法拍房

拨开层层迷雾看法拍房

既不是『捡漏工具』 也不是『洪水猛兽』

□实习生 丁俊杰 记者 丁中明 李凯迪

近年来,贴着“低于市场价”标签的法拍房逐渐走进大众视野,成为刚需群体与房产投资者共同关注的话题。一边是“七折捡漏”“溢价成交”的各式传闻,一边是“收房难”“藏凶宅”的风险警示,信息差让普通购房者对法拍房既好奇又迟疑。法拍房到底是什么?交易流程如何?普通人能不能放心入手?带着市民普遍关心的问题,本报专访了盐城市中级人民法院执行局执行实施科相关负责人和行业内专业律师,全方位解读法拍房的真实面貌。

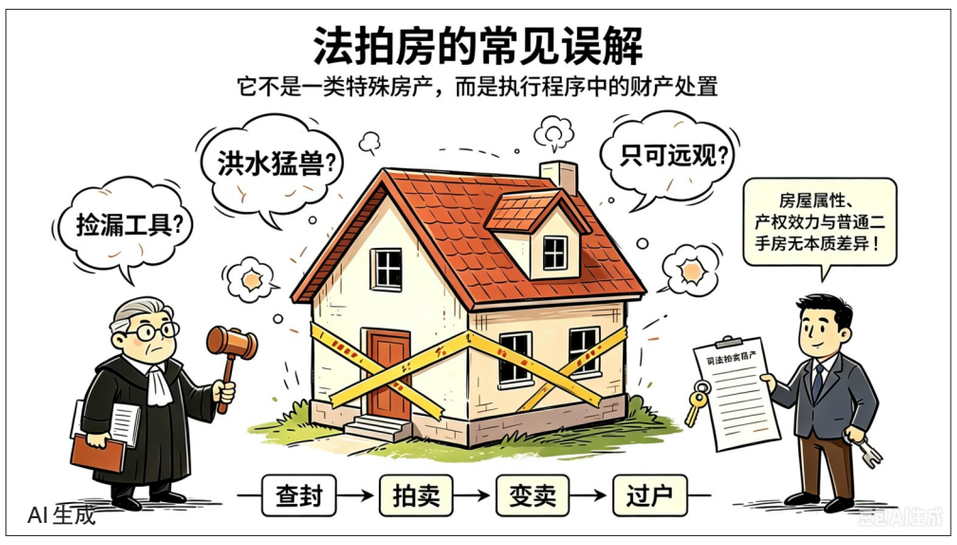
详解法拍房的“前世今生”

法拍房是专属捡漏的特殊低价房产吗?这是大众最常见的认知误区。在房产市场的各类讨论中,法拍房始终披着一层神秘面纱。事实上,法拍房既非专属洼地,也绝非洪水猛兽。本报将从司法定义、价格逻辑、交易差异、保障机制四个层面,厘清法拍房的真实定位,帮读者跳出认知误区。

厘清概念:不是“特殊房产”,不是“洪水猛兽”

很多人对法拍房的第一印象,是“法院拿出来卖的特殊房子”,但在司法视角里,法拍房并非严格的法律概念,只是公众对法院司法拍卖、变卖房产的约定俗成称呼。

盐城市中级人民法院执行局执行实施科副科长姚海荣解释,法院处置房产,本质是强制执行程序的一环——当债务人无法履行生效法律文书确定的义务时,法院依法查封、拍卖其名下财产,目的是尽快实现债权人的合法权益。“某种意义上,执行法院是代替被执行人出卖房产,以清偿债务。”这也意味着,法拍房本身在房屋属性、产权效力上和普通二手房并无本质差异,它只是通过司法程序完成交易的二手房,最终过户后,买受人享有的房屋权利与正常购房完全一致。



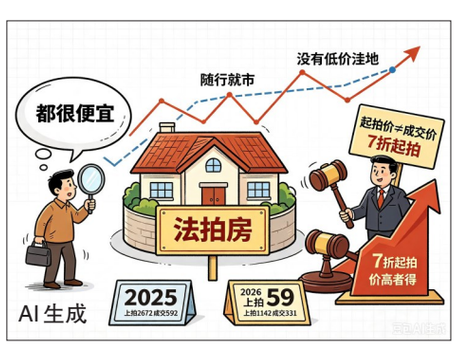
市场现状:价格随行就市,并非“一律捡漏”

