



司法网拍的房子还“香”吗



记者 赵云 通讯员 汪茜茜 李蔼媚

起拍价24.5万元，成交价122.9万元，溢价率超过400%。不久前，新河镇南新街一处老房子的司法网拍过程，吸引了很多人围观。

这次拍卖，共吸引了44人报名。其中，19人参与了出价竞拍。无论是报名人数还是总竞买次数，都成为市人民法院法拍房产之最。

受大环境影响，司法拍卖的房产不如以前畅销，然而一些房产仍是“香饽饽”。

2022年至今，市人民法院拍卖的住宅用房共有798套，其中成交的标的数为627套，成交金额逾10亿元，成交率为93.86%，累计参拍3064人次。

它为何能“坐地起价”

根据拍卖公告，该房产共有4层，一、二两层办理了产权证，建筑面积71.95平方米；三、四两层未办理产权证。

该房产定向询价为30万余元，起拍价24.5万元，保证金4.9万元，增价幅度2000元（或整倍数）。

网上竞拍时间为9月29日上午10时到9月30日上午10时。拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖活动结束前，每最后5分钟如果有竞买人出价，将自动延迟5分钟。一般情况下，竞拍者的出价集中在竞拍结束前。

然而，这次竞拍刚开始12秒，就有人出价了。接着，多人参与竞价，一小时后，出价就达到了89.9万元。

9月30日8时，又有人开始竞价。9时51分，竞价进入激烈状态。最终，

本次竞拍延时了141次，到12时47分以122.9万元成交，总竞买次数为321次。

这套房子的拍卖，也吸引了新河当地很多房产中介的关注。对于122.9万元的成交价，很多中介认为是合理的。中介小陈说，南新街是新河的老街，商业很繁华，该房子属于店面屋。如果有人开店做生意用得到，价格贵一点也会拍的。

10月10日上午，该房子附近的4间房子也被拍走。这4间房子建筑总面积523.65平方米，评估价234万余元，起拍价165万元。这次拍卖共有7人报名，最后经过223次竞价，包括138次延时，以335万元成交。

据中介小陈分析，这4间房子中，只有2间是店面屋，所以均价不如之前那套。

它为何能“一骑绝尘”

同一时间，太平街道望湖花苑一套别墅及其内树木的拍卖，吸引了3万多人次的目光。

根据公告，该房屋证载建筑面积452.99平方米，另有未登记建筑面积约350平方米，土地使用权面积1382.56平方米。

该标的评估价1541.058万元，起拍价1080万元，保证金216万元，竞拍增价幅度5万元（或整倍数）。这次拍卖共有7人报名，6人竞价，经过50次竞价，包括40次延时，最终以2125万元成交，相比起拍价，差不多翻倍了。

近年来，望湖花苑被司法拍卖的房子至少有7套，而这一套的起拍价和成交价都是最高的。其他几套建筑面

积为247.4平方米的，成交价均为400多万元，其中不乏一拍、二拍流拍，三拍才成功的。

这一套别墅原在5月底进行网拍，当时的询价为736余万元，起拍价665万元。因抵押权人申请重新评估价格格，这场拍卖被撤回。

经过评估，该房子的价格为1541.058万元。值得一提的是，第一次挂网拍卖的是“望湖花苑X幢X号的房地产”，第二次变为“望湖花苑X幢X号的房地产及其内树木”。

根据评估报告，相对之前的询价，这次增加了未登记的建筑面积以及树木的价格评估，因此总体价格上涨。

最高溢价率480%

很多人抱着“捡漏”的心态参加司法网拍，然而，一旦多人竞价，价格很容易往上涨。

2020年下半年，温峤镇楼旗村的一间2层民房拍卖，创下了新的纪录。该房建筑总面积76.68平方米，室内基本没装潢，门上贴着“出租”字样。

经法院和双方当事人商议，房屋的参考价值为10万元。2020年10月，房子被网拍，起拍价10万元，保证金2万元，共有31人报名，最后经过164次竞价，以50.2万元成交，溢价率超过400%。

事后，竞拍人出现了悔拍。

2020年12月，房屋再次进行网拍。这次，有9人报名，尽管只有66次竞价，但成交价为58万元，比之前的50.2万元高出了7.8万元，溢价率达到了480%。这个溢价率纪录，在市人民法院司法网拍的房产（不包括一元起拍的涉刑房产）中，始终未被打破。

房产拍卖中，出价人数最多的，是太平街道五龙小区一间二楼的房子，该房子证载建筑面积109.66平方米，评估价88.128万元，起拍价88.128万元，共有41人报名，出价人数达到了25人，最终以142.628万元成交。这个出价人数最多的纪录，是2015年5月创下的，至今仍未被打破。

悔拍，39万元保证金被没收

拍卖成交后，买受人应于指定日期前将拍卖成交价余款缴入法院指定账户，可通过银行付款或者支付宝网上支付，并于付款后5个工作日内凭付款凭证及相关身份证明材料到市人民法院签署《拍卖成交确认书》，领取执行裁定书、协助执行通知书及拍卖款收款收据等。

拍卖未成交的，竞买人锁定的保证金自动释放，锁定期间不计利息。

买受人逾期未支付拍卖价款，法院可以裁定重新拍卖。重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。拍卖成交后买受人悔拍的，交纳的保证金不予退还。

买受人出现悔拍的，并不少见。2022年，市人民法院司法网拍中，有11件；2023年有26件；今年已有37件。这些悔拍的标的中，以机动车为主。

今年，被悔拍的房产有2套。其中一套是太平街道海普佳苑的房子，该房产建筑总面积146.09平方米，定向询价244万余元，起拍价196万元，保证金39万元。

今年4月初，这套房子在网上被拍卖，共有16人报名，经过160次竞价，最终以429.5万元被拍下。

事后，竞拍人未缴纳余款。法院工作人员和竞拍人联系，竞拍人确认悔拍。根据规定，竞拍人39万元的保证金被没收。

5月下旬，房子被重新拍卖，这次有14人报名，经过79次竞价，最终拍下的价格为360.5万元。

另一套被悔拍的，是乐清市的一间民房。该房有6层高，建筑面积302平方米，评估价为71万余元，起拍价51万元，保证金10万元，共有4人报名，9月底经过76次竞价，最终拍下的价格为88.5万元。

法院工作人员称，悔拍的大部分原因，是拍下的价格太高了，竞拍人经过权衡，不惜放弃保证金选择悔拍。他提醒广大竞拍人，悔拍不仅被没收保证金，还会对正常执行工作产生干扰，应当谨慎考虑自己的经济状况和购买意愿，理性参与竞拍。



“小主持”大舞台，“小记者”大视野

温岭市融媒体中心（传媒集团）主办

温岭电视台 青草地艺术培训

报名咨询
17705861152
17706582861

地址：温岭市横湖中路161号 温岭市融媒体中心



温岭电视台小主持



温岭日报小记者