责编/于慧琳 美编/高菲 审读/王法军
2024/8/3 星期六

买二手房先和同小区法拍房比价，优质法拍房成交价屡超市场价……

好房不再问出处，优质法拍房受青睐

二手房市场低迷，而法拍房市场却很热闹。根据中指研究院数据库监测的355个城市法拍数据显示，2024年1—5月，全国法拍市场挂牌各类法拍房源累计达到32.4万套，而去年同期仅为18.6万套，同比增长超过70%。法拍房除挂拍量增长迅猛外，竞拍活跃度也显著提升，部分优质房源成交价超出了同期二手房交易价格。在楼市新常态下，优质房源不再“论出处”，越来越多的购房者愿意为优质法拍房买单。

康城小区。

康城小区一套92平的法拍房一拍238万起拍。同期，二手房交易平台同户型最低价为240万。

观望 刚需一族关注法拍房市场

王先生家住东李村，在汽车东站上班。随着孩子到了上幼儿园的年龄，王先生开始琢磨，想让孩子有适合发展的教育，又可以让自己上下班更方便一些。为此，连日来，他看遍了汽车东站附近的小区，初步相中了康城小区一套92平方米的房子。房子挂牌价240万元，中介表示有小几万的议价空间。据房产中介介绍，该小区今年年初相同户型最低交易价下探到200万元，王先生决定再等等。

对二手房购房刚需来说，法拍房是观察二手房价格的窗口，王先生每天都刷一遍法拍房信息。上周，康城小区的一套92平方米的房屋出现在法拍平台，一拍价238万元，定价方式为“双方当事人议价”，而且注明“已腾空”。“难道现在法拍房起拍价都是根据二手房市场来定的？”王先生认为这是个机会，遂果断点击“围观+提醒”。

这套法拍房8月11日即将一拍，王先生表示，如果一拍流拍，他会果断去做调查，二拍决定“试一下”，毕竟法拍房没有中介，交易费用能省一点是一点。

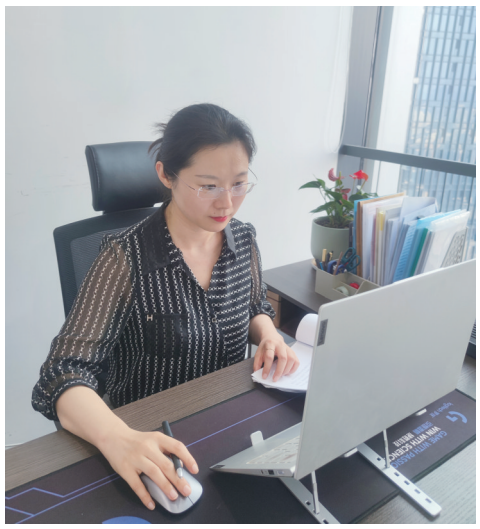
现象 优质法拍房成交价高于市场价

据盈科（青岛）律师事务所法拍团队监测数据显示，今年以来，我市多个住宅小区的法拍房成交价高于二手房市场价格。

今年7月16日，在市北区鲁岳梦境江南小区一套154平方米的法拍房在阿里资产·司法拍卖平台开拍，起拍价为172万余元，每平方米单价为11209元，相比贝壳网每平方米18916元的均价而言，性价比令人瞩目。然而，经过7人144轮的激烈竞价后，该套房产最终以297万余元拍出，房屋每平方米单价直逼2万元。

今年5月，崂山区麦岛金岸小区一套216平方米的法拍房拍出了高于二手房市场的价格。经查询，该套房产的评估和起拍价均为826万余元，经过133轮竞价，最终以1300余万元的价格拍出，每平方米均价为63420元，而根据贝壳网发布相关房产信息，同小区上新的一套227平方米房屋，每平方米为61628元，也就是说，此次竞拍房产的成交价比二手房市场每平方米单价高了近2000元。

