

法院“网拍”房产 万人围观仅数人竞拍



14日上午10点,北京法院系统开始试点网上司法拍卖,三套涉案房屋和一台挖掘机在淘宝网上正式竞拍,其中三件拍品遇冷。截至发稿时,有4人报名参与其中一套房产的竞拍,其中3人出价,共竞价21轮,价格比起拍价上涨10万。关于三套房产的拍卖于15日上午10点结束;挖掘机的拍卖在14日晚10点结束,无人竞买。

背景 电子竞价取代 “击槌成交”

记者了解到,2012年,浙江法院系统在淘宝网进行首次网络司法拍卖。同年最高人民法院确定,涉诉资产的拍卖要逐步通过电子交易平台竞价,以电子竞价方式取代“击槌成交”。

北京高院分管鉴拍工作的副院长翟晶敏此前表示,北京法院试点司法网络拍卖,将深入推进司法公开,促进规范司法行为,提升执行工作效率。

现场 房产鲜有竞拍者 挖掘机流拍

14日上午9点50分许,记者登录淘宝网首页,在“淘宝·拍卖会”栏目中选择“司法拍卖”,根据地点依次点击“北京法院”,就进入了丰台区、市二中院的司法拍卖网页。

作为北京法院系统网上司法拍卖的试点法院,市二中院和丰台区法院于开拍前15日将拍卖的三套房产、一台挖掘机挂上了网页。

记者在拍品页面上看到,房产的照片、起拍价、评估价、保证金和加价幅度都被详细列出。打开相关标的物介绍,不仅有房产的图片和文字,还有视频介绍。

正式拍卖前,只有拍价最低的房产有4人竞拍,其余两套房产和挖掘机均无人报名。

上午10点,竞拍开始,拍品下方开始动态显示拍卖倒计时。按照规定,那套拍价最低的房产,每次加价额度为5000元。在拍卖开始后的20分21秒时,编号为M6182的竞拍人第一次举牌以底价129万元竞买。但另外两位竞买人却一直没有行动,只是观望。

直到晚上20点03分24秒,才有编号为K6729的网友举牌,出价129.5万元。不到5分钟,编号为E1899的网友也举牌,出价130万。K6729不示弱,42秒后出价130.5万元,E1899于1分钟后再出价131万。两人就这样争相举牌了共计20次,到20点43分23秒,K6729出价到139万元成功领先,竞买记录又出现了停滞。

截至14日晚10点截稿,尚无进一步动静。此时,挖掘机首次拍卖时间结束,始终无人报名。其余两套房产仍旧无人报名。

不过,虽然参与的人少,但是围观的人却很多。围观房产拍卖的有一万多人,围观挖掘机拍卖的也有3000多人。

参与者少与价格有关

经记者计算,由市中院负责拍卖的两套房屋,竞拍起价分别约为每平方米1.9万元和2.1万元,这与相关二手房中介网站上显示的报价相差不多,并无明显优势。

丰台区法院负责此次拍卖的郭法官认为,此次拍卖参与者少,还是因为价格问题。郭法官说,丰台区法院将竞拍别墅挂到淘宝网上的第一天,就有10多人打电话咨询,有北京的,也有外地的。其中有4人还去现场看房。郭法官表示,看房时有3人对房子满意。

去年年底至今年年初,法院委托评估公司进行评估时,北京的房价还很高,最高可达5.9万元,评估公司给出的是5.4万元,价格适中。但从今年4月进入公示期后,北京房产的价格逐步走低。郭法官认为,竞拍受市场规律的约束,与市场的整体情况有一定关系。

另外,郭法官认为,如果竞拍成功需要在10天内付清全款,且拍卖房产不得贷款,“一次交纳2000多万元不是小数目,这也是购买者观望的原因之一。”

好处 节省佣金让利竞拍者

北京市高院曾介绍说,司法网络拍卖可以节省大额拍卖佣金,扩大竞拍范围、提高效率,而且全程上网,公开透明,防止暗箱操作。

对于节省拍卖佣金,丰台区法院的郭法官介绍,以往的传统竞拍,法院委托拍卖公司,拍卖公司要收取佣金,一般来说如果成交价在200万元以下,要收取5%

的佣金,在200万元至1000万元之间,佣金为3%,成交价在1000万元以上5000万元以下,佣金为2%。这部分全由成功竞拍的购买人承担。

改为在淘宝网上拍卖后,淘宝网不收取任何费用,只是提供拍卖平台,拍卖公告由法院自行上传发布,拍卖成功也不收取任何佣金。不过,原来拍卖公司的

工作都变成由法官自己来做。

郭法官说,他们需要对拍卖标的进行调查,比如房产有无抵押、有无共有人、有无租赁。评估拍卖小组需要对标的物进行评估,评估过程要对房屋进行评估及照片的拍摄,法官还要将标的物的展示视频及调查情况表上传淘宝网。与传统的司法拍卖相比,工作要增加一些。

