

法拍房暴涨 调控“狙击”正在路上

由于能绕过限购政策，法拍房正成为热点城市中买方的一个重要战场。

在阿里拍卖平台上，广州以16458套成为4个一线城市中住宅法拍房挂牌量最多的城市。其次是北京、深圳和上海，住宅法拍房挂牌量分别是10197套、8809套和8310套。

新一线和热点二线城市中，住宅法拍房挂牌量排名前三的城市有重庆、苏州和杭州，分别有39627套、35268套、29588套。此外，住宅法拍房比较热门的城市还有成都、武汉，挂牌量分别有23641套、11085套。法拍房是指被法院强制执行拍卖的房屋。大多出现在债务人即房屋权利人无力履行债务时，被债权人经由各种司法程序向法院申请强制执行，法院将债务人名下房屋拍卖，以拍卖所得价款满足债权。

目前，法拍房最大的平台是阿里拍卖。根据公开报道，全国已有99%的法院入驻阿里拍卖，95%司法拍卖都在该平台上成交，阿里拍卖成为全球最大的法拍房平台。阿里拍卖上关于法拍房的故事形形色色，有富商巨贾的轰然倒下，但更多是普通人的资产拍卖，每一套法拍房背后都有一个不尽相同的故事。

视觉中国

法拍房现状

作为楼市中的特别存在，热点城市的法拍房市场一度火热，各地法拍房成交量不断刷新，一个重要原因在于法拍房可以成为部分购房者绕过限购的手段。

今年以来，在拍卖网上挂牌待售的法拍房数量明显多了起来。

一位重庆市场人士告诉记者，在重庆，通过抵押房产套取资金的情况很多，而受疫情影响，很多企业经营不乐观，不仅个人欠款还不上，企业破产的情况也时有发生。

这几年，重庆出现了一些破产的本地小房企，比如银星、典雅、大川、晋愉、申基、天仙湖等，一旦启动破产流程，这些房企的大量房源

就进入法拍房的池中。

不过重庆法拍房的成交率很低，上述人士表示，主要是重复拍卖情况多以及部分债务人信用意识淡薄、债务人偿债意愿低，这些因素导致了重庆法拍房挂牌量高。

苏州和杭州法拍房挂牌量高企的原因大致相同。浙江一位法拍服务商人士称，“江浙地区民营经济发达，企业借贷多，一旦经济下行或公司经营出现问题，就会导致资金链断裂，资不抵债，资产就会被法院强制拍卖”。

根据司法拍卖服务商来拍法服的统计，法拍房的来源中30%

是因为房主出现民间借贷纠纷，如企业经营、创业投资、民间资金拆借等；30%涉及赌博；还有40%是因为债务担保，比如帮助较好的亲戚朋友进行银行贷款时的担保。

来拍法服相关人士表示，法拍房中很少一部分是由于个人断供引起，而断供原因产生的法拍房大多数是采用高杠杆、高房价接盘的炒房客，他们接触的案例中，几乎没有刚需断供。即使假设有刚需预感到还不上房贷了，也会自行提前卖房。那些等到银行开始走法律流程的客户，基本都是债务繁多且较为复杂的。

热度下降

法拍房纳入限购范围席卷多个热点城市后，这个市场热度不可避免地出现下降。

在2021年法拍房限购政策的首站上海，相关数据显示，2021年前五月，法拍房（住宅）成交668套，成交比例下滑，平均溢价率也降到100%附近。以5月为例，当月成交的127套住宅平均成交价，相比市场价的折扣率大概是85%。

在杭州，本地媒体相关数据显示，6月1日-7月14日，成交的219套法拍房中，只有32套高于评估价，占比14.6%；18套持平，占比8.2%；77.1%的法拍房低于评估价。

来拍法服数据显示，近期法拍房的购房者中，有大概40%是全款买房，60%是按揭买房。从成交价格分析，有一定降温。

根据来拍法服区域经理张建芳的分析，限购政策以及房贷信贷额度紧张，二手房成交量下降，法拍房市场自然而然降温了。

值得注意的是，接下来仍有不少关注度颇高的法拍房上市。

例如上海的翡翠苑花园法拍房。拍卖信息显示，8月19日至8月20日，上海市高档住宅区徐汇区兴国路111号翡翠苑花园20套住宅及车库、电子设备及家具将被拍卖，建面从328.31平方米到566.69平方米不等，总起拍价16.801666亿元，折合建面约13.78万元/平方米。

