

“原房主一直不肯搬离怎么办?”“8折买法拍房反被骗30万”……在社交平台上,一些法拍房买家焦急地发帖求助。法拍房是指法院查封并处置的房产,通常因经济纠纷、债权债务纠纷或贪污罚没等原因进行强制拍卖,以拍卖所得价款偿还债务。法拍房虽然价格低于市场价,但因为腾退难、产权纠纷、拖欠缴费等问题,其交易一直存在风险。在此背景下,法拍房助拍、中介服务应运而生。

这些助拍服务团队靠谱吗?日前,记者调查发现,客户在支付高额费用后,得到的服务质量参差不齐,有些不法分子甚至假称有“低价房源”骗取钱财。



建隆漫画

变化

如今参拍可直接联系法官

记者了解到,随着司法拍卖逐步规范化、信息更加透明,法拍房的信息公开和执行力度正悄然发生变化。

2024年10月,最高人民法院发文要求,执行法院应当负责腾退交付法拍房,严禁在拍卖公告中声明“不负责腾退”。

记者查看各大法拍房平台发现,目前,大部分法拍房的公告页面中,都会详细地说明房产的性质、用途、有无欠缴物业费、是否已腾空等,对有无违建等情况也会进行特殊公示。

“该房屋为平房,拍卖成交后需要买受人自行重新测绘并审核备案……房屋过户需要买受人先行缴纳土地出让金……”以即将起拍的位于北京东城区的一处法拍房为例,法院在公告里详细说明了房屋的特殊情况。

北京一位执行法官告诉记者,以前的法拍房公告页面提供的基本是司法拍卖辅助机构的联系方式。目前,该法官所在团队已设立专门团队来进行财产处置,通过公告上的联系方式,参拍人员可以直接联系法官。

对于购房者而言,意味着法拍房信息更清晰,交易流程更顺畅,自己的合法权益也更容易得到保障。

记者注意到,北京多家法院所拍卖房屋的公告页面中,已经开始直接向公众提供法院咨询电话,有意向的拍卖者可以直接向法官了解房屋的详情。部分房源还提供预约看房服务。

支招

过来人讲述顺利收房诀窍

王先生在2024年自行拍下了一套北京的法拍房,并在拍下一个月后顺利收房。“买法拍房之前,一定要详细看公告,了解法院是否已经控制房屋,被执行人是否配合腾房,是否腾退困难,是否有租赁,是否有老人等情况。”王先生强调了看公告的重要性。

“如果公告中有房子的内部照片,说明法官可以进得去,一般问题不大。”王先生总结了一些小技巧,“明确写明腾退困难的房子,不建议去拍,省得给自己找麻烦。”

王先生还建议意向参拍者,可以上门实地踏勘,敲门询问,从而了解被执行人的态度、房子被拍卖的原因。一个关键的观察角度是看卖房的金额能否覆盖被执行人的欠款金额,“如果被法院执行完后,房款能够覆盖欠款,收房则会相对顺利。”王先生分享道。“法院是拍卖过程中唯一能够保障参拍人权利的机构。”王先生认为,市场上许多法拍中介调查到的信息并不多于参拍者,在腾房过程中起到的作用也有限,“不交房就承担损失”的承诺实际上也并不一定能兑现。

在法拍过程中,如何与法官沟通呢?王先生说,法院的案子很多,法官不可能随时注意到每一个法拍房的进展,在拍卖成功、交完钱等关键节点,最好主动打电话跟法官沟通。

专家

“捡漏”背后风险需警惕

北京德和衡律师事务所联席执行主任、商事与金融争议解决部主任裴虹博在接受记者采访时表示,法拍房价格能有明显折扣的一个重要原因是,购房者需承担一定风险,比方说房产清场困难、评估价格偏高、过户手续复杂等。此外,为吸引更多竞拍者,法拍房起拍价也会低于市场价。

裴虹博告诉记者,法拍房有时存在产权归属不明确的情况,比方说法拍房可能存在多个债权人或抵押权人,最后导致产权纠纷。部分法拍房可能因开发商问题,无法办理产权证,影响房屋正常交易和使用。此外,由于涉及其他隐性费用,有时候法拍房成交价格可能无法真实反映实际购房成本。

而在法拍房隐含的多重风险中,最被购房者诟病的就是清场问题。裴虹博说,有些法拍房一直被原业主及其家人占用,或者此前已经签署了有效租约,这会导致购房者虽然拥有房屋所有权,但无法立即入住。特别是当租约期限较长或租金较低时,清场问题尤为复杂。尽管购房者可以通过法律途径解决,但耗时耗力。

据最高检通报,近年来,有被执行人为逃避债务、阻碍执行,利用“买卖不破租赁”制度,与他人恶意串通,通过倒签合同、混合打款、虚假诉讼等手段,捏造虚假租赁关系,约定较长的租赁期限并提前收取租金,阻碍房屋拍卖的正常进行。此外,在司法实践中,法院依法依规腾退房屋面临许多难题,有时竞买人不得不延期收房。

