

2022年法拍房数量创新高！

货值1.4万亿元，成交却不足两成



房屋被法拍，背后是债务纠纷。中指研究院数据显示，2022年，我国法拍房挂拍数量60.6万套，创历史新高。四川以挂拍量6.6万套，成为全国法拍房挂拍量省级“状元”。挂拍数量最高的城市则是重庆，共挂拍3.2万套，同比增长超80%。

记者注意到，虽然法拍房挂拍量大，但成交量却不足两成。尤其是商业类法拍房，接盘侠寥寥，成交量约仅有一成。

甘肃法拍技术咨询有限公司副总经理马恒恒接受记者采访时指出，法拍房市场信任度比较低，就算是空房，客户也充满顾虑，担心纠纷。另外，法拍房的宣传很不规范，有自媒体为流量乱编故事，夸大其词，让市场看起来扑朔迷离。

2022年法拍房数量大幅增长

记者注意到，去年网络和短视频自媒体上一度有人宣称：2022年法拍房高达200万套！真有200万套之多吗？业内人士指出，这毫不可信！那只是自媒体为吸引流量制造的噱头。

那么，真实的法拍房挂拍数量如何？近日，中指研究院通过按标的物统计，即同一标的物，跨平台跨拍仅统计一次的方法，给出了相对严谨的结论：2022年法拍房挂牌量60.6万套。值得一提的是，这一数字，创全国法拍房挂拍量历史新高。数据显示，2022年挂拍量比2021年大幅增长了35.7%，2022年，合计挂牌金额约1.4万亿元。

近日，中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长、中国城市经济学会房地产专业委员会秘书长邹琳华对记者表示，“（法拍房挂牌数量激增）这在一定程度上反映了房地产市场的景气度，其它条件不变的情况下，法拍房数量越大，说明房地产市场景气度越低。”

2022年法拍房挂拍数量为何激

增？李宇嘉分析，这主要是因为受新冠疫情影响，叠加宏观经济下行，不少企业生产经营陷入困境，因无法偿债不得不走向被挂拍的命运。另外，某些房源由于普通交易出售比较困难，因此借助“法拍”的妙招，意欲通过法拍方式引人关注，促进销售。

值得注意的是，根据中指研究院统计，“住宅”是法拍房的主力军。2021年，住宅共挂拍23.6万套，占比超50%，但2022年住宅挂拍量同比增长34.6%。与此同时，住宅成交量继续提升，共成交8.1万套，占比68.5%，成交金额1224亿元，占比44.8%。

李宇嘉对记者分析，上一轮楼市回升时，购房者对楼市充满期待，因此当时盲目购房的人比较多，并且为此担下债务，后续因为多重原因被迫断供，这也是导致法拍房住宅挂拍量增加的原因之一。

中指研究院数据显示，2021年和2022年，住宅、商业是法拍房主流，二者合计占总拍套数近90%。

法拍房成交量多集中在经济发达省市

中指院数据显示，2021年，全国范围内四川、广东、河南3省挂拍量位列前位，均超3万套。其中，四川是挂拍量最高的省份，约3.5万套。而2022年，四川以挂拍量6.6万套，延续冠军之位。

值得说明的是，四川虽然在2022年度的法拍房挂拍数量最高，但成交量却不是最高的。年度成交量最高的省份是广东省，该省成交量虽然同比下降4.3%，但依然凭借1.4万套的成交量位列全国第一。中指研究院分析人士指出，“整体来看，法拍房成交量多集中在经济发达省市。”

2022年，全国整体挂拍量大幅增长，四川、广东、河南、江苏、重庆、

广西、山东7省市挂拍量较高，均超3万套。

需要注意的是，法拍房主要源自债务纠纷，也就是说四川的挂牌数量大，意味着陷入债务纠纷的法拍房数量多。根据全国近年来破产企业数量分析，目前法拍房主要集中在中西部、长三角、珠三角区域。

据最高法院统计，2023年1月，全国在审破产案件企业数达2335个。其中，浙江破产企业数量达391个，预计破产案件企业数较多的省市，后续法拍房挂拍量可能出现增长。不过，法拍房对经济运行环境的反应存在一定的延后效应，普遍需要6个月或更长时间。

全国法拍房成交率不足两成

从全国范围来看，法拍房成交率整体较低。2021年法拍房共成交13.8万套，总成交金额3801.5亿元，按套数计算成交率为30.9%。至2022年，法拍房共成交11.8万套，同比下降14.9%，成交率降至19.4%。

成交率缘何下挫超过10%？中指研究院分析人士指出，“2022年法拍房限购政策全面执行，叠加房地产市场下行，导致法拍房成交率明显下滑。”

2022年法拍房的成交主力，仍然是住宅。2021年，法拍房市场住宅成交9.3万套，占成交总量的67.3%，成交金额近1600亿元，占总金额42.0%。至2022年，住宅共成交8.1万套，占比68.5%。

值得注意的是，2022年商业类法拍房成交率仅为11.7%。也就是

说，去年商业类的法拍房，接盘者寥寥，接盘积极性不高。

按照往年的成交逻辑，经济发达的省市成交率会处在较高水平，但2022年这一态势却出现明显下滑。以浙江、上海、北京三地成交率为例，2021年这三个城市的成交率均高于50%，但至2022年各地成交率平均下降超10%。首都北京是2022年度成交率最高的城市，成交率高达46.1%，但这一成交率其实比2021年下降8.1%。

中指研究院选取挂拍量超500套的城市进行统计，2022年，浙江省金华市凭借成交率61.8%，位列全国首位。但事实上，金华的成交率较2021年已下降11.3%。虽然金华、台州、绍兴成交率保持较高水平，但其余城市成交率均低于50%。

法拍市场信任度低

马恒恒在接受记者采访时表示，“法拍房的市场信任度比较低，即便是不涉及腾退问题的空房子，客户也充满忧虑。另外，就是法拍房的宣传规范性问题，有人为流量乱编故事，夸大其词。同时，坊间的传闻也把法拍房的风险妖魔化了。”

法拍房市场为何信任度低？中指研究院分析人士提到，在挂拍阶段，虽然执行法院会同步展示房屋信息，但仍有许多重要信息并未明确告知。譬如，房屋是否存在长租约、非法占用、无法落户等问题，而这些问题都需要竞买者自行调查判断。

法拍业内人士陈阔（化名）曾对记者表示，虽然原则上是法院负责腾退房屋，但实际在执行阶段，法院的人力、物力可能不足，机关部门走手续可能出现困难。如果万不得已采取申请强制执行，执行周期也会很长。

马恒恒表示，多数客户因为工

作忙，没有时间和精力亲自对法拍房背景和细节逐一落实。不少客户对法拍市场不了解，把市场想象得十分混乱。但其实，规范的法拍公司会在法拍之前进行细致背调，把风险控制法拍之前，将问题化解在法拍之前。

2022年，法拍市场开始施行《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》，该规定指出，人民法院组织的司法拍卖房产活动，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。

马恒恒认为，“以前法拍市场一直在探讨到底应该听谁的，房管局认为应该听房管局的，法院认为法律文书代表法律，应该听法院的。所以，有些地方曾出现过‘法’和‘规’的矛盾，在这个过程中法院和房管局交接时也会出现困扰。”马恒恒提到，上述规定是解决了“法大于规”的问题。（华夏时报）