郭法官还表示,传统拍卖有可能出现拍卖现场被恶势力人为控制,导致成交价远低于市价的情况,网络拍卖则不用担心类似事情发生。

郭法官说,竞拍房产后基本都能顺利过户,“可能有欠付物业费的问题,但是数额不会太大,大部分竞买人没有因为这个有争议,基本上就承担了。”

规则 首次流拍还可再次拍卖

郭法官表示,在15日上午10点,房产拍卖结束前,他们都会随时关注网拍的情况,“只要拍卖没有结束,随时都可能有人交纳保证金参加竞拍”。

如果一直到拍卖结束仍无人竞拍,这套别墅的第一次拍卖正式流拍。

郭法官介绍,拍卖总共可以进行3次,这套别墅第一次如果

流拍,还有两次拍卖机会。但下一次的起拍价是否还是2083.94万元,还不好说。

另外,法院为此次拍卖别墅设置了拍卖保留价。

记者查阅淘宝网服务中心,其中对于司法拍卖保留价的解释是:法院设置能够接受的拍品最低成交价,具体数额并不公开

显示,买家如想赢得拍卖,则必须出一个超过保留价,并且是所有出价者中最高价格。在拍卖进行中,只要有一笔出价记录达到(或超过)保留价,则该次拍卖有效,在拍卖结束时,出价最高者为拍品买受人,将获得该拍品;在拍卖结束时,如果所有的出价记录都没有达到(或超过)

保留价,则该次拍卖无效。

郭法官介绍,拍卖保留价是合议庭根据整体案情、标的大小并结合市场情况等因素综合确定的,按照规定,不得低于评估价或者市价的80%。下一次拍卖的保留价是多少都待定,也可能是降低1%、10%或15%。打八折是法院的最大幅度。

竞拍不付钱需承担损失

据媒体报道,外地法院网络竞拍中曾出现了“竞拍之后不付钱”的情况。

去年6月底,浙江青田法院在网上拍卖一处店面房时,竞买人陈某与另外一人互不相让,将评估价80.9万元的房产一路抬价至165万元,竞买成功后陈某后悔,在规定的期限内未缴纳拍

卖款。去年7月底,法院不得不再次进行网络拍卖,成交价格为85万元,与陈某出价相差80万。对于此种情况,就要用到拍卖保证金。郭法官介绍,对于拍卖保证金的数额,最高法院规定不得低于评估价的5%。

按照网络司法拍卖规定,如果拍品拍卖成功,竞价领先者保

证金将转化为部分拍卖款直接划扣给法院指定账户,其余竞价不成功者保证金在3天内解冻。如果拍品拍卖不成功,则所有人保证金都将在3天内解冻。

买受人逾期未支付拍卖款,重新拍卖时,原买受人不得参加竞买。重新拍卖的价款低于原拍卖价款造成的差价、费用损失,

由原买受人承担。法院可以直接从其预交的保证金中扣除。扣除后保证金剩余的,应当退还买受人;保证金数额不足的,可以责令原买受人补交,拒不补交的,法院强制执行。

报道称,在青田法院网络竞拍的“拒不付款”事件中,法院最终将80万元差价顺利执结。

(据京华时报)

新闻链接 司法拍卖的房屋不受限购限制

根据此次拍卖的规定,凡具备完全民事行为能力、公民、法人和其他组织均可参加竞买。“包括本市居民和外省市居民”,法官表示,由于目前实行了限购

政策,非本市户籍的居民想在北京购房,需要满足一定的资格。

这名法官提醒,如果外省市居民想竞买,要先到房管局咨询房产过户的政策,问清楚如果他

们竞买成功后能不能过户,“竞买须知中特别标明了,过户风险由竞买人自行承担。”

记者了解到,在房屋管理的实际操作中,对于司法拍卖的房

屋不受限购的限制,但竞拍者并不是拿着竞拍结果,就能到区县房屋交易大厅办理过户手续,如果要办理过户手续,必须要出具法院的协助执行函。