

2.6万拍得北京一房子2%份额

权益如何分配？能住进去吗？

好消息：只需2.6万元，能在北京“买房”。

坏消息：只能买2%。

购买房产，大家都会默认以

“套”起卖。但近日，北京一处商品房2%份额的拍卖信息引发关注。按份额出售的房屋是怎么回事？能住进去吗？

只卖2%的房产

据阿里资产·司法平台显示的信息，北京市门头沟区东老店5号楼5层503号(2%份额)在几天前结束了拍卖，最终以26166.6元的价格被拍下。

从图片看，这一房产可谓是典型的“老破小”。拍卖信息显示其建筑面积为59.11平方米，规划用途住宅。按照2%的份额计算是1.1822平方米，若以面积体现比例，大概就是茶几的大小。

拍卖信息还显示，这套房产2%的份额已经被多次拍卖。例如

在2023年10月17日的一拍中，有买家以32708.24元的价格将其拍下，但随后于2023年10月30日确定交易未履行。

19日，记者多次致电资产处置单位北京市平谷区人民法院，均未能接通。其相关工作人员此前回应媒体称：2%的份额没有对房子的绝对使用权，但在房本上会有所体现。如果搬不进去，可以起诉拥有98%份额的人，要求把那部分权益以现金的形式补上，但这得另诉。



被拍卖的房子。(图片来自阿里资产官网)

权益如何分配？

“部分份额”产权的房子此前是否在拍卖市场出现过？记者在上述法拍平台搜索“份额”等关键词发现，可搜到200余条相关信息，其中不乏“22/24”这类非常细致的份额比例。

“房屋按份额出售在国内比较罕见，尤其是在北京这样的一线城市。”北京金诉律师事务所律师表示，但在一些特殊情况下，比如房屋共有人之间因为继承、离婚或其它原因无法达成一致意见时，可能会出现按份额出售房产的情况。

对于这2%的份额可以带来多少权益的问题，王玉臣解释

称，拥有房屋2%的份额意味着在法律上拥有该房产2%的所有权，通常包括了使用权、收益权、处分权和继承权。

“但这些权利的行使通常受到其他共有人的权利和利益的限制，尤其是比例还如此低的情况下，比如，可能无法单独决定对房产进行大规模的改造或出售。”王玉臣说。

有网友猜测，购房者是否可能有落户、学区房学位等的考虑？

长期关注购房圈的“拆哥房产”对记者表示：“假设在热点学区拥有1%的产权，大概率是落

不了户、上不了学的。不过，在部分地区是可以入学，但顺位在后。”

那么购房者是否真的可以住在房间里？“拆哥房产”认为这没有定论，需要和拥有98%份额的人进行协商，因为两个人都是这个房子的“股东”。

“一般情况下是以三分之二为判断标准，也就是说产权比例占三分之二以上，就有优先权住在这里。如果这个房子出租，按理说租金也要以比例分配。”“拆哥房产”还表示，这2%的份额也可以单独流通，不一定要协商一致。

是否存在风险？

“我认为这并不等同于在北京‘买房’，因为并没有获得房产的完整使用权，生活上的实际利用价值非常有限。”王玉臣认为，按份额购买房产在法律上是允许的，但在实际生活中可能会带来一系列的复杂问题，特别是在与共有人的关系处理上。

“后续如果出现纠纷，比如共有人之间对房产的使用、改造或出售等问题无法达成一致，可能需要通过诉讼等法律途径解决。在这种情况下，相对省心的做法就是某一方以市场价赎回其他共有人的份额。”王玉臣说，买家应当充分评估

可能的风险和后续可能出现的问题。

法拍房是指被法院强制执行拍卖的房屋。自2017年线上法拍交易起步后，法拍房成交量连年上升。中指研究院发布的《2023年全国法拍市场监测报告》显示，2023年，全国法拍房挂牌总量达到79.6万套。

其中，也有不少“奇葩”的法拍房出现，比如一套房子6本证、一套房产有2个“业主”、制造“1元成交”的捡漏噱头等。业内人士也对法拍房常遇见的房屋权属、相关税费以及腾房等风险进行提醒。

“一定要认真查看挂牌的房产信息，也要和负责拍卖的法官和人员充分沟通，户口等问题要到当地派出所核实，并且现场对房产进行确认。”王玉臣提醒，还可以通过中国裁判文书网和最高院的执行信息网查询原房主的相关裁判文书和执行信息，留意是否有关于这个房子的纠纷或者其它问题。

(中新)

长沙一公交车不许站立乘车 回应：为了安全

“这么大的车坐满后就不许上车，大过年的堵一大片人在公交车站。”近日，长沙市民蒋女士发文表示，她乘坐星通3路公交车不再允许站立乘车，导致不少乘客等待时间很长。

2月19日，蒋女士告诉记者，2月18日，她在长沙市长沙县螺丝塘地铁站附近，等待乘坐星通3路公交车。但当公交车到站后，没有座位的乘客只能继续等待下一班车。

“司机说这是公司的规定，如果违反要担责。”蒋女士说，此前这趟公交车是可以站立乘车的。现在，一则长沙县城乡公交车辆告知书显示，城乡公交车辆座位满员后不再搭乘乘客。

“我也理解是为了乘客安全，但是这个规定执行到3月5日结束，难道3月5日之后就没有安全隐患了吗？”蒋女士称，很多老人只能在公交站苦苦等待，有的甚至等了一两个小时。“年轻人可能就打车走了，但是老年人舍不得。”

在社交媒体平台上，不少网友认为该规定不合理，也有网友对此规定表示支持，还有网友建议这样的规定实施以后，公交公司要增加发车频次，更换座位更多的车型。

2月19日，负责运营星通3路的长沙星通公交发展有限公司工作人员表示，不允许站立乘车是执行上级部门的文件，“为了安全”整个长沙市都是这样。目前暂定执行到3月5日，3月5日之后“说不准。”至于市民反映排队时间长的情况，工作人员说：“暂时没办法，我们只能加大运力。”

针对此事，长沙市城市公共交通事务中心工作人员表示，为了保证乘客安全，城乡公交不允许站立乘车。至于乘客等待时间过长的情况，她建议向市民热线进行反映。

(河南日报)



被拍卖的房子内部。(图片来自阿里资产官网)

苏和堂辅酶Q10周日前10瓶990元
苏和堂南禅寺店(解放南路701号/朝阳公交停车场旁) 400-102-0026

● 遗失陈欣悦出生医学证明，编号：M320121466，声明作废	● 净慧寺小石桥湾4号户主周林荣遗失无锡市新区集体土地住宅房屋拆迁补偿协议书，NO:0002622，第二联蓝色乙方联声明作废
● 遗失周诚添出生医学证明，编号：E320002682，声明作废	● 遗失邱棋棋出生医学证明，编号：K320403946，声明作废
● 遗失王彦皓出生医学证明，编号：L321224896，声明作废	

广告刊登热线 13771189893
地址：新鼎球大厦1518室