

# 司法拍卖,你了解多少?

■记者夏文瑞 实习生许宁宁 文/摄

买车?太贵!买房?太贵!随着物价日益攀升,车、房等刚需成了许多市民肩上的重担,想购得便宜,买得实惠,于是司法拍卖逐渐被大众关注。

司法拍卖是指人民法院在民事案件强制执行程序中,按程序自行进行或委托拍卖公司公开处理债务人财产,以清偿债权人债权的行为。车、房、商铺都能进行拍卖,其低于市价的价格受到许多市民欢迎。

其实,司法拍卖离我们的生活并不遥远,而对于它,你又了解多少?

## 网络成主要平台

1月10日下午,记者前往区人民法院司法拍卖办公室采访,工作人员正在统计去年司法拍卖的相关数据,包括成交件数,成交金额,平均溢价率等。

区人民法院相关负责人向记者介绍,司法拍卖的主要流程有拍品的第三方评估、发布拍卖公告、查看标的物详情、缴纳保证金参与竞拍和产权过户。自2012年起,区人民法院就开始施行网络拍卖,即委托第三方网络平台进行交易,对于一些不适宜在网络上拍卖的物品,法院仍进行传统拍卖。

“司法拍卖虽然不是新鲜事,但各地法院陆续推出网络拍卖平台后,也成为市民买车买房的新途径。”相关负责人说。

打开淘宝上的司法拍卖平台,不同属地的各种拍品跃入眼帘,有手机、汽车,有房产、土地,甚至还有股权,其中我区也有17套房产挂在平台上进行拍卖。相关负责人说,与传统的拍卖模式相比,网络拍卖更加便捷,竞买人可以在竞拍公告中获取直观信息;拍品定的拍卖底价一般低于市场价,如果流拍过一次,再次拍卖时价格会更低。

淘宝用户只需点击淘宝首页上的“拍卖”,再点击“法院拍卖”,就可以进入到网络司法拍卖的界面,参与拍卖前需要缴纳一笔保证金,一般为竞拍价的20%。

以房产拍卖为例,竞拍人可以在竞买公告中获取拍品标的、竞买人条件、展示看样时间与方式、拍卖规则、特殊说明等信息。页面中详细展示了拍品的瑕疵情况、评估报告、照片、权证情况、税费负担情况等各个细节,以供用户参考。另外,页面中也对保证金缴纳、竞拍成功后尾款的缴纳、悔拍后的处理等情况作了详细的说明,使竞买人的财产受到严格的保障。同时,淘宝平台向用户提供咨询服务和模拟体验司法拍卖的流程,以便用户顺利参与竞拍。

淘宝用户要想参与竞拍,必须满足以下条件:开通支付宝并且通过实名认证;满足竞买人限制条件;认真阅读公告,接收拍品瑕疵以及其他特殊条件;缴纳保证金。

区人民法院相关负责人告诉记者,网络司法拍卖给法院工作人员带来了不小的工作压力,前期拍照、评估、制定公告、带领竞拍人看样等以及后期的产权过户都需要法院组织完成,但网络拍卖与传统拍卖相比,溢价率高,且更加公平公正。



图为市民在浏览司法拍卖页面。



(夏文瑞 绘)

## 什么情况算流拍?

拍卖开始后,如果直到拍卖时间结束仍无人竞拍,这件拍品的拍卖就算司法拍卖流拍了。近几年,我区司法拍卖流拍情况较少。就我区流拍情况,法院工作人员给记者简单分析了其中原因。

最主要的还是因为拍卖公告发布范围狭窄,好多市民不能及时看到,虽然只要在竞拍期间缴纳了保证金即可参与竞拍,但是往往还是有

部分竞买人错过时间,同时也不利于有潜在意向的竞买人及时了解标的物信息。拍品瑕疵较多或者标注的瑕疵不明会导致有意向竞买的市民不敢轻易竞买。另外,不动产标的的过户费用由买受人承担,抬高了竞买成本,一定程度上也降低了市民参与竞拍的欲望。

法院相关负责人告诉记者,按照法律规定,第一次司法拍卖流拍以后,在60日之内,要组织第二次拍卖,拍卖总共可进行3次,每次起拍价降幅不超过20%。如果3次都是司法拍卖流拍了,要对拍品进行变卖处理。

