



法拍房纳入限购，这类人不允许竞拍

不动产证未满4年的卖家、无购房资格的买家将退场 新规明年1月1日起施行

法拍房全面纳入限购，没有房产所在地购房资格的人，将不能竞拍法拍房。据最高法网站消息，《最高人民法院关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》将于2022年1月1日起施行，其中规定，受房产所在地限购政策约束的竞买人申请参与法拍房竞拍的，人民法院不予准许。

12月20日，三湘都市报记者了解到，目前湖南省内的法拍房中，仅长沙对部分楼盘精准限购，其他市州没有出台相关限购政策。新规实施后，会带来哪些变化和影响，记者进行了采访。

■三湘都市报全媒体记者 魏灿 卜岚 通讯员 许振兴

【新规】竞拍法拍房需要购房资格

根据最高法关于司法拍卖房产竞买人资格的相关规定，受房产所在地限购政策约束的竞买人申请参与竞拍的，人民法院不予准许。也就是说，想要竞拍法拍房，必须有房产所在地的购房资格。竞买人申请参与竞拍的，应当承诺具备购房资格及自愿承担法律后果。

同时规定，司法拍卖房产成交后，法院在出具成交裁定书前，应当审核买家提交的从申请参与竞拍成交裁定书出具时这一时间段具备购房资格的证明材料。如果经审核买家不符合持续具备购房资格条件，买家请求出具拍卖成交裁定书的，法院不予准许。

【影响】对法拍房市场进行规范，给城市主动权

“最高法的新规是对‘房子是用来住的、不是用来炒的’定位的坚持。”长沙岳麓区人民法院执行局法官肖和平介绍，新规第一条中特别提到了“受房产所在地限购政策约束”，这实际上是给了各个城市主动权，既在全国范围内对法拍房市场进行了规范，又很灵活的因地制宜。

“房屋限购政策是‘一城一策’，具体限购政策是当地政府根据实际情况来制定的，并且不是一成不变的。”肖和平说。由于法拍房此前不限购，不少人将主意打到了这上面。2020年，该院在案件审理中，发现有人为了规避购房政策，捏造虚假债权债务关系，妄图通过司法拍卖方式完成房屋买卖，最终三人获刑。此案发生后，该院及时向上级法院提供了建议。

记者了解到，此前，长沙有多位房屋中介通过虚假诉讼，以法拍房的方式帮人买卖房屋，以此来规避长沙房屋限购政策。不仅如此，因为利益问题，还出现了部分个人炒作法拍房的嫌疑。早在2020年10月22日，长沙市住建局就对多名责任人涉嫌炒作“法拍房”的不诚信行为进行了公开曝光。其中，4人的曝光内容为“涉嫌炒作法拍房”，另外1人曝光内容为“介绍法拍房业务引发投诉纠纷”。

如果买家虚构购房资格参与司法拍卖房产活动且拍卖成交，当事人、利害关系人以违背公序良俗为由主张该拍卖行为无效的，法院应予支持。如果买家虚构购房资格导致拍卖行为无效，应当依法承担赔偿责任。

司法拍卖房产出现流拍等无法正常处置情形，不具备购房资格的申请执行人等当事人请求以该房抵债的，人民法院不予支持。

竞买人虚构购房资格或者当事人之间恶意串通，侵害他人合法权益或者逃避履行法律文书确定的义务的，人民法院应当根据情节轻重予以罚款、拘留；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

今年5月13日，长沙宣布对法拍房实施“精准限购”政策，首批51个限购楼盘名单，钰龙天下、八方小区等热点楼盘均在名单之列。

“‘精准限购’实施后，确实给一些热门小区降了温，但是地段、学位、户型及配套好的房子仍然受欢迎，首拍就能成功，一些条件相对较差的房子，可能需要二拍才能交易成功，甚至流拍。”肖和平说。

新规引导有购房资格的人参与竞拍，对没有资格仍然来竞拍的，如果因为虚构购房资格导致拍卖无效，一般会没收竞拍者的保证金，保证金一般是房屋挂牌价格的10%。如果虚构购房资格还串通他人或者侵害他人利益，法院还会根据情节轻重罚款、拘留，如果存在虚构诉讼等犯罪行为，还会被追究刑事责任。此外，法拍房两次拍卖流拍后，申请执行人可能会申请以房抵债，如果申请执行人没有购房资格，法院同样不予支持。

房地产业内人士表示，新政对法拍房限购后，不动产证未满4年的卖家，以及没有购房资格的买家将退场，被诟病已久的二手房挂牌价虚高也将改善，“此类政策具有积极的导向，有利于促进房地产市场的平稳健康发展。”



12月20日，正在网上拍卖的长沙雨花区一套104平方米的毛坯房，已有11人报名竞拍。（网页截图）



扫码看新闻



数据

去年长沙法拍房成交4000多套

因为不限购，法拍房曾一度成为购房者的重要战场。

2020年3月6日，长沙八方小区法拍房均价达到4.55万元/㎡，138平方米的毛坯房共28人报名，经150多次出价，拍卖成交总价达628.12万元。

3月9日，岳麓区梅溪四季家园二期一套法拍房以333万元的总价成交，房屋面积为139.19平方米，成交单价23952元/㎡。

长沙一中介公司相关负责人表示，2020年，在新房市场热销的带动下，长沙法拍房的成交量达到了一个小高峰。整体成交量约4000多套，占二手房市场成交量的1/10，长沙相关机构就有300多家。

制图/刘迎

链接

长沙多家中介为卖房虚构诉讼 卖家和中介均获刑

房子到手未满足规定年限，卖不出去怎么办？房屋中介找人虚构债务关系，签假合同打“假官司”，再调解结案，向法院申请执行。2019年到2020年，长沙多家中介公司这样帮不符合政策的卖家卖房。

近日，岳阳平江县人民法院宣判这起虚假诉讼案件，该案涉及的4起虚假诉讼中，4套房产均在长沙，3位卖家和1位房产中介获刑。

2020年4月，北京人尤强想卖掉自己位于长沙河西的一套房子，但是这套房子买了不足4年，尤强又急于脱手，他找到长沙一家中介公司。中介公司帮忙联系上另外一位房产中介卢勇。

尤强跟卢勇介绍的一家劳保用品经营部签订一份假的《销售合同》，根据事先安排，该经营部以尤强没有支付货款，把他起诉到了岳阳市平江县人民法院。法院立案受理，在调解过程中，原被告达成一致，法院作出了民事调解书。

该案执行过程中，法官发现疑点重重，涉及虚假诉讼，移交到了平江县公安局。一同移交的还有另外三起案件，都有卢勇的参与，涉及4套房产，2套位于长沙星沙，1套位于开福区，1套位于岳麓区。事发后，卢勇和3位卖家均投案自首，坦言都是为了规避长沙住房限购限售政策。

平江县人民法院审理后认为，卢勇及尤强等3位卖家恶意串通，以捏造的事实提起民事诉讼，妨害司法秩序，其行为已构成虚假诉讼罪，其中被告人卢勇多次以捏造的事实提起民事诉讼，属情节严重。法院一审判决被告人卢勇犯虚假诉讼罪，判处有期徒刑2年，并处罚金人民币3万元；被告人尤强等3人均被判处有期徒刑4个月，缓刑6个月，并处罚金2万元。（文中人物均为化名）

■三湘都市报全媒体记者 魏灿 通讯员 刘高妮