

# 零佣金,全透明,参与度广,成交率高 湖南多地法院试水司法网拍 网络拍卖的房产,你会买吗?

本期主题:网络司法拍卖

在淘宝网通过司法拍卖买房,你会一试吗?网拍房产能“捡漏”吗?

5月11日上午10时20分,在淘宝网益阳市赫山区人民法院司法拍卖网络平台上,一套商品房被成功拍出。这是益阳地区法院系统成交的网络司法拍卖第一单。最近两个月,益阳、邵阳、郴州等多地基层法院敲响网络司法拍卖“第一槌”。自今年1月1日,最高人民法院《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》实施以来,湖南多地法院试水网络司法拍卖。房产、车子、钢材、挖掘机、股权、笔记本电脑等都通过网络拍卖平台成交。

■记者 魏灿 通讯员 常研

## 网拍房产最多

司法拍卖,是指人民法院将查封、扣押、冻结的被执行人财产,在被执行人逾期不履行义务时,依法以公开竞价的方式卖与出价最高的竞买人,并用所得金额清偿债务的执行行为,是人民法院执行中的一种强制措施。

网络司法拍卖是把拍卖过程搬到网络平台,以网络电子竞价方式公开处置财产的行为。根据最高法的规定,法院以拍卖方式处置财产的,除个别情形外,都应在淘宝网、京东网、人民法院诉讼资产网、公拍网、中国拍卖行业协会网5家平台上进行。据了解,淘宝网是使用频率最高的平台。

根据淘宝网拍卖频道公开数据,目前,我省通过淘宝网司法拍卖的法院中,长沙市岳麓区人民法院以235件高居首位,其次是衡阳中院92件,其他大都是位数。

拍品中,根据页面显示的“围观

## 能最大限度防止串标

长沙市岳麓区人民法院是我省网络司法拍卖中第一个“吃螃蟹”的。2015年8月18日,该院首起网络司法拍卖开拍,开福区万达广场写字楼一房产以25.17万起拍,最终以29.67万元成交。2015年,该院网拍标的物仅9件,挂网拍卖19次。2016年分别是44件和87次。而今年截至5月15日,网拍标的物已达77件,挂网拍卖高达127次,已超过2015年及2016年两年总和。

“我们作为第一个试水的法院,也是因为在执行中碰到了难题,而网拍既能提高效率,又能使

## “捡漏”几率不会太大

怎么有效地解决执行难?怎样更快地把标的物卖出?随着拍卖数量急剧增加,执行法官越来越迫切要求解决这个问题。对此,岳麓区人民法院引入了司法拍卖辅助机构,既缓解了法院案多人少的矛盾,也让“专业的人做专业的事”,提高了司法拍卖效率。

今年3月23日,岳麓区南二环“阳光100”新城一套房二次开拍,此标的物在一拍时无人竞拍,以120.32万元价格流拍。经过积极宣传,在二拍时围观人次高达26555次,24人报名参与竞拍,经过144次出价,最终以172.256万元成交,相比第一次流拍,此次溢价高达179%。

数”,房产是所有拍品中关注度最高的。记者通过查询,最高单价的房产为衡阳市蒸湘区人民法院拍卖的该区步行街一商业楼的9-25层,起拍价345亿元;其次为岳麓区法院拍卖的长沙枫林一路81号指南针商业广场整栋房产,起拍价333亿元。这两笔拍卖最终流拍。成交价格最低的是一台联想笔记本电脑,经过28次出价以后,成交价1350元。省内房产出价次数最多的,为天心区人民法院一套起拍价46万元的房产,经过178次出价,最终以89.4万元成交。

网络拍卖中,既有湖南本地法院拍卖外省资产,也有外省法院拍卖我省资产。如宁波市北仑区人民法院拍卖湖南蓝猫动漫传媒有限公司6%的股权,起拍价56万元,最终以300万元成交;岳麓区人民法院拍卖河北省三河市一小区房产,起拍价110.38万元,经过41人200次出价,最终以210.18万元成交。

各方利益最大化。”岳麓区人民法院审判管理办公室刘萍法官说,在以往的执行工作中,如果需要拍卖被执行人财产,就需要委托拍卖公司,流程繁琐、耗时长不说,拍卖公司还要收取一定比率的佣金,加大了竞拍者的负担,并且拍卖消息传播有限,参与竞拍的人少,可能存在串标现象。而网络司法拍卖全程透明,零佣金,利用淘宝网等公众熟知的平台来竞拍,参与度更广,成交率更高,能让标的物价格最大化,最大程度保护当事人利益。