## 司法拍卖知多少

普通市民是怎样看待司法拍卖的?记者调查发现,大多市民对司法拍卖还比较陌生,并不了解司法拍卖的相关流程,甚至小部分市民还抱有一种怀疑的态度。对于已经参与过司法拍卖的市民来说,不仅能了解,还能对司法拍卖的优缺点说出自己的看法。

招宝山街道的许先生表示,自己一直在关注司法拍卖,也参与过。去年九月份,许先生看中庄市斯玛特公寓的一套复式房,实地考察后决定参与竞拍。“当时有十多个人参与,竞争还是比较激烈的。”随着竞拍价持续走高,许先生认为价格超出预期,于是放弃竞拍。许先生告诉记者,之所以会选择司法拍卖,首先看中的是价格优势,司法拍卖的房产经过第三方评估,价格合理,并且明确指出

瑕疵情况,不会受骗。再者,现在网络拍卖的方式更加便捷,交纳保证金以及竞拍等流程都可以快速完成,省时省力。“如果以后有合适的房子,还是会参与竞拍。”许先生说。

家住茗园小区的王先生告诉记者,自己住的房子就是早年通过司法拍卖买下的。当时还没有推出网络拍卖的形式,拍卖以传统方式进行。2000年,家里正在考虑换房,王先生偶然看到法院在拍卖房产,通过了解后参与竞拍。王先生认为,司法拍卖相比于中介等其他形式,更加公平公正,执行力更强,不仅省去了中介费,法院还会协助办理相关手续。这几年,王先生也在持续关注司法拍卖,“因为司法拍卖的房子不受限购政策的影响,并且公正、便捷,在购买房子的时候我会优先选择司法拍卖。”

## 商品房占比最大

记者了解到,2017年,区人民法院网拍率为100%,拍卖各种标的物273件,价值86838.2255万元,平均溢价率高达42.56%,委托评估平均天数为57.14天,委托评估拍卖平均天数为32.97天,同比减少18.95天,列全省第17名。其中,机动车的溢价率最高,商品房的占比最大,这两类拍品颇受欢迎。

今年我区骆驼世博花园有一处房产拍卖,由于地段好,吸引了许多市民参与,但第一次竞拍时居然没有人出价,导致流拍。法院相关负责人告诉记者,想要买房的市民都比较谨慎,不会立马出价,多数人会

选择观望价格浮动。果然,在这套房产调整竞拍价进行第二次拍卖时,竞拍异常火爆,最终拍出的价格竟比第一次的定价还要高。

此外,司法拍卖不会对竞买人的购房资格进行审核,也没有对买家的地域性“设限”,也就是说无论竞买人名下有几套房抑或是外地人,都可以参与竞买。竞买成功后,竞买人凭法院出具的《裁定书》和《协助执行通知书》可办理过户。这也是房产拍卖受市民关注大,参与度高的原因之一。

夏先生对记者说,最后,这套房产的成交价竟比第二次的起拍价高出15%。“我觉得好房子不会比市场价低太多,而性价比、物美价廉的房子,大家都看得到,很抢手,拍卖也要考验运气和胆量。”夏先生对记者说。

后来,怡江华庭有一处房产被拍卖。看完房后,夏先生觉得比较满意,但起拍价有些高,负担较大。直到竞拍结束的前一个晚上,夏先生才和妻子商量,要不要出价撞撞运气。他们定了一个在承受范围内的最高价,如果超出这个价格就放弃。竞拍价2000元、4000元地往上涨,其间还有不少跟价,夏先生着实捏了把汗,直到自己出了最后一次价,竟然没有人跟价,虚惊之余,终于如愿以偿地拍到了这套商品房。“竞拍成功后,一会就会有法院工作人员联系我了,后续办理缴款和过户等手续。现在,怎么买到价廉物美的房子是很多人的难题,司法拍卖的出现,给了我们一个不错的选择。”夏先生说。

## 成功者分享经验

网络司法拍卖以拍品直观、价格透明,一直吸引市场关注。但网络司法拍卖,买家、卖家均隐在网下,非亲历者难以体会个中玄妙。记者有幸采访了家住招宝山街道的夏先生,请他分享竞拍经历。

