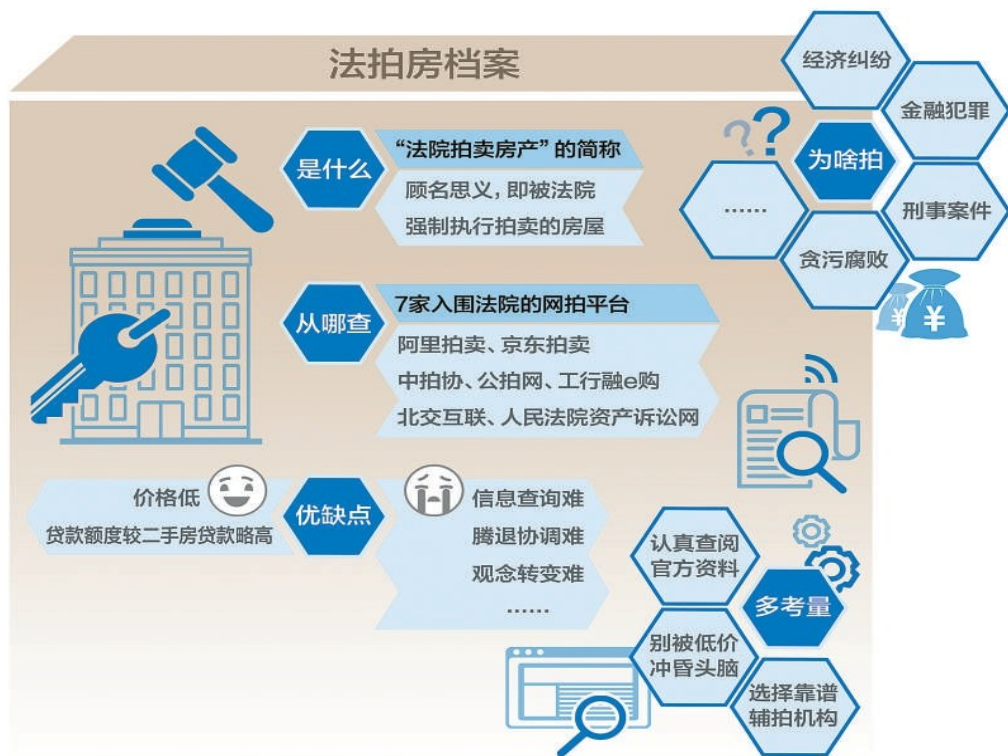


一探“法拍房”的神秘和刺激

## 像开盲盒一样买了一套房

伴随法拍房迅速升温，这种另辟蹊径在大城市安家的渠道，越来越进入人们的视野。而不时爆出的黑中介、收房难等新闻，又令人对它望而生畏。

法拍房究竟是怎样的一种存在？记者采访了近期购买法拍房的年轻人，以及经营法拍业务多年的人。



【讲述人】曹辉  
从事法拍行业7年

## “稀缺”法拍房价格更高

今天上午，我们同时有4位客户在法拍。可以来公司会议室，业务经理也可以去客户家，只要能联网就行。但必须客户亲自出价，全程还要录音录像，避免后续纠纷。

做法拍业务就是这样，每一步都得谨慎细致，考虑周全。

比如报价，客户若是对哪个房子感兴趣。我们就要把近一年同小区同户型二手房价格摸清楚，算出加上佣金税费的总价，以此让客户定一个法拍房的心理预期。避免头脑一热，拍着拍着发现比二手房还贵了。

房屋勘查，是重中之重。北京目前每月发布七八百套法拍房，其中90%我们会在挂出48小时内做第一遍勘查。重点是法拍房有无欠费、占用情况、能否配合腾退等，后续可能还会再去第二次、第三次，电表有没有转，把手上有没有灰尘，走访左邻右舍……只有尽量收集房屋瑕疵，才能告诉客户这套房能不能拍，能不能办下房产证、顺利收房。

法拍房的流拍率很高，我们统计每个月将近一半房屋是流拍的，尤其是商业地产。有些房屋没有产权，那么折扣再大也不建议大家去拍。有的存在巨额欠费，买下来也并不划算。

最麻烦的还是占用腾退问题。很多客户是已经成交的，发现后面搞不定才来找我们。包括我们也免不了遇到节外生枝的情况，之前房子里没人，客户一成交，就住进去一家子人。

让人腾退，各种方式都有，主要还是沟通。比如和买受方商量，拿一些钱出来进行安抚，对方或许

愿意配合。我们采购部常年会采购鸡蛋水果礼品，近二十人的腾退部，是公司的核心骨干，一套房谈上十几次都是很正常的事情。这个过程，特别能诠释什么叫“没有金刚钻别揽瓷器活”。

