一定要做的是，与银行、置业担保公司等相关金融机构确认贷款细节。同时，可能涉及短期垫资，因此，还必须提前找好确认能够受理的垫资公司或者其他筹资渠道，切勿抱有侥幸心理。

其次，是隐性费用。除了正常购房中由买方承担的契税、增值税及个税等，法拍房还有可能产生房产本身的欠费（水电气费和物业费），以及过户需要缴纳的其他税费。据悉，目前，长三角一带法拍房的水电、物业费欠费情况都会在该房产的详细信息中列明，而有些法拍所得的房子，增值税会很高，对于这些隐性费用，竞拍者需要心中有数，并将其纳入到成本范畴加以考虑。

此外，过户后的“清场”“清户”对于购房者而言，不得不说是莫大的“后遗症”。众所周知，法院只负责拍卖，具体的交接、清场、清户完全由买方自己搞定。比如，所拍房子事先已有长租约，那么，所购住房便无法使用。而这些，都是个大概率事件。

房产司法拍卖流程：

- 1、筹备：准备资金，提交押金，报名参与。
- 2、竞拍：参与竞标，赢得标的物。
- 3、付款：在规定的时间内支付全款。
- 4、材料：联系法院，拿到司法拍卖所需材料文件。
- 5、洗白：跑房管局，档案局等，洗白房产。
- 6、过户：完成过户，缴纳费用，拿到房产证。

首次在阿里拍卖参拍注意事项

- 1、仔细阅读竞买公告并实地看样，充分了解标的实际情况，法院联系方式展示在标的页面上。
- 2、如有贷款需求，建议开拍前3-5天联系银行确认贷款详细方案。
- 3、确定参加竞拍，务必确认已有实名认证的淘宝和支付宝账号；事先点击查看个人账户注册流程、企业账号注册流程。
- 4、报名交保证金，建议提前1-2天缴纳保证金，交保成功即为报名成功。
- 5、拍卖开始后方可出价，手机和电脑上均可出价，若报名成功不想出价也可以不出价，保证金不会因此被罚扣。
- 6、如竞拍失败，保证金通常会原路退回；如竞拍成功，保证金会自动转移到法院账户，并按照竞买公告中要求的方式支付尾款，再等法院通知或主动联系法院办理后续交割事宜。