不少人关心,网拍的房产能不能“捡漏”。对此,岳麓区人民法院执行局负责人左钢认为,如果在前两年,“捡漏”几率比较大,因为不少人持观望心理,竞拍者少。但现在,除非别墅或者大户型,一般百来平方米的房产都有不少人竞标,当然,总体仍然比市价便宜,但差额不会过大。根据司法拍卖相关规定,实行两拍一变制度,第一次拍卖,以不低于评估价或者市价的70%为起拍价,第一次拍卖成交的可能性大增;第一次流拍后,再次拍卖的起拍价降价幅度不得超过前次起拍价的百分之二十;再次拍卖流拍的,可以依法在同一网络司法拍卖平台变卖。



## 律师提醒 看实物,问税费,算算账

### 网拍房会不会有麻烦

在深圳工作的长沙人彭先生想在长沙给父母买套房养老,他通过淘宝网看到河西世茂铂翠湾百来平方米的毛坯房,还委托了朋友去看房,没想到他此举遭到父母强烈反对。“老人们认为法院拍卖的房子可能会惹来麻烦,不太吉利。”彭先生说,他坦言,他看中的就是法院拍卖房子比市价要低,很优惠。

还有人担心,拍卖的房产是不是不能贷款,如果被执行人不配合,是否能顺利过户等问题。记者了解到,各地法院对此均有对策,如邵阳中院为提高拍卖财产的成交率,与多家银行签署了网拍贷款备忘录,由商业银行为竞买人提供按揭贷款,竞买人最低仅需支付三成首付,即可拍得中意房产。至于过户问题,不同法院有不同规定。以岳麓区人民法院为例,如果成功付款后,法院将下达过户裁定书,由竞拍者和法院工作人员去房产部门变更登记,不需要被执行人配合。

此外,司法拍卖的房源不一定是二手房,也有新房。如望城区法院挂出的开福区福元中路悦湖山小区的数字房子,拍卖页面特地提醒,该房产成交后按新房交易手续办理过户登记,属于长沙市限购范围内房产,竞买人如因不符合购买条件导致无法过户,法院不承担任何责任。

湖南凯威律师事务所律师李容介绍,网络司法拍卖虽然成交价一般低于市价,但如果有人想买网拍房,要先算好账,看是否划得来。

不少法院都会在拍卖网页上注明,拍卖成交,买受人付清全部拍卖价款后,凭法院出具的执行裁定书、协助执行通知书及拍卖成交确认书自行至相关管理部门办理标的物权属变更手续。

办理过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费以及有可能存在欠缴的物业费、水、电等费用均由买受人自行承担。由于各地房产政策不一,税费支出

可能达到几万元。如果拖欠物业费时间很长,这也是笔不小的开支。此外,有的法院能保证帮助过户,同时负责空房交付,而有的法院只承诺提供过户必要文书,需要竞拍者自己办理过户,甚至与被执行人或租客协商腾房。这些问题是司法拍卖中普遍存在的,也包括网络司法拍卖。

李容建议,市民想竞拍房产等价值较大资产时,一定要去看实物,因为法院不承担拍卖标的瑕疵保证责任,所见即所得。其次,详细询问交易过程中可能产生的税费、是否还有银行抵押,能否贷款、是否出租等情况。

## 浦发银行关于暂停对外业务服务的通告

尊敬的客户:

我行将于2017年5月28日0时0分至2017年5月30日24时0分进行新一代核心系统的上线切换。上线切换期间,我行将暂停办理所有开户业务、存取款业务、支付业务、贷款业务、理财业务、电商业务、缴费业务、第三方存管(含证券、期货、期权、交易市场、支付机构等)、代理法人贵金属业务、航运及大宗商品衍生品代理清算业务等(含柜台及所有电子渠道),涉及公司客户、个人客户及同业金融客户。以上业务暂停办理时间为2017年5月27日23时0分至2017年5月30日24时0分,部分业务停业安排如下:

一、借记卡银联跨行转账(含转入、转出)业务于5月26日21时至5月30日24时暂停办理。

二、ATM转账汇款于5月26日20时至5月30日24时暂停受理。

三、攒金宝、贵金属账户交易业务于5月27日4时至5月31日8时暂停服务。

四、理财业务认购、申购、赎回、撤单交易于5月27日17时至5月30日24时暂停办理。

★温馨提示:

一、信用卡用户可通过浦大喜奔APP或银联在线选择跨行转账还款。

二、还款日在5月27日至5月30日的贷款客户,请于5月26日17时前存入还款金额。

三、上线切换期间,我行将暂停借记卡金豆积分查询、兑换,优惠码登记、查询、使用等功能,建议您稍后再进行相关操作。

四、参与证券、期货、期权、交易市场投资的客户,可提前于5月26日和5月27日工作时间内通过本行第三方存管完成资金转入和转出。

五、我行可能视上线切换情况提前恢复营业,届时将通过我行官方网站公告。

请您根据需要,提前做好相应的资金安排,由此给您带来的不便,敬请谅解。如有疑问,请拨打95528。感谢您的理解和支持。

浦发银行  
2017年5月23日