

234次竞价高出评估价千万元才成交 两次上拍亿元别墅仍流拍……

法拍房“捡大漏”？这事儿要谨慎

我市总价千万元以上法拍房3年成交38套 律师提醒：法拍房也要遵循市场规律



别墅,1.2亿元起拍……日前,法拍平台上关于青岛某小区3套别墅的信息,吸引了不少关注。实际上,在青岛的法拍房领域,高端住宅从来不缺买家,甚至常常出现溢价。京东、阿里拍卖平台的数据显示,2021年6月以来,总价在千万元以上的住宅法拍房在青岛成交了38套。记者采访了北京市盈科(青岛)律师事务所法拍团队,听他们讲一讲高端法拍房背后的故事。



盈科(青岛)律师事务所法拍团队正在分析即将上拍的弄海园别墅,主讲人田雅萱。



东方之珠花园一套别墅以6214万元价格拍出。

A 234次竞价成交一套房 高端法拍房不缺买家

2022年底,位于崂山区东海东路海信·君汇的一套538.01平方米别墅被法院拍卖,估价为5142万元。据最高法院关于法拍房的规定,起拍价由人民法院参照评估价确定,不得低于评估价或者市价的70%。这套房产的起拍价确定为3599万。开拍时有6人报名,经过234次竞价,最终成交价为6254万元,高于评估价1100多万。

这套别墅的拍卖公告规定的增加幅度为5万元,竞拍人点一下鼠标最低加5万元,或者5万元的倍数。从公开的竞价过程看,其他竞买人都是以5万元为基数加价,但是有两位竞买人格外显眼,有3次加价直接提高到100万元一手,95万元一手连续抬价6次。

为此,在屏幕前观看“竞拍大赛”的网友感慨:电视剧的剧情来源于生活。同时,这充分说明,虽然大众普遍认为法拍房能捡漏,但法拍市场也是市场,跟二手房一样受市场行情及供求关系的影响。

B 竞买人无法筹齐尾款 上亿元别墅最终流拍

当然了,也不是每套高价法拍房都能顺利成交。去年11月,位于八大关的荣成路10号上拍,该别墅建成于1932年,历经近百年沧桑,在法拍平台上吸睛无数。这套别墅

原产权人以别墅为抵押向银行贷款,担保的债权最高余额为1.17亿元。因原产权人无力偿还贷款,该别墅被上架拍卖。

2023年11月20日该别墅首次上拍,评估价115428069元(约1.15亿元)与担保债权额相近,法院一拍确定起拍价为9234万元,仅竞拍保证金就超过900万元。如此高价面前,虽有7925人围观,但仅有1人报名。在拍卖还剩2分钟就要结束时,该报名者才出价,一手即成交。

然而没多久,这套房子又出现在了拍卖平台。原来是竞买人竞价成功后没有按拍卖公告规定,在拍卖成交之日起10日内,将8300多万元尾款汇至法院,造成悔拍。据了解,该竞买人是因为没法筹到足够的贷款不得不悔拍。

据了解,今年5月17日,人民银行总行和国家金融监督管理总局印发《关于调整个人住房贷款最低首付比例政策的通知》,分别调整全国首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例

至15%和25%。我市按照因城施策原则,将首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整至全国统一水平。但法拍房的贷款与普通二手房贷款不同,需交齐尾款后,法院才能出裁定及办理房产证,而银行若要在没有获得抵押权的情况下放款,就需要有第三方保险公司或者担保公司提供担保。

2024年2月19日,该房产二次竞拍,但无人报名。又于3月18日开始变卖,但直到5月17日变卖期结束,仍无人出价导致流拍。

盈科(青岛)法拍团队田雅萱律师表示,“上述环节,无论哪个关口出现问题,就会导致无法筹集足够尾款。保险公司或担保公司的保额有上限,银行的贷款审批也有诸多硬性要求,因此在参拍前要先确定自己是否具备贷款资格,贷款审批额度上限以及担保额度的上限是否能涵盖尾款数额等,避免因贷款不成无法交齐尾款而承担悔拍的法律后果。”



