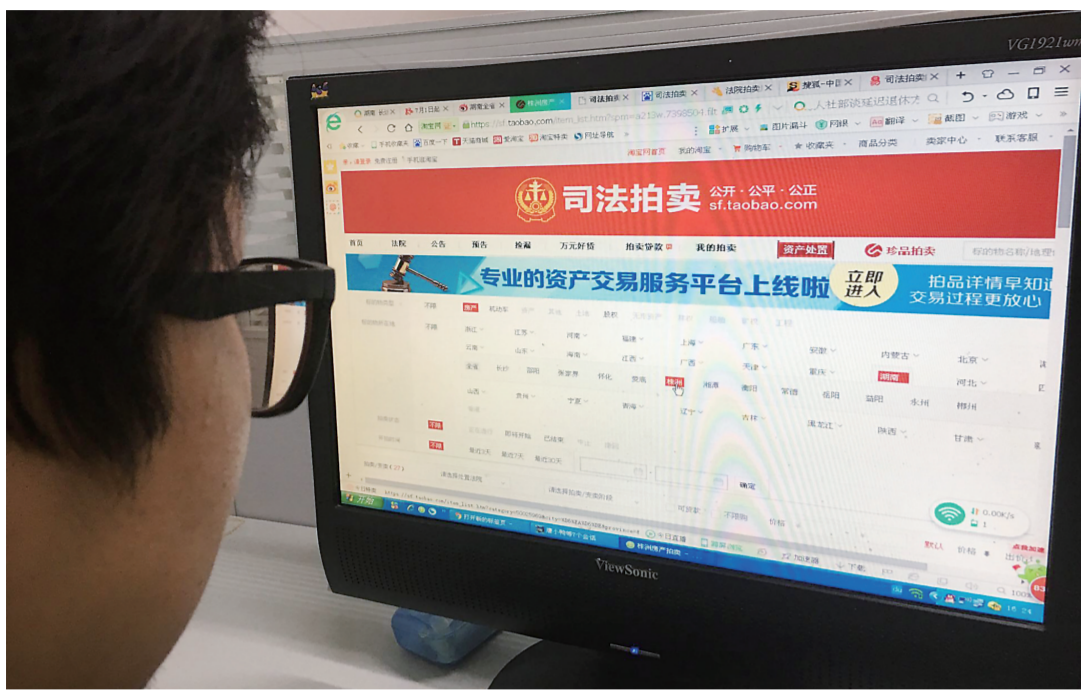




# 司法拍卖房:能捡漏,也有风险



▲市民正在浏览网上司法拍卖房产的信息 记者 肖蓉 摄

逛逛淘宝也能拍套房,据了解,今年起,我市将逐步推广网上司法拍卖房产。记者发现,我市近期就有20多处房产挂在网上拍卖。部分网上司法拍卖的二手房价格相比市场价更实惠,流拍后还可能再次降价拍卖,这一新的购房渠道,引得不少人围观。

## 名词解释

“司法拍卖房”是指被法院强制执行执行的房产。当债务人无力履行按揭合同或者无法清偿债务时,被债权人经由各种司法程序向法院申请强制执行,将债务人名下房屋拍卖,以拍卖所得价款满足债权。据悉,“司法拍卖房”主要有四个主要来源:一是按揭违约产生,二是民间借贷违约产生,三是司法没收,四是无主房产。

网络司法拍卖,是指人民法院依法通过互联网拍卖平台,以网络电子竞价方式公开处置财产的行为。

## 1 网上司法拍卖房产起拍价普遍不高

关注网上司法拍卖房产的购房者,一般都是冲着便宜而去,实际上价格确实存在比市场价低廉的情况。

比如,记者在淘宝网司法拍卖平台上看到,本月即将拍卖的攸县城关镇一套112.73平米的商住房屋,周边有多个购物广场,还有学校、医院、银行,配套设施便利,目前的起拍价是20.3976万元,算下来差不多是1810元/平米。而记者在二手房网上看到,差不多地段的二手房,价格至少在2300元/平米以上。