去年11月,夏先生刚拍得怡江华庭一处商品房。“来宁波五六年了,一直没买房,看着小孩一天天长大,马上就要上幼儿园了,这买房的事儿就有点着急。”夏先生告诉记者,为买房,他辗转了很多市场,极少有经济实惠的房源,房屋装修也是一个头疼的问题,所以这两年一直对司法拍卖的房产比较关注,毕竟价格相对来说便宜。

夏先生说,自己参与过两次司法拍卖,有过一次失败经历。去年,海曙有一处房产拍卖,不带装修,但性价比很高,夏先生决定参与竞拍。第一次拍卖没有人报名,大家都在观望价格。第二次拍卖,夏先生报名,竞拍前一天预约看房,但感觉房子一般便犹豫要不要出价,结果第二次也依然没有人出价,流拍了。第三次拍卖起拍价大幅降低,报名的人更多了,这回竞买人轮番出价,看着竞拍价越来越高,超出了自己

的心理价位,夏先生只好作罢。

的心理价位,夏先生只好作罢。最后,这套房产的成交价竟比第二次的起拍价高出15%。“我觉得好房子不会比市场价低太多,而性价比、物美价廉的房子,大家都看得到,很抢手,拍卖也要考验运气和胆量。”夏先生对记者说。

后来,怡江华庭有一处房产被拍卖。看完房后,夏先生觉得比较满意,但起拍价有些高,负担较大。直到竞拍结束的前一个晚上,夏先生才和妻子商量,要不要出价撞撞运气。他们定了一个在承受范围内的最高价,如果超出这个价格就放弃。竞拍价2000元、4000元地往上涨,其间还有不少跟价,夏先生着实捏了把汗,直到自己出了最后一次价,竟然没有人跟价,虚惊之余,终于如愿以偿地拍到了这套商品房。“竞拍成功后,一会就会有法院工作人员联系我了,后续办理缴款和过户等手续。现在,怎么买到价廉物美的房子是很多人的难题,司法拍卖的出现,给了我们一个不错的选择。”夏先生说。



(网络图)

## 申请参拍注意点

司法拍卖尽管有法律作保障,但还是存在一些风险。法院相关负责人表示,就购买房产来说,虽然司法拍卖房产可以强制过户给购房者,但也会存在一些特殊情况导致耽误过户,比如房东还住在房子里、该房已经出租给了别人并签了长期合同等。另外,房屋可能还存在拖欠水电费、物业费等情况,这些费用都需要购房者补齐。所以竞买人事先要了解清楚,预估好时间和金钱成本,权衡好了再下手。

2016年5月30日,最高人民法院审判委员会第1685次会议通过了《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》,并于2017年1月1日起施行,这表示网络司法拍卖的流程更加规范化、制度化。当我们在选择网络司法拍卖的时候,应该注意哪些事项?

据工作人员介绍,这些情况都值得注意:竞价至少有一人报名且出价不低于起拍价,方可成交;如竞拍成功者悔拍或未在规定时间内付清尾款,保证金不予退还;在参与竞拍前,竞买人应仔细阅读竞拍公告,了解拍品现状、权限设置、瑕疵情况、税费缴纳负担问题、竞买人条件、看样时间及方式等信息,全面了解本次竞拍的情况;熟悉拍卖流

程,保证顺利参与竞拍;司法拍卖中有优先购买权,是指特定人依照法律规定或合同约定,在出卖人出卖标的物给第三人时,享有的在同等条件优先于第三人购买的权利。需要注意的是,抵押权人等享有担保物权的债权人享有优先购买权,享有优先受偿权。

最后,就拍卖的小技巧,法院相关负责人也提了几个小建议。拍卖加价需要一点点加价和一步到位相结合,比如普通住宅的加价幅度是从一千元到一万元不等。“我建议初次竞拍者不要急于第一个出手,先看看别人的出价情况,如果认为价格在自己心理范围内,就可以相应小幅加价。加价幅度不是固定的,假如在快接近市场心理价的时候,同时又没有其他竞争者,竞买人就可以要求减小加价幅度,以求更低价格一次性拍成功。”该负责人说。

【法律咨询热线】



12348  
86296926

区司法局普法办 联办



扫描二维码 查看更多内容