当然，法拍房并不天然意味着低价。两个月前我们帮助客户拍一套热门地段的房子，位置优越、南北通透、毛坯状态，属于“稀缺”房源。二手房单价每平方米13万，法拍房是每平方米13.5万成交的。当时我们反复提醒客户，房屋价格已经超出市场价，可是客户就是坚持要拍。

## 一套房平均8人参拍

以前的司法拍卖几乎都是线下，在全国公开的刊物发布信息，参拍者现场举牌报价。这种方式存在着一定的局限性，有些机构会低价拍下房屋再卖给客户，赚取差价，客户甚至都不知道自己买的是法拍房。

2017年，司法处置全面推广网络拍卖，委托5家网络平台进行公开公平公正的拍卖，2019年又增加2家，达到7家。以阿里和京东平台所挂房源最多，能占到总量7成以上。

从房源数量看，2017年北京法拍房每个月50套左右，到现在每月有将近800套房源挂出来。

很多人听说便宜来问，我们要解释什么是法拍房、注意事项等。看到的人多，竞争也更激烈。最早的时候一套房四五个人参拍，能以市场价7至7.5折成交。现在平均8个人拍一套房，9折成交。还是有优惠，但很难捡到“大漏”。特别便宜的房，咱们也不推荐拍。

## 【讲述人】桃桃妈妈32岁

## 通过司法拍卖途径购房“捡漏”50万元

## 就这么“网购”了一套房

我买的房子位于北京市通州区通运街道，总价274.9万元，比周边同户型二手房便宜50万元左右。对我们这种家庭来说，省出这笔钱可以说是成功买房的关键。

50万元咋省的？答案是，买法拍房。

我和老公以前在长春老家生活，2019年，因为一个比较好的工作机会，我们来到了北京，后来生了宝宝。我们手里180万元首付款其实没啥挑选余地，去年3月，我第一次注意到“法拍房”的帖子，一口气刷了好几个小时，越看越兴奋，感觉终于有途径能实现买房梦想了！

就像二手房有网站可以浏览，法拍房也会通过一些平台挂出来。看了几个月，觉得有一套各方面还行，就决定参拍。先提交资料以审核购房资格，再转一笔起拍价10%的保证金，没拍成原路退回。我这套房子起拍价是223万元，保证金交了22万元。

拍卖是去年8月11日，上午9点开始，共5个人参拍。前20分钟大家出价很快，每次加价1.1万元。但我只是观望，没有出手。这里涉及到“节奏”把控，周边二手房价格大约320万，我的心理预期是270万。

等到出价速度减慢，场上就剩下了我真正的“对手”。那个人出到269万时，我赶紧占住270万的“关键位置”。果然，他犹豫了几分钟才又拍了一手，我马上再跟。这

也是个心理战，让对方以为自己还有很多预算，志在必得……当系统提示成交，我还是有些发懵，居然真就这么网购了一套房！

## 所有人都说“你胆真大”

对法拍房来说，拍下房子还远谈不上结束。我要马不停蹄拿着法院给我的交付单，以及银行贷款证明等资料，去房管所办理过户、领房本、收房等。

我的房本办理还算快，此前我从未进入过这套房，收房时真有点像开盲盒，前一晚甚至还梦到屋里有条蛇。好在房子状态比想象中好一些。整个过程我没向任何人提及，收了房才和同事聊起。所有人第一句话都是，“你胆真大”。有个同事说，他也曾关注过法拍房，但经多番了解风险后还是放弃，选择了二手房。

法拍房的价格是巨大优势，隐患更要重点考量——根据规定，法拍房的产权、欠费、户口状况、后续腾退等，均由买受人自行核查承担风险。这就完全在于个人选择，像我资金有限，必须手勤嘴勤眼勤，付出时间精力去研究。我是个行动力特别强的人，会实地跑到目标小区看环境。找中介带看同户型，打听欠费状况，甚至还去网上搜判决书，了解房子因为什么案子被拍卖。最幸运的是，我这套房子没有遇到恶意出租。

目前我只和家人说买了房，没提“法拍”，怕老人担心。

文图来源：北京晚报