据了解,按照今年1月1日发布的网络司法拍卖新规定,网上司法拍卖的起拍价由人民法院参照评估价确定;未作评估的,参照市价确定,并征询当事人意见。起拍价不得低于评估价或者市价的百分之七十。一人参与竞拍,出价不低于起拍价的,拍卖就可以成交。

## 2 流拍后再行拍卖时会降低保留价

近日,我市天元区湘银紫竹茗园一套280余平米的复式房已在网上拍卖了两次。第一次在去年12月27日开拍,评估价、起拍价均为170余万元,加价幅度为1万元,需交20万元的保证金。据网上数据显示,这次拍卖吸引了2126人次围观,但0人报名竞拍,最终流拍。第二次拍卖在今年1月5日,起拍价降到了136余万元,吸引了3323人次围观,但还是无人光顾导致流拍。

“如果出现流拍,再行拍卖时,人民法院可以酌情降低保留价。”我市法院相关负责人介绍,一套房子最多拍卖3次。一般情况下,第一次拍卖价根据鉴定机构确定的评估价来定价;第二次拍卖价在第一次拍卖价的基础上下降10%—20%;第三次拍卖价在第二次拍卖价的基础上下降10%—20%,但这三三次定价都不能低于这套房子的保留价。若三次拍卖不成功,再进行一次变卖,直接以保留价进行网拍,若仍不成功,则暂不处置。

## 3 我市今年将逐步推广网络司法拍卖

记者从株洲市中级人民法院了解到,今年起,将在全市各级法院逐步推广网络司法拍卖,而攸县法院作为试点法院,在去年底已提前1个多月开始试行。

记者发现,从去年12月13日,到今年的2月22日,涉及株洲的房产总共进行了16次网上司法拍卖,大部分为攸县的房产,还有部分天元区、荷塘区、株洲县、醴陵的房产,但均因无人报名竞拍而流拍。

攸县人民法院司法技术室主任胡斌介绍,造成网上司法拍卖房产流拍的原因有多种,首先,网上司法拍卖房产还是个新事物,了解情况的人不多,并且是法院处置的有诉讼官司的二手房,因此大多数人还是观望状态。其次,攸县作为示范点,目前网上挂出来的竞拍公告大多是攸县地区的房产,而可能购买不动产的大多还是攸县的居民,地域上有一定的局限性。再者,网上司法拍卖房产成交后,大多需要一次性付清费用。

“不过,相对传统司法拍卖公告的发布形式,网上司法拍卖推广面广、成本低,效果要好得多。”胡斌称,虽然第一批网上司法拍卖的房产几乎都流拍了,但随着了解司法拍卖的人越来越多,目前挂在网上3月即将开拍的房产,已有多个意向人来实地看房。

(记者 肖蓉)

## 提醒 购买网上司法拍卖房不可大意

如有购房需求的市民,关注网上司法拍卖的房产,说不定就能捡漏到低于市面价格的二手房。不过,房产金额动辄几十万、上百万,参与者仍不可掉以轻心,买家一定要在竞拍前去现场看看,也要尽可能地到相关部门询问调查,并注意以下事项:

### ●所有税费均要买家承担

根据网上司法拍卖的规则,拍卖房子的所有费用均由竞拍人承担,这里面包括了房屋款、税费及拖欠的水费、电费、物业费、滞纳金等一切费用。

众所周知,在我们普通的房产买卖中,契税是由买方交的,营业税和个人所得税是卖方交的。法院的司法拍卖,因为原来的房东不可能到现场,所以,所有的费用均由竞拍人来承担。

### ●如悔拍,保证金不予退还

拍卖竞价前,竞买人需支付一定的保证金,拍卖成交后再付剩下的余款,如买受人悔拍,保证金不予退还。拍卖未成交的,竞买人冻结的保证金自动解冻。

### ●大多需要一次性付款

记者查询淘宝司法拍卖的房源,大多需要一次性付款。一次性付款,成为购买这些低于市场价的司法拍卖房屋的一道门槛。

记者注意到,在法院处置的淘宝拍卖房产上,有的房源后面有贷款支持的电话。记者随后通过电话联系对方了解到,有些机构可以帮竞拍人短期贷款,但是短期贷款利率较银行要高出许多。

