



最近上海接连拍出几套法拍豪宅，要么流拍，要么成交价是二手挂牌价的6到7折。

11月第一天，一套陆家嘴豪宅九庐的法拍房，建面248平方米，起拍价3021万，成交价4281万，折合单价17万/平米。

同户型的二手房，楼层比它高两层的，挂牌价6000多万，折合单价25万/平米。

这个价格拍出来，楼上的二手房东估计心都要碎了，因为大家会用法拍房的价格锚定二手房。



换个角度看，九庐这套法拍房，相比市场价，是不是打了6折？

同理，不久前被法拍的内环内别墅，华侨城苏河湾：

建筑面积1236.41平方米，评估价3.12亿，折合单价25w/平米。

从1.75亿起拍，然而最终的成交价只有1.96亿，相当于打了6折，单价16w/平米。



而法拍房相比当下的二手房，还有这么两个突出的优势。

第一，税费各付，交易成本低。

在上海的法拍房市场中，税费各付的标的大概占到90%。

可不要小看这一点：上家所要付的个人所得税、印花税、增值税等是很大一笔钱。

一套1000万的房子，税费各付比税费下家全付，大概要少花六七十万，一辆好车都出来了。

在上海楼市这个卖方市场，这是你作为下家，难得有一次理直气壮的不出钱了。

从这一点来讲，法拍房就比普通二手房优惠不少。

举个例子：

5月16日成交的普陀桃浦板块的永汇新苑小区，2003年竣工，面积84.76平米，两房两厅一卫。

起拍价304w，评估价434w，成交价372w。



自法拍业务上线以来，我们也帮很多客户拍到合适的法拍房，其中不乏笋盘。

比如浦东新区张杨路这一套，对口进才北校，面积113平米，评估价831万，我们去年帮客户602万拿下，折扣率72%。

拍品介绍

一、拍卖标的：**上海市黄浦区斜土路486弄11号703室房产。**房屋建筑面积为35.44m²，使用权面积为5.2m²，房屋用途为居住，土地用途为住宅，房屋类型为公寓，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让。（具体详见附件）

瑕疵说明：该房产存在租约，租赁期限为2021年1月9日至2024年1月23日，租金已清。

对于我们不能把控的风险，很简单，不要碰就是了，可以拍的房源那么多，没必要在一棵树上吊死。

但对于一些隐性的风险和坑，还是需要专业人士指导帮助。

个人的认知有限，除了极个别长期玩家，大部分人不要轻易涉足司法拍卖市场，因为坑多万一发生难以挽救。

而我们有专业的尽职调查、贷款组合、交易过户、清场交房服务，每个环节都是市场领先水平，收费公开透明。

我们在整个楼市的专业度也可以帮助筛选最优标的，洞悉市场过去、现在和未来的走向，除了今天的价差，更容易抓住未来的成长性。