小贴士

挑“助拍”一查资质二看实力

北京金诉律师事务所律师、北京法学会不动产法研究会理事王玉臣律师提醒,虽然公告更加详细、可直接联系法官等变化在一定程度上降低了法拍房的风险,但并不意味着完全没风险,房屋无法交付、存在共有产权或多重查封等问题仍可能发生。参拍人员需要谨慎考虑,选择自行成交还是购买助拍服务。

“具备一定法律知识和房产交易经验的人,可自行参与法拍房竞拍。”如果参拍人员经过自我评估,发现自己没有条件及精力自行完成法拍过程,应该如何挑选合格的助拍机构或中介?对此,王玉臣律师建议通过企查查等平台查看中介公司的营业执照,确保其具备合法的经营资格,看其是否存在风险。“此外还要看中介是否有专业的法律团队,能否提供专业的法律支持,能否在交易过程中提供专业指导。”王玉臣建议,最好向曾经使用过服务的客户了解真实情况。最后,在签订合同时要仔细阅读合同条款,明确双方的权利和义务,特别是要在合同中列出收费项目,避免有隐藏收费。

(北京晚报、中国证券报)

公告

原房屋座落于同安区新美街道后宅村后宅里,房屋结构:土木结构,四至:东至孙木贞厝,西至孙生全厝,南至孙清波厝,北至孙清波附属厝,占地面积约90平方米,建筑1层,总面积约90平方米。现房已灭失,原房屋所占用的土地没有争议,土地交还后宅村委会,经村委会研究同意重新安排给孙志艺作为宅基地使用,如有异议者,请于登报之日起15日内向后宅村委会提出。

新美街道后宅村委会
2025年4月10日

厦门国际商品拍卖有限公司拍卖公告

中国拍卖AAA级企业

受委托,定于2025年4月17日15:00在中拍平台(网址:https://paimai.caa123.org.cn)举行拍卖会拍卖以下标的:晋江市陈埭镇滨江商务区泉商环球广场B-1-13地块二期B幢办公1501三年租赁权;厦门市思明区望海路51号201C、201D室三年租赁权;闽DR2H78别克轿车。

即日起预约看样,联系电话:0592-5110110、18650110876。报名截止时间:2025年4月16日17:00(以竞买保证金实际到账并办理竞买手续为准),报名地点:厦门市湖里区安岭路999号301A

捡漏法拍房 靠谱吗?

收费时无所不能,腾房时作壁上观

助拍

靠谱吗?

靠谱吗?

乱象一

这费那费不少收 关键时刻掉链子

“腾退太难了!”在社交平台上,一名助拍人员发布笔记描述了腾退法拍房的艰难:“房里住着70多岁的老夫妻,强制执行?几年前的还排队呢!刚敲门大爷就冲出来开骂……终于明白腾退只能靠专业团队。”渲染完风险后,该笔记开始推荐某互联网平台旗下的法拍房团队,称可以协助客户办理包括选房、贷款、垫资、腾退在内的一站式法拍房服务。

记者咨询北京多家中介机构发现,服务费的报价基本在拍卖成交价的1%至2%。此外,有些机构还会以咨询费、服务费、代办费、腾房费等名义收费。不少机构在宣传时“无所不能”,但收取费用后,却未必如承诺般尽职尽责。

“收这么多钱,却没做什么有用的事。”邢先生委托一家中介公司竞拍法拍房,中介公司称自己有关系,可以协助腾退,如无法腾退还能赔付。但中介收取房屋总价1.9%的服务费和1.5%的所谓腾房费后,除了协助办理过户手续外,没有起到任何作用。“全靠我自己和法官联系沟通。”他觉得,法拍中介在整个法拍过程中作用有限。

乱象二

宣称有关系门路 用低价房忽悠人

还有一些人打着“和法院有关系”或掌握法拍房“低价房源”的旗号,向参拍人员收取高额费用。消费者交钱后才发觉上当受骗。

在近日公开报道的一起案例中,某中介公司向高先生推荐了一套法拍房,称其价格只有市场价的8折。随后高先生通过资产公司垫资,交了30万元定金和10万元中介费,并在对方要求下与另一家咨询服务公司签订了委托竞拍协议。一个月后,咨询服务公司的李经理称已获得房屋解封权,可避免竞拍直接交易,但需追加60万元定金。李经理还给出了一份“对赌协议”:若3个月内未购入房屋,除退回90万元定金外,再赔偿高先生60万元。

高先生追加了60万元。然而,3个月后,这套房产仍未能解封。对此,李经理说是因为多起诉讼导致这一房屋被轮候查封,拍卖无限期延后。本应“愿赌服输”,但是中介公司拒绝退还中介费,咨询服务公司也表示只能退回60万元定金。

在黑猫投诉平台上,客户交钱后法拍失败的退费纠纷也很多。