### ●要留意所拍卖房屋的产权

要留意所拍卖房屋是否存在产权不清、无产权、小产权、产权共有情况。注意委托拍卖的法院是第一手直接查封房屋者,还是轮候查封者,关注是否被其他机构查封。

### ●法拍房的房主往往涉及债务问题

房屋可能被多次抵押。如果有抵押,要了解清楚是否可办理解押。如果无法解押,未来可能面临相应的债务偿还风险,因为法拍房后续所有费用均由购房者承担。值得注意的是,由于民间借贷是无法通过国家机构查询得知,购买这类房屋,入住后可能会遭其他债权人追讨。

### ●原租户或产权人是否迁出

若存在长期租约的法拍房被买下后,虽然购买人已完成房屋过户,却因租户不搬离或原来产权人拒绝搬迁,而实际无法入住。一般情况下,执行法院不会强制腾空,只能由购房者通过另立民事案件处理。

# 丘比特婚介

免服务费 收茶水费  
男士15元/人 女士免费  
不收服务费会所,半公益为会员服务,十多年老品牌,诚信正规,无暴利,无奸商,低消费,高服务,会员多,服务及时,成功率高的典范,两万多份资料,单身朋友入会永久免收服务费,找到满意为宗旨。上网查株洲丘比特婚介,网站有会员资料个人详细介绍。

女:未,28岁,1.60米,本科,公立高中学校英语教师,秀丽  
女:未,24岁,1.60米,本科,公立小学教师,白净秀丽  
男:未,28岁,1.70米,研究生,业局干部,有房  
男:未,35岁,1.70米,本科,国企处级干部,有豪车,房  
男:离,40岁,1.80米,大专,公务员,有房征收,经济优  
男:离,60岁,1.68米,大专,大学教师退休,多套房  
男:离,65岁,1.68米,大专,公务员退休,有车,别墅  
联系人丘比特郑姐: 28204222  
15367412822  
地址:株洲市体育路广治大厦801室

# 晚报广告部 288811166

# 长沙湘潭部分汽车站试点实名制 7月起全省长途车站都要实行

株洲还没实行,但大家还是应带身份证,万一返程需要呢?

本报讯(记者 肖蓉)昨日起,我省长途汽车站购票实名制开始在长沙、湘潭部分汽车站试点,并计划7月1日起在我省全面启动。这意味着,如果市民在乘坐长途汽车时没带身份证,将可能出行困难。

目前,我省有1400余个汽车客运站,其中开通了省际、市际(长途)客运班线的汽车客运站为200个。3月1日起,将率先在长沙黎托汽车站、湘潭市长途汽车站等试点实名制;6月1日前完成试点;7月1日起,在全省200个长途汽车站全面启动实名制。

据了解,汽车站实行实名制后,旅客持一张有效身份证件在同一车次只允许购买一张实名制车票;持身份证件以外的其他有效身份证件只能到客运站人工售票窗口实名购票。旅客通过网络购票时,必须输入有效证件信息,前往车站取票时需携带相关有效证件。

湘运集团运管部部长何武表示,他们还没有接到具体实施日期的通知,但他们已经开始各项筹备工作,目前正在与各相关部门积极衔接中。

何武称,实行汽车票实名制,还有许多前期工作要做。比如,实名制要求人票证一致,现有的车票票面内容就要改变,将要与税务部门联系重新印制车票。而现有的售票员也没有核验实名制车票的经验,无法判断旅客出示证件的真伪,因此该公司还需要与公安部门进行衔接,并对售票员面临的新工作开展培训。

同时,何武提醒我市的旅客,现在乘坐长途汽车外出时,就应携带好身份证,虽然目前从株洲出发时还没有严格要求出示身份证,但长沙、湘潭以及省外多个汽车站已经开始试点实名制购票,要避免回程时没有身份证明而带来不便。



