

《中国经济周刊》记者 宋杰 | 上海报道

上海黄浦区核心地段某豪宅小区房源2021年进行了两轮法拍。这类稀缺房源在法拍市场从来不乏买家。

2021年3月该房源流入法拍市场，在1万多人围观下，一拍经过52轮出价最终被竞买者A某以低于市场200多万的价格拍得，成功“捡漏”。

没想到，这套房11月又被拍了一次。这次的竞拍比前一次成交价格整整低了210万元。

据成交页面显示，原来是因为第一次竞买人不具备购房资格，导致悔拍。

那么A某之前交的170万元保证金会怎样？据法院公告要求，由于11月23日的最终成交价格比前一次低了210万，A某不仅要补齐210万元差价，还要被没收170万元保证金。

这就是想通过法拍房变相炒房付出的代价。

据了解，各地将法拍房纳入限购时间不同，深圳是在2004年，北京是2017年，上海在2021年1月底，杭州和成都则是在2021年3月才将法拍房纳入限购范围。

对于那些当地还没有出台限购政策的法院，即使所拍卖的房产所在地有限购政策，拍卖公告中也往往没有明确要求竞买人在竞买时，必须具有房产所在地的购房资格，从而导致竞买人竞买成功后，执行法院和房产所在地不动产登记机关，就“能不能给竞买人办理登记手续”在理解上出现偏差。

在此背景下，今年1月1日起，《关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》正式施行，这是全国首个系统性的司法拍卖房政策，不仅与全国各地出台的限购政策遥相呼应，还从司法层面上对“法拍房”的规范操作进行较为详尽的规定，不仅能有效打击投机者，稳定房地产交易市场，也能有效解决地方法院在处理涉及“法拍房”竞拍者的资格适用标准不一的问题，同样在对于响应中央“房住不炒”的政策理念具有重大的司法意义。

限购漏洞补上 法拍房市场与二手房保持一致

法拍房即经法院司法拍卖的房产，具体是指案件在进入强制执行阶段之后，法院经过司法拍卖的方式对需要变价处理的房产进行处置。

法拍房起拍价通常为市场价的7折，如果一拍流拍还可以酌情降低起拍价，再加上法拍有一定的信息差，综合各种因素法拍房到手价一般是二手房的8.5-9折。

上海中原地产首席分析师卢文曦介绍，以往没有购房资格的人想突破限购政策有两种途径：

第一，就是买法拍房，到法拍房不受房产所在地限购政策影响的地区，购买法拍房。

第二，虽然说当地法院在拍卖公告中要求竞买人要有房产所在地的购房资格，但是外地法院拍卖时，在拍卖公告中没有要求竞买人必须具有房产所在地的购房资格，只要法院能出具执行裁定书和协助执行通知书，就可以轻易地绕开当地的限购政策。

“这次最高人民法院用司法解释的方式，一次性堵住了这些漏洞。明确竞买人竞买时到人民法院出具成交裁定书前这段时间，必须持续具备房产所在地的购房资格。并且还特别强调了，人民法院必须审核竞买人这一段时间的购房资格，没有购房资格，就予以出具成交裁定书。此外，进一步明确了法拍房流拍后以房抵债的，或进入到房产变卖流程的，房产承受人也必须具备房产所在地的购房资格。”广东华商律师事务所周争锋律师说。

据蓝鲸法拍统计，2020年上海二手房成交突破约30万套，法拍房成交约1665套，占比约千分之五。2021年1月底，上海将法拍房纳入限购范围。2021年1月1日至12月26日，上海共成交约1451法拍房（住宅），低于2020年的成交量。

京东上海首家资产拍卖服务商蓝鲸法拍创始人王胜蓝认为，由于上海对法拍房早就施行了限购政策，近期高院的政策对上海市场来说影响有限。

王胜蓝回顾道，今年1月底上海将法拍房纳入限购以后，购买群体发生了很大的变化。2021年1月以前中标客户绝大多数都是非沪籍，或者没有购房资格，大家愿意去为了这个购房资格支付很高的溢价，但1月21日后，上海法拍房纳入限购，只有具备购房资格的人才能买，法拍房价格一下就打了9折，再加上税费买卖双方各付，就又有5%-8%的差价。

就高院新政影响，王胜蓝分析认为，一种是对买家，这肯定是有利的。“看上海就知道了，新政后，买房人数没有明显的下降，从套均10个，降到套均9个（编者注：平均1套10个人降到9个人拍）；但是大家的预期价格下降很多，价格从溢价10%，到9折成交。”

“但对另一部分人群，大家可能不会关注到，就是案件涉及的债权人、债务人、执行的经办法官。由于新政在一定程度上会降低法拍房价格，因此对债权债务人的利益可能会带来一定影响。此外，也会导致法官案件推进难度的增加，影响对不良资产的定价。”王胜蓝说。