“法拍房都比市场价便宜很多”,是大众最普遍的认知误区。

根据最高人民法院司法解释,网络司法拍卖一拍起拍价不得低于评估价的70%。再次拍卖的起拍价降价幅度不得超过前次起拍价的20%。

但起拍价不等于成交价。法拍房采用英式拍卖模式,价高者得,最终价格完全由市场决定。例如本地中海天钻小区的一套法拍房,最终成交价就高于同期市场价;优质学区、核心地段的房源,常常出现多轮竞价、大幅溢价的情况。

“市场热的时候,法拍房价格跟着涨;市场平稳回落,它也同步回落。它本质还是流通的商品,价格永远跟着市场行情走。”姚海荣表示,目前本地法拍房在二手房市场整体占比不高,2025年全市法院共计上拍2672件住宅用房,成交标的592件。截至8月10日,2026年全市法院共计上拍1142件住宅用房,成交标的331件,近两年成交量、成交价均随二手房大盘同步波动,并没有独立于市场之外的“低价洼地”。



核心差异:公开透明背后,观念与交付有别

和普通二手房交易相比,法拍房的核心差异集中在三点。

社会观念层面的差异。受传统居住观念影响,部分购房者对法拍房存在“风水顾虑”,认为原房主因债务问题被迫卖房,房屋“运气不好”,更敏感的是有可能会涉及非正常死亡的“凶宅”,记者在盐城中院采访时法律人士明确表示,目前法院要求全面披露房屋已知信息,包括非正常死亡情况,“我们会明确告知风险,你愿意接受就参拍,不愿意就不参与,把选择权交给竞买人”。

交易模式的差异。普通二手房多通过中介“背对背”撮合,买卖双方信息不对称;法拍房则是全公开的竞价交易,房源信息、起拍价、加价规则全部公示,一般来讲,所有民事主体都可以参与竞价,价格形成过程更公开透明公正。

交付环节的差异。普通二手房交房基本由买卖双方自行约定,而法拍房原则上要求腾空后拍卖,但实践中也存在被执行人承诺成交后自行腾房、案外人提出执行异议等情况,可能拉长交付周期。姚海荣坦言,极端案例中,从竞拍成交到实际收房可能需要一两年时间,其间还可能伴随案外人执行异议之诉的一审、二审程序,这也是法拍房最主要的风险点之一。

江苏永屹律师事务所陈立新律师表示,交付问题确实是当下购房者遭遇较多的难题之一。“但反过来讲,法拍房的信息披露标准远高于普通二手房。二手房房东可能隐瞒漏水、反水等瑕疵,法拍房则要求把法院掌握的所有情况全部公示在公告里。”陈立新补充道。

风险保障:知情权前置,司法强制力托底

“收房难”“隐性费用高”是市民对法拍房最集中的担忧。对此,姚海荣也详细说明了法院层面的保障机制。

首先是风险全告知。法院会在拍卖公告中列明所有已知风险,包括是否腾空、有无租约、欠费情况、产权瑕疵等,相当于把风险提前摆在台面上。“享受低价优势的同时,也要承担相应风险,权利义务是对等的。”

其次是司法强制力托底。对于被执行人拒不腾房的,法院可依法强制执行;对暴力抗拒执行、擅自侵占已拍卖房产的,可依法追究拒不执行判决、裁定罪等刑事责任。如果因法院过错导致买受人无法按时收房或产生损失,买受人可依法申请国家赔偿。

第三是交易资金与渠道安全。目前全国法拍房统一在淘宝、京东司法拍卖平台发布,所有房源均对应具体法院和承办法官,保证金由平台监管,尾款直接打入法院对公账户,不存在“虚假房源”“卷款跑路”的空间,资金安全性更高。

法拍房答疑 常见问题解答

解读法拍房交易的“实操密码”

哪些主体具备竞买资格?从报名参拍到最终收房领证要经历哪些步骤?法拍房的房源来自哪里?普通购房者该如何避坑?法拍房有其自身的本质属性与风险保障,在排除一系列风险后,购房者会将目光投向实操环节。本篇将完整解读六步交易流程,结合法院与律师的权威建议,为市民参拍提供实用指引。