弄海园三套别墅起拍价1.2亿,即将上拍。

C 千万元房产屡有成交 法拍房也遵循市场规律

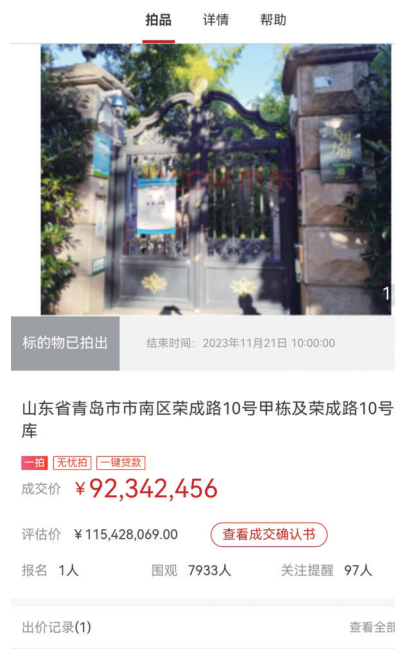
今年6月13日,一套位于崂山区弄海园小区的独栋别墅被法拍,4位竞买人经过147轮鏖战,最终以5055万余元成交,相比起拍价高出近千万元,但仍比评估价5853万余元便宜了近800万。

根据拍卖公告要求,拍卖尾款须在拍卖成交后十日内交齐,但据知情人士透露,买受人因贷款问题,向法院申请了缓交。“毕竟法院也不希望产生悔拍的情况,若真出现了无法在规定时间内交齐尾款的情况,可以根据实际情况提前向法院递交申请,但更重要的是需要提前沟通好贷款通道,以确保担保金额能够涵盖贷款数额。”田雅萱表示。

今年5月21日,崂山区东方之珠花园别墅小区一套别墅以6214万余元的价格成交,比起起拍价高出

600万元,但相较于8021万元的评估价,也算是捡漏。这是今年我市司法拍卖首次成功拍出位于前海一线的独栋别墅,也是近年来青岛成功拍出的第二套价格超6000万元的别墅。据悉,7月份还有两套千万级海景房上拍,均位于崂山区的实·海上海小区,起拍价分别为1113万和2404万元,目前关注人数已达千人。今年1月份,该小区已经成交了两套法拍房,成交价格分别为1313万元和1355万元。

这些总价千万元以上的法拍房,因为能以低于市场价的价格拍得,所以颇受关注,确实也屡有成交。但业内人士同时提醒,法拍房同样遵循二手房市场规律,甚至是观察二手房市场的“极佳窗口”,参与竞拍也需要做足功课,做好准备。



荣成路10号别墅悔拍。

竞买记录			
出局	A6790	¥43,048,357	15:38:24 2022/12/29
出局	Z2279	¥42,098,357	15:37:35 2022/12/29
出局	A6790	¥42,048,357	15:23:59 2022/12/29
出局	Z2279	¥41,098,357	15:22:40 2022/12/29
出局	A6790	¥41,048,357	15:20:21 2022/12/29
出局	T5897	¥40,098,357	15:19:52 2022/12/29
出局	A6790	¥40,048,357	15:12:28 2022/12/29
出局	Z2279	¥39,098,357	15:11:39 2022/12/29
出局	A6790	¥39,048,357	14:37:45 2022/12/29
出局	T5897	¥38,098,357	14:27:07 2022/12/29
出局	Z2279	¥38,048,357	14:26:00 2022/12/29
出局	A6790	¥37,998,357	14:19:52 2022/12/29
出局	Z2279	¥37,448,357	13:47:14 2022/12/29
出局	T5897	¥37,398,357	12:09:33 2022/12/29

海信·君汇别墅拍卖过程中,竞拍人一手95万连抬6手,竞拍激烈。