王胜蓝认为，以前全国没有出这个统一的政策，由于各个省市的交易流程和法院工作流程不一致，比如上海要交易中心出具购房确认书，法院才能开“四书”（即拍卖成交确认书，执行裁定书，税务协助执行通知书，不动产协助执行通知书），这是能衔接上的，但在地法院和交易中心衔接不上就会有人钻空子。现在全国统一执行，法拍房限购与否与当地二手房限购直接挂钩，这样今后法拍房市场的变化也会和二手房保持一致，随行就市。上海每年成交规模也会控制在2000套以内，甚至更少。

周争锋律师认为，由于深圳早在2004年就将法拍房纳入限购调控范围，因此，这个司法解释对于商品房的法拍没有任何影响。但是，在深圳市法拍市场上还有一个特殊的房产，就是绿本农民房。

“最高人民法院这个司法解释出台以前，竞买人竞买深圳的绿本农民房时，即使不具备深圳的购房资格，也可以拿到执行裁定书。因为绿本农民房本身没有转移登记程序，只能在竞买成功以后进行司法裁决过户备注。这次最高院以司法解释的方式明确，不管你竞买什么类型的房产，竞买人都要提交竞买时到成交裁定书具备房产所在地购房资格证明资料，否则，法院不出具成交裁定书。这就考验了准备竞买深圳绿本农民房的这些人。”周争锋分析说。

买法拍房防坑指南

“2017年那会，我自己第一次买房，拍了套法拍房就踩了雷。”王胜蓝回顾说。“当时这套房子的房东是因为买了套路贷，又欠了赌债，涉及债务纠纷很多，其中一个债主就搬进了房子里住不肯走，可是房子我已经拍下了，后来前前后后花了2年时间才腾挪干净，你想我好歹也算是圈内人，普通百姓怎么懂这些‘坑’？”

这么多年来，王胜蓝及其团队一直在通过调查走访，帮助委托人避开法拍房的坑。

“因为一套房子上法拍有很多原因，经济纠纷、债务纠纷、离婚、继承，甚至是凶杀、刑事案件、诈骗套路贷，每一种都有可能，它甚至是混搭在一起的。”王胜蓝对《中国经济周刊》记者说。

北京德和衡（上海）律师事务所房地产业务部联席合伙人王彬律师分析认为，近些年，为有效落实“房住不炒”的要求，各地相继出台关于“法拍房”限购的地方政

策，关于“法拍房”在限购方面是否应被纳入到各地政策规定的“房产限购”中得到越来越多的关注。

以上海地区为例，2020年相较于2019年，“法拍房”上拍套数减少1358套，成交金额减少30.7亿元。因2021年“法拍房”的上牌套数以及成交率尚无准确的客观数据统计，故王律师经过法院拍卖网站、阿里拍卖等平台检索后发现，2021年以来“法拍房”成交金额及成交率下降，主要因素是2021年年初上海市房管局及各区法院明确“法拍房”将被纳入限购范围。

王律师表示，“法拍房”一度因为未被纳入限购范围，导致出现大量的房产竞拍者，不仅有不满足各地限购政策规定购房资格的刚需一族，而且还有一些投机者，手握大量资金，通过竞拍以低于市场价的方式获取房产，然后持有或者转手，获取可观的利润。

根据此前司法案例，王律师告诉《中国经济周刊》记者，虽“法拍房”存在极大的利润空间，但同样存在着极大的风险，主要是“法拍房”无法入住的问题，多数原房屋所有权人可能仍然占有房屋，造成法院执行困难。

其中，原产权人与他人签订期限较长的租赁合同的情形，是王律师在实践中遇到竞拍“法拍房”最为典型的案例，因原产权人恶意或者非恶意与他人达成长期的租赁合同，导致竞拍者陷入拍下房屋后无法入住的困境。

王律师认为，对于此类情况，最高院《关于进一步完善执行权制约机制加强执行监督的意见》，其中第18条明确规定：由人民法院依法负责腾退，不得在公示信息中载明“不负责腾退交付”等信息，结合此规定可见无权占有房屋的相关方由法院负责腾退房屋，从一定程度上保障了房产竞拍人的合法入住权利。

除上述问题外，“法拍房”还存在税费难以估量，拖欠电费、物业费，房屋质量瑕疵，无法按时过户，贷款审批较紧等风险，针对上述问题，王律师建议竞拍人在竞拍“法拍房”之前，需先了解自身是否符合当地的购房资格问题，避免因购房资格问题导致前功尽弃。

此外，竞拍人务必要进行实地看房，了解房屋现状，比如门口是否有法院的封条等，一般而言有封条的房子竞拍成功后入住的可能性会增加，参加竞拍前还要了解原房屋产权人是法人主体还是自然人，两者主体身份与后续可能要缴纳的税费有直接关系，现实情况中还存在原产权人拖欠物业费等，需核实情况考虑自身参加竞拍的成本，最后着重了解房屋的抵押、租赁的情况，避免因抵押问题导致无法过户，因租赁问题导致无法实际入住等。

(版权属《中国经济周刊》杂志社所有，任何媒体、网站或个人未经授权不得转载、摘编、链接、转贴或以其他方式使用。)