

法拍房数量仍在大幅增长中。

去年底，阿里法拍房网站上总标的物累计数量就达到了300万套，今年3月份这个数字变成310万套，而截至5月10日，标的物数量已经达到325.5万套。其中，破产资产标的物为9.4万套、诉讼资产标的物为296万套、涉案资产标的物为2841套。

以法拍房数量最多的城市杭州为例，在今年3月份时，其阿里拍卖网站上的法拍房历史累计总数达到5.16万套，而截至5月10日已经上涨至5.34万套。但根据相关机构统计，近一年来，杭州法拍房的流拍率翻了一倍多，从8%上升到23%。

随着房地产整体市场的走淡，法拍房市场的热度再难延续。虽然豪宅法拍房价格一向坚挺，但是在江苏南京，近日一套传统顶级豪宅小区的独栋别墅，比市场价自降了1700多万元，才得以以底价成交。

而在南京和杭州，最近都有不少大热红盘房源沦为法拍房，曾经它们的主人在一号难求的市场以极低的中签率幸运摇中房子，但刚刚交付就遭遇房产被强制执行，这些业主的涉案原因包括：民间借贷纠纷、虚拟货币诈骗、非法吸收公众存款……

南京法拍房“冰火两重天”

5月9日，南京第一代顶级豪宅帝豪花园A12幢别墅，终于以低于市场价1700多万元的价格法拍成功，在此之前，这套豪宅已经两度流拍。

这套别墅位于南京钟山环陵路8号，毗邻钟山风景名胜区、中山陵景区，周边还有紫金山庄、钟山国际高尔夫别墅等南京顶级豪宅。“这一带环境是相当好，住这里的业主都是名流，非富即贵。”一名南京当地房地产从业者告诉记者。

然而这套能彰显身份和地位的大别墅，却在法拍市场一再被冷遇。今年3月，这套328平方米的豪宅首次在阿里法拍网站上开拍，市场评估价3900万元，起拍价2730万元，已经降了1170万元，结果虽有万人围观，却无一人出价，首战宣告流拍。

后来，该房源在3月又一次上架，结果依旧无人问津。

4月，这套独栋别墅再降500多万元，起拍价仅为2184万元，相较市场评估价猛降1716万元后重新挂出。终于在昨日，该法拍房底价成交了，折算下来单价仅为6.7万元/平方米。

而早在2019年，该小区曾成交过一套351平方米的别墅，单价是7.1万元/平方米。目前帝豪花园在链家网上也有套别墅在售，挂牌单价是7.7万元/平方米。

记者查阅(2021)苏0102执7031号法律文书发现，这套豪宅之所以被拍卖，原因是户主牵涉房屋买卖合同纠纷、拒绝履行付款义务，被南京市玄武区人民法院判决变卖其名下不动产。

随着房地产市场整体下行，豪宅法拍市场也变得不再景气。回想2020年及之前，法拍房被认为是避开限购、捡漏性价比住宅的最佳渠道之一，南京的豪宅也曾屡屡拍出高价。比如2020年时，位于江宁区秣陵街道将军大道50号瑞景文华的一套独栋别墅，曾引发15960次围观，10人报名，146次出价，最终以高于起拍价164万元的价格成功拍卖。

虽然如今整体市场下行，但在南京新兴崛起的热门板块河西，豪宅成交结果仍然远超预期，新老板块呈现完全不同的市场热度。

近期，位于南京河西南板块的长江尊邸(又称葛洲坝中国府)一套建面约227.66平方米的房源，在刚刚交付之后，就被拿去法拍。相关文书显示，业主牵涉民间借贷纠纷，所以该房源被法院执行用以清偿债务。

也许是看淡近期市场，这套房起拍总价仅设为1308万元，足足比市场评估价低了559万元。该套房起拍单价约5.75万/平方米，而长江尊邸楼盘首开时的价格就达到了6.2万元/平方米。

就在5天前，这套房正式开拍，到第七轮报价时，就有人跳涨380万元出价。经过63轮竞价，该套房源以1802万的价格成交，折合单价约7.92万/平方米，竟然刷新了南京河西南板块的房价最高纪录，相比起始单价，成交价每平方米涨了2.17万元，总价涨了494万元。

“法拍房市场和商品房市场一样，目前也存在新老板块‘冰火两重天’的情况，老板块随着市场的冷淡，法拍也不再火热，但是河西南这种新兴板块，周围有最好的配套，新房依然一房难求，比如去年下半年长江尊邸的中签率仍然只有16%，自然法拍热度依然存在。”南京一位房地产中介经纪人告诉记者。

### 杭州“红盘”法拍房1元起拍

和南京长江尊邸那套法拍房类似，杭州也有一套顶级红盘的房源，刚交付没多久，就上架法拍了。

近日，位于奥体板块的杭州壹号院楼盘首套法拍住宅挂出，这个楼盘去年的摇号中签率只有3.3%，在杭州备受关注。

根据阿里拍卖网，即将被拍卖的房源是6幢2单元401室，建筑面积为194平方米，评估价为2316万元，起拍价为1622万元，起拍单价达到了8.36万元/平方米。

房屋户主赵某某是虚拟货币诈骗案件的涉案人，其公司曾通过虚构资质等方式与被害人发生封闭内盘交易，令被害人在不知情中与虚构币商发生法币交易，并采取相应技术手段操控比特币交易的涨跌，诱骗客户加大投入，为了怂恿员工非法占有客户资金，公司还始终实时监控客户交易，并更改了提成制度，最终让用户的投资款全部流入自己的公司账户。截至案发，该团伙非法占有被害人资金人民币5000万余元，涉及1000余名被害人被骗。

另一个曾经的“网红盘”泰禾杭州院子，在经历长达两三年的停工后，在去年11月刚交付，如今亦有房源被摆上法拍房货架。

即将开拍的这套法拍房源是联排别墅，包含地上三层、地下室两层以及两个车位，房子建筑面积为192平方米，评估价为1885万元，而起拍价仅定为1元。

根据相关法律文书，该套房的户主案涉非法吸收公共存款，涉案金额近3亿元。由于该案件为刑事案件，这套法拍房后面也跟着一个“刑”字，这类法拍房的成交率一般来说较低，因为潜在买家会比较在意严重、恶劣的案件带来的坏影响，所以通常这类房产以一元起拍的价格来带动流量、提高处置效率。

总体来说，自从去年3月杭州将法拍房纳入限购范围之后，法拍房的热度就逐渐降低。

据杭州本土房地产机构统计，从2021年3月到2022年2月，杭州八个区法拍房市场共进行了1235次住宅拍卖，比上一年同期增加了76套，然而总成交金额却比上一年同期减少了8.48亿元，共计47.18亿元。

房源数增加，总成交金额却减少，这跟成交率密切相关。对比上一年的数据，总成交套数由1072套降为952套，流拍房源从87套增加到了283套，法拍房的流拍率翻了一倍多，从8%上升到了23%。

一般豪宅的法拍更受关注，成交价格也更加坚挺，数据显示，从2021年3月到2022年2月，杭州1000万元以上豪宅的成交，基本是高于评估价或与评估价持平，而总成交价介于500万元到1000万元的改善型房源，成交占比由22%下降为18%。总体来说，只要杭州豪宅市场的低中签率依然存在，就会有潜在购房者将目光投向法拍市场寻找机会。

栏目主编：秦红 文字编辑：杨蓉 题图来源：上观题图 图片编辑：邵竞

来源：作者：中新网