

# 青島法拍住宅房去年成交 698 件

法官：信息越来越公开透明，但购房者畏难心理“作梗”



2月5日央行下调金融机构存款准备金率0.5%。2月20日，贷款基准利率(LPR)非对称下调，一年期不变，五年期下调25个基点，创历史最大下调幅度，目标明确直指房贷。降准降息组合拳刺激信贷规模增加、释放流动性，创造略超预期的政策空间，为即将到来的传统楼市小阳春添薪加柴。相对于房地产市场传统的新房和二手房，近年来法拍房逐步进入大众视野，成为不少消费者购房选项之一。2023年，据中指研究院统计，青岛法拍住宅房成交量698件，相比二手房62361套的成交量，可谓相形见绌。但法拍房作为消费者能够低价买好房的有效途径也不可小觑。目前，市场对法拍房褒贬不一，到底是“坑”还是“漏”，记者采访到了竞买市民、法院执行法官和法拍房中介服务者，听他们讲述法拍房的那些事儿，为读者了解法拍房提供参考。



据中指研究院统计，2023年青岛法拍住宅房成交量698件。(图文无关)

## 中介：竞拍者刚需占六成

刘先生夫妇是济宁人，在西海岸新区打拼多年，积累了一定经济实力，想买一套别墅。刘先生在法拍平台看中了一套起拍价233万元的连排别墅，但是看到拍卖公告中提示，“土地、房屋税费、欠费需自行查询，原有户口难以迁出的情况自行解决，可能存在老人居住、腾房难度较大。”刘先生心里犯起嘀咕，参拍担心未知费用太高，不参拍又觉得遗憾。于是他找到了专业从事法拍房服务的周先生。

就该法拍房能否参拍，周先生出具了尽调报告，内容涵盖房屋是否存在抵押、纠纷、房屋税费、水电物业欠费情况、是否有租约及租约是否受法律保护、是否有登记居住权等情况。刘先生认为靠谱，决定参拍。正月初六，5人报名参拍，在加价18手后最终由刘先生以272.2081

万元拍得。这18手加价中，刘先生只加了3手，竞拍策略也是法拍房服务之一。

“在保证安全的前提下，在合理预算内，法拍房对购房者来说是很不错的选择。”周先生告诉记者，法拍房不确定性较高，如收房难、高额水电物业费等，只要拍前做好尽调，这些风险是可以规避的。目前，除了正常的税费，买受人承担的不确定大额费用主要是物业费，高档楼盘的法拍房容易出现拖欠物业费的情况。

据周先生介绍，2023年经他手成功拍到40多套法拍房，找他帮忙买法拍房的有六成是刚需，周先生认为相对于二手房成交价格，法拍房至少能省20%，且没有个人所得税。如果贷款，法拍房和二手房执行一样的首付比例和利率标准。

## 消费者须谨慎选择中介服务

市区的花园洋房一直是房产市场的宠儿。1月30日，延吉路锦绣华城一套法拍房以600.9988万元成交。房屋247平方米，为一楼复式洋房，司法评估价1000多万元，二手房业内人士认为当下合理市场价为740万元左右。此次竞拍2人报名，加价15手，竞争激烈程度可见一斑。这是该房产“二拍”，1月3日“一拍”上架，起拍价702万元，低于评估价29%。

“在网络司法拍卖中，法拍房通过多种方式获得评估价，以此为参考降价上拍。一拍降价不超过评估价30%。如果流拍，二拍在一拍流拍价基础上降价不超过20%。综合来看，起拍价最低能达到评估价的56%。”市南法院执行局孙法官表示，参与司法拍卖需缴纳保证金，若竞拍成功后悔拍，则保证金不予退还。

## 是“坑”还是“漏”，尽调是关键

与法拍房相关的新闻报道，有的让人感觉处处是“坑”：“一房二主难过户”“老赖拒不腾房”“水电物业费欠费十几万元”“不同法院实施的多重查封、抵押难以协调”。这些极端个案让竞买者望而却步，这也是法拍房属于小众市场，活跃度不高的原因。

据中指研究院数据，2023年度青岛法拍房成交折价率达(成交价/评估价)到76.5%。业内人士认为在市场价的7-8折是法拍房的合理价格区间。法拍房状况的不确定性、房屋信

息的透明度逐步健全，法院执行力度加强，法拍房的信息也越来越公开透明。对法拍房存在的“买卖不破租赁”导致收房难问题，孙法官表示，租户可以提起异议，向法院申请带租拍卖，经法院审查通过，这种法拍房适用“买卖不破租赁”，并且在拍卖公告中会注明。如果法院审查不通过，则不适用“买卖不破租赁”。如果拍卖成功，被执行人或者租户拒绝将房屋交付给买受人，则法院负责腾退。

孙法官提醒，法拍房整个过程公开透明。法拍房中确实有价低质优的好房，购房者有畏难心理，但是还想买，这就很容易被误导。部分不良中介利用虚假宣传等方式收取高昂费用，严重扰乱了司法拍卖秩序。

息的不透明性，增加了消费者“入坑”的可能性，但提前做足“尽调”，低价买好房，在“法拍房市场”也是常有的。

法拍房作为房产市场小众的存在，是观察楼市的一个重要窗口。随着房产市场逐步由卖方市场向买方市场转变，消费者通过了解法拍房成交价格，以及法拍价与市场价的对标关系，可以增强自身议价能力，不再被中介和卖家“拿捏”。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 陈小川 张君旭 张正言



RMB 当前价 **600.9988万**  
起拍价 ¥5,616,812

青島市市南区延吉路 单元 户房

青島市市南区人民法院 >

延吉路的一套法拍房以600.9988万元价格成交。

## 买法拍房期待保值增值

买法拍房以期增值，是胶州张先生的选择。张先生从事新媒体工作，2018年他在淘宝平台接触到法拍房后，决定“试一下”。他相中一套位于胶州市三里河的法拍房，交通、医院、学校配套上佳，可住、可租、好出手。

“买法拍房尽职调查很关键。拍前尽调是我自己做的，通过法院拍卖公告中的案号，到裁判文书网上查询案件详情，得知该房产被强制执行是因为个人借贷问题，可以排除凶宅、产权共有、侵占、长租等问题。再进一步对比裁判文书下达时间和房产上拍时间，并查询此前没有上拍记录，可推断房屋存在产权纠纷的可能性小。”张先生告诉记者，他尽可能与办案法官沟通了解更多信息，同时实地查看房屋详情，尽调信息完成度能达到80%，风险可控，便交上保证金，准备参拍。

“起拍价35万元，当时4人报名，我跟了10手，最终以42万元拍到手。收到房后，和尽调的情况基本一致。水、电、物业费等一共补交了约2000元。”张先生告诉记者，收房后曾有房产中介要以70万元的价格买入，但由于当时的限售政策没能变现。2023年张先生将该房售出，“作为打工族，投资的机会不多，我买法拍房主要是想把手里的闲钱换成房产保值增值，同时也体验一把“法拍房”的乐趣。”