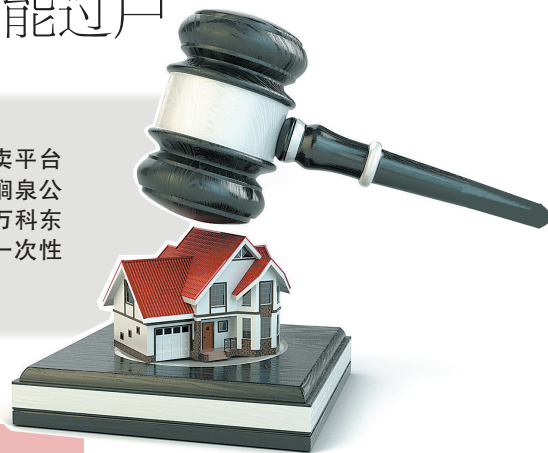


# 北京法院将网拍 77 套房 估值超 6.6 亿

## 起拍价普遍低于市价,包括棕榈泉、星河湾等小区 竞买人不符合相关限购政策不能过户

6月18日上午10时,北京市朝阳区法院执行局71件拍品将同时在京东司法拍卖平台开拍。这些拍品以房产为主,其中最贵的一套住宅房产位于朝阳区朝阳公园的棕榈泉公寓,面积为369平方米,起拍价3413万元。最贵的一套商用办公房屋位于朝阳区万科东第,起拍价6430万元。此次拍卖起拍价普遍低于市价,但不能贷款,需要竞买人一次性支付全款。竞买人竞拍前需支付保证金,一旦悔拍,保证金将被上缴国库。



### A

#### 拍卖将持续 24 小时

北青报记者了解到,本次朝阳法院在京东平台进行司法拍卖的71件拍品均为被执行的财产,以房产为主,评估价值超过6.6亿元,全部拍品已于5月18日“上架”公告、展示。71件拍品中涉及房屋77套,总面积近12万平方米,既有被标有“百万宜居”的普通住宅,又有价值千万的高档公寓、独栋别墅等,更有商业店铺。

住宅项目中,房屋起拍价总价最低的仅为104万余元,位于河北涿州。位于朝阳区管庄西里的一套面积为80平方米的房屋,拍卖价268万元。总价最高的起拍价3413万余元,是朝阳公园附近棕榈泉公寓的一套面积近369平方米的公寓,其保证金就达到170万元。总价第二高的是位于朝阳区青年路附近,星河湾小区内的一套房产,面积293平方米,起拍价2500万元。

商用、办公项目中,朝阳区草房地区北京像素的一套商用房屋总价最低,为250万余元;总价最高的6430万余元,是位于朝阳区万科东第项目的一处4套987平方米的两层商业用房。所有拍卖房屋中,每平方米单价最低的仅为6864元,单价最高的为10.37万元,平均单价为5.5万元。

除了大量房产,此次拍卖还有一些拍品为屋内物品,包括空调、电视、按摩器、茶几、床等家具,还包括爱马仕和迪奥等名牌手包、第五套人民币收藏册等。

根据拍品的描述,其中的爱马仕包具评估单价为200元,迪奥包具为150元,第五套人民币收藏册为215元。朝阳法院执行庭于法官表示,一般而言,最好拍卖的是房产,二手家电等物品不太好拍,流拍可能性比房产等要大。

此外,记者发现,位于海淀区北洼西里的一套房产拍卖已经撤回,原因是当事人达成了执行和解协议,不需要拍卖财产。于洋介绍说,如果当事人达成和解,最晚应于拍卖前一天提出撤回申请。

据悉,在每件拍品的详情页面,均展示有拍品的照片、竞拍须知等各类信息。按照拍卖流程,房屋的加价幅度为3万元,拍卖将持续24小时,并设置延时出价功能,即拍卖结束前每最后5分钟如果有竞买人出价,则拍卖自动延时5分钟。此前,朝阳法院在京东司法拍卖平台拍卖的一套房屋,评估价格590万元,起拍价800万元,经72次出价,最终以942万余元成交,溢价率为60%。

【第一次拍卖】北京市朝阳区朝阳公园南路8号院5号楼4层501号房屋

距离开拍仅剩: 10天14时00分  
0人已报名 7920次浏览

当前价: **¥34,134,800**  
保证金: **¥1,706,800**

交保证金报名

我的编号: 暂无编号 起拍价: ¥34,134,800 加价幅度: ¥30,000  
延时周期: 5分钟/次? 优先购买权: 无? 评估价: ¥34,134,800

服务支持: 不支持7天无理由退货

竞拍流程: 阅读公告 > 实地看样 > 交保证金 > 开始竞价 > 竞价成功 > 线下付款

一套豪宅与拍买的房屋起拍价却 3000 万元

### B

#### 网络拍卖“零”手续费

据朝阳法院执行局局长张维平介绍,此次网络司法拍卖是该院通过司法网络拍卖平台集中处置涉案财产的一次有益尝试,不同于传统法院委托拍卖机构拍卖的方式,网络拍卖“零”手续费,即竞买人无须支付因拍卖产生的额外费用,同时借助网络优势使资产价值最大化,借助信息化优势,加快了执行资产处置速度,以高效实现债权人的合法权益。

此次司法拍卖,既有北京房产,也有少量外地房产。一件拍品中包括西安市市中心二环附近3套办公房产,这3套房产共计约730平方米,起拍价5000余万元。此外,还有涿州和燕郊的房产也现身拍品名单中。

于洋介绍,凡是朝阳法院受理和执行的案件,涉及的财物都可以进行拍卖,其中也包括外地的房产。以前委托拍卖行拍卖,由于拍卖地在