## 栗雨休闲谷“伤痕”背后 两大疑问待解

俞强年

栗雨休闲谷建成7年,却“伤痕”累累,断裂的栏杆、脱落的水泥、裸露的钉子、严重腐烂的桥面……面对《株洲晚报》的追问,相关部门迅速回应:将在下周出台大修方案。

同样的追问于去年12月就出现过。相关部门当时还实施了大修工程,对人行木桥、湖边护栏、陈旧的基础设施进行修缮和更换,并于今年春节前完成。

按理说,既然今年春节前就已完成大修,本该焕然一新,为何还要大修?从3月1日现场曝光的图片看,大修后的栗雨休闲谷依旧浑身“伤痕”。这不禁让人对今年春节前的“大修”质量和效果,产生疑问。

同样令人疑惑的是,栗雨湖的管理方式是否有问题?

神农公园、石峰公园设立了公园管理处,一旦大修,政府会安排专项资金。而栗

雨休闲谷是由一家民营物业服务企业来管理的,每年要从政府相关部门申请资金,并受该部门的考核。采取这种政府监管、企业运营的市场化方式,理应更为行之有效,但为何未达到该模式预先设想的效果?其根源是维修资金申请不畅,还是申请到的资金没落实到位?

面对这两个疑问,公众期盼政府相关部门展开调查,并给予回应。

我认为,达到栗雨休闲谷管理模式预先设想的效果,需要相关部门和物业公司本着服务公众的意识和责任,进行“精诚合作”。更重要的是,政府部门要提高办事效率,一边制订定时定点常态化的监管考核机制,一边主动、及时解决好物业公司及管理、资金等方面的问题。

# 家博会上,国美电器一元起拍

## 最后两天办理家博会邀请函,花50元省上万元装修费

消费者花50元办理一张VIP邀请函,将享受多重优惠。最后两天时间报名,装修业主千万不要错过机会。今明两天到株洲晚报报名,还可送旺角名城餐饮券。凭券在旺角名城的馋嘴猫韩国料理店消费可抵扣40元,在锅遇自助涮烤餐厅消费折后抵35元使用。餐饮打折券限量50张,先到先得,送完即止。

凭此邀请函可领取价值369元休闲两用椅一把(活动两天限前499名领取);凭卡享受特价,在任一参展品牌下定单可抵现金

100元使用,50个品牌最高可抵5000元;活动期间下定即可参与砸金蛋,赢50—1000元不等现金,100%中奖;

凭卡至各参展门店盖章,集齐15个不同品牌印章,可免费获得“室内空气检测”服务及拍摄全家福套照各一次;

家博会期间联购2个品牌以上就可送现金100元,依次类推,最高送3000元;iPhone 7、热水器、电视机、冰箱、洗衣机、微波炉等大奖任性抽……

## 报名方式

- 1. 株洲晚报报名**  
即日起至3月3日,周一至周五(8:30—18:00)期间,到新闻路18号株洲晚报一楼株洲晚报广告部103室报名,缴纳50元费用即可领取邀请函,电话:0731-22593713。
- 2. 电话报名**  
拨打家博会组委会咨询电话0731-22288333进行报名。报名后,工作人员将联系您,将邀请函送上门。
- 3. 微信报名**  
微信扫一扫(见下方二维码),添加好友,回复“家博

会”获取相关信息并报名,微信转账50元即可,工作人员将邀请函送上门或者快递上门。

**4. 网络报名**  
登陆株洲网,报名网址 <https://www.wenjuan.com/s/AzIVZj/>,填写资料即可。工作人员将联系您,将邀请函送上门或者快递上门。

**5. 各参展门店报名**  
到此次参展的家装企业及建材、家具等门店进行报名,报名并缴费后即可领取邀请函。  
(备注:50元报名费可通过现金支付或微信支付)

株洲市第18届暨星云第一届

# 家博会

## & 豪车展

# 开年大惠战

扫码报名

## 3月4日—5日 仅限2天

# 株洲市河西体育中心

主办单位: 株洲市住房和城乡建设局 株洲日报社  
承办单位: 株洲晚报 株洲网 株洲市装饰装修行业协会