在杭州，堪称杭州“史上最贵法拍房”的桃花源西锦园关注度也颇高。根据阿里法拍信息，余杭区中泰街道桃花源西锦园6幢6-1室、6-2室中式别墅将于9月份开拍，起拍价高达1.155亿。

此处将被拍卖的房子室内装修极尽奢华，有全屋200吨的红木定制家具、绣娘花了3年时间绣制的双面苏绣屏风入户玄关、2吨重的金镶玉吊灯以及金丝楠木雕刻的背景墙等。

据记者了解，该业主是因为朋友做担保投资P2P失利，欠下2亿元债务，最终无力偿还，这套精心设计和装修的豪宅将被拍卖。

对大多数个人和企业来说，他们流向法拍市场的房源，每一套背后都有一个大起大落的故事，最终留下的只是一组竞拍数字。
(界面新闻)

封堵限购漏洞

价格低、不限购、不摇号，法拍房原本是不少购房者另辟蹊径的选择。尤其是在落户门槛高的一线城市和热点二线城市，法拍房被视为破除限购政策的口子。

不少没有资格或者没有房票的炒房者，盯上了这个可以入市的“绿色通道”，他们通过法拍市场绕过限购政策，从而成功在热点城市买房入市。

根据贝壳研究院统计，2020年四大一线城市共计成交法拍房10154套，其中，广州以3365套的成交量领先，而北京为买方市场贡献了最大优惠力度，平均折扣为7.78折。

以上海为例，根据沪诚法拍数据，2020年上海法拍房成交总额为165.6亿，住宅法拍房挂牌量为2272套，成交率77%，商办挂牌量708套，成交率46%。受疫情影响，2020年相较于2019年，上拍套数减少1358套，成交金额减少30.7亿。

按照上海去年的法拍房成交数据来看，每月标的成交总价平均

在500-800万/套之间浮动，成交率随总价增加递减，500万以下总价房源最抢手。徐汇区和黄浦区成交均价高达1000万+/套，屹立于“房企塔”的顶端。

在长三角区域的另一热点城市杭州，2020年杭州（八区）法拍房总成交金额达到52.87亿元，成交总价过千万的房子有87套，其中1000-2000万元的房子有56套，2000-3000万元的房子有19套，3000万以上的有12套。

虽然是因债务问题而需要法拍偿债的房子，但无论是上海还是杭州，法拍房最终价格并不便宜，反而高溢价成交频现，屡屡打破竞拍者和小区业主的预期。

根据蓝鲸法拍统计，2020年，刚需类别的上海法拍房，其成交价格基本超出二手房市场价格，套均竞拍人数为8-15人，一些热门区域的法拍房价格比同一区位的二手房，足足贵了10%。

今年1月，上海市徐汇区一间住宅被摆上法拍房货架，经历了28名参与者、529次出价后，该住宅以

起拍价的两倍，较市场评估价高出38.6%成交。

在杭州，法拍房一定程度上还成为了楼市风向标。2020年下半年，几乎每一两个月就能看到天价法拍房，捡漏法拍房成为空谈，甚至还有小区挂横幅庆祝法拍房高价成交。

在被视为破除限购漏洞、天价法拍房频现等各种不利于市场稳定的因素交织下，全国开始掀起一轮法拍房限购政策。

最先将法拍房放进限购范围的是上海。今年1月25日下午，法拍房被纳入了1月21日发布的上海楼市调控新政“沪十条”中，明确购买法拍房也需要有上海购房资格。杭州紧随其后在3月3日发布的新政中，规定参与本市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，须符合本市住房限购政策。

此后合肥也在4月份将法拍房纳入限购范围。到了近期的8月2日，东莞市在这个城市的最严调控中，也明确将法拍房纳入限购范围。