流程解读:从参拍到收房,六个环节少不了

很多人觉得法拍房流程复杂、无从下手,首先关心的便是“谁有资格参与竞拍”。盐城市中级人民法院执行局执行实施科副科长姚海荣介绍,具有完全民事行为能力的自然人、符合条件的企业机构,均可通过官方平台参与竞拍。而未成年人可作为房屋最终的买受人,但在参与法拍房竞拍、变更房产信息、交付房屋等手续中,需由其监护人或者法定代理人代为办理。

满足竞买资格后,完整的竞拍交易流程可分为六个清晰环节。

第一步是发布公告。不动产一拍公示期为30天,公告会明确开拍时间、起拍价、保证金、房屋现状等全部信息。

第二步是参与竞拍。竞买人在淘宝、京东司法拍卖平台实名认证后,缴纳相当于标的额5%—20%的保证金即可参拍,未竞得者保证金会原路退回。竞价采用“延时规则”,临近结束时每有一次出价就自动延迟5分钟,优质房源常常因此竞价数小时。

第三步是缴纳尾款。竞拍成功后,买受人一般需在拍卖公告确定的期限内缴清全部尾款。针对“法拍房不能贷款”的误区,姚海荣明确表示,法拍房支持商业贷款和公积金贷款,流程与普通二手房大体一致,但需要办理预告抵押登记。

第四步是出具法律文书。缴清尾款后,法院会在10日内出具执行裁定书,该文书送达买受人时,即标志着房屋所有权发生转移。

第五步是过户与交房。法院向不动产登记部门送达协助执行通知书,办理产权变更,同时向买受人交付房屋。

第六步是完税领证。法拍房的税费规则是其隐形优势之一,买受人先行垫付买卖双方全部税费后,可凭完税证明向法院申请退还应由原房主承担的部分,最终买受人实际只需缴纳自身应承担的交易税费,相比二手房“卖家净得、买家包税”的惯例,成本更低。

法拍房执行过程

房源溯源:民事刑事两大类,折扣力度有区别

市民常常好奇,什么样的房子会走上拍卖台?据江苏永屹律师事务所陈立新律师介绍,法拍房来源主要分两大类:

占比最高的是民事案件衍生房源,包括房贷断供、企业经营负债、个人借贷纠纷,甚至因赌博等不良嗜好产生的债务,最终无力偿还导致房产被执行。

另一类是刑事案件衍生房源,涵盖人身损害赔偿、非法集资退赔等对应的房产处置,以及赃款赃物追缴、罚金刑执行、没收财产等。

不同来源的房源,在拍卖折扣上存在细微差别。民事案件涉及被执行人合法财产,降价有严格限制,流拍后的降价幅度也受约束,避免过度损害债务人权益;刑事没收财产类房源,通常依据《罚没财物管理办法》的相关规定处理,折扣空间更大,极端情况下折扣会更低。

“但对买受人来说,不管是民事还是刑事来源的房子,过户后的产权、居住权利完全没有区别,大家不用过度在意房源成因。”姚海荣表示。

“问题房” 新华社发 王威 作

购房建议:刚需自住可关注,盲目捡漏不可取

结合当前市场行情,姚海荣也给出了明确建议。

最适合入手法拍房的,是有真实居住需求的刚需或改善群体。比如明确看中某个片区、某个小区,对周边配套、房屋价值有清晰认知,能够接受一定的时间成本和瑕疵风险,追求性价比的购房者。尤其是有学区、地段需求的家庭,在充分尽调的前提下,法拍房是值得考虑的选择。

而抱着“捡漏炒房”心态、指望短期套利的投资者需慎重选择。当前房产市场金融属性减弱,法拍房价格同样跟随市场波动,不存在稳赚不赔的套利空间;另一类是风险承受能力弱、对交房周期和房屋状态零容忍的购房者,法拍房的不确定性可能带来较差的体验。

同时,陈立新律师提醒普通购房者,参拍前务必做好三件事:一是逐字通读拍卖公告,重点关注腾空状态、税费承担、产权限制;二是尽量实地看样,直观了解房屋现状;三是提前设定心理价位,理性竞价,避免因竞价上头超出预算。

“法拍房既不是天上掉馅饼的捡漏工具,也不是避之不及的洪水猛兽。它就是司法程序下一种特殊的二手房交易,有优势也有风险。理性认知、充分尽调、按需入场,才是普通购房者的正确姿势。”姚海荣说。

我市第一例公积金贷款法拍房过户