今年3月12日，崂山区奥林花园的一套法拍房在京东资产交易平台上拍，一拍起拍价为320.35万元，虽有1人报名但未出价，最终流拍。4月，该房产进行二轮拍卖，与一拍的惨淡不同，二拍参与人数猛增，在12人54次的竞价后，最终以高出一拍价21.2万元的价格成交。根据目前的法拍房相应政策规定，一拍起拍价通常基于法院评估价的70%至80%，如果一拍未能成交，二拍起拍价会在一拍基础上打折，因此为了以更低价格购得房产，许多竞拍者在一拍时持观望态度，希望等待二拍降价再出手。然而，当二拍真的来临时，他们发现心仪的房源已经被众多竞拍者盯上，为了争夺房源，不得不提高出价，最终推高了成交价格。



田雅萱正在监测法拍房成交记录。

新常态 好房不再问出处

为何在二手房市场低迷的背景下，法拍房却屡创佳绩？

盈科（青岛）律师事务所法拍团队田雅萱认为：“在二手房市场，那些位于城市核心区域、坐拥优势教育、交通、医疗资源的房源，往往是众人争抢的香饽饽。但这些房源要么数量有限，要么价格高昂，让许多家庭望而却步。而法拍房打破了传统购房渠道的界限，为购房者开辟了一条全新的置业之路。法拍房市场中的高端小区稀缺户型、黄金地段学区房以及绝版别墅等，由于其独特性和不可复制性，容易吸引大量买家竞拍，从而推高成交价。”

“在传统二手房市场的交易模式中，买卖双方往往因信息不对称而陷入信任危机。卖家可能隐瞒房屋瑕疵，夸大装修价值；买家则担心被高价‘套路’，难以判断真实市场价格。法拍房交易绕开了复杂的中介环节，减少了购房者对信息不对称、中介服务不规范的顾虑。法拍房价格由专业机构评估确定，并在拍卖平台上公开展示，购房者可以直接在官方拍卖平台获取房源信息，参与竞拍，整个交易过程透明、公正。同时，法拍房背后是具有强制力的法院裁定。在拍卖成交后，购房者依据法院裁定办理相应过户手续，减少因产权问题引发的纠纷，确保购房者的合法权益。”田雅萱表示。

“然而，法拍房采用拍卖方式，容易激发买家的竞争心理，在竞拍时可能会因情绪化而出价过高，最终导致成交价偏离市场价值。”田雅萱表示，这也是个别法拍房拍出令人意外高价的原因。

提醒 作出符合实际需要的购房决策

价格是最能打动消费者的。购房者容易被法拍房打动，但务必认清法拍房与传统二手房的不同，理性抉择，作出符合自己实际需要的购房决策。“二手房和法拍房在过户、税费、贷款方面略有不同。”田雅萱表示。

在过户方面，二手房过户手续相对较为常规和标准化。买卖双方签订购房合同，双方携带相关证件（如身份证、房产证、购房合同等）到当地不动产登记中心办理过户手续，缴纳相应税费，等待审核并领取新的房产证。法拍房过户手续因其特殊性而略有不同。缴纳完房屋全款后，带着法院出具的有效文书（如执行裁定书、拍卖成交确认书等）可直接到房管机构办理过户手续。

在税费方面，法拍房与二手房一致，都需根据房屋交易价格缴纳契税、个人所得税、增值税等税费。具体税率根据房屋性质、交易时间等因素而定。但部分法拍房可能存在前业主欠税、需要二次缴税情况，同时法院可能会要求需要卖方承担的税费由买方先行垫付，再凭借相应凭证在一定期限内向法院申报，也有的法院会要求所有税费均由买方承担。因此试水法拍房务必做好背景调查，并留足充裕资金以应对可能产生的额外税费。

在贷款方面，当前二手房贷款政策相对成熟，客户先过户和抵押，银行再放贷款，二手房购买者可根据自身条件选择商业贷款、公积金贷款或组合贷款等方式。对于贷款购买法拍房，虽然首付款比例以及贷款利率与二手房一致，但银行在抵押登记未落实前就要发放贷款，银行的贷款审核则更为谨慎，并且为降低业务风险，银行需要保险公司提供阶段性保证保险，这也就导致很多银行并不愿意针对个人开展该项业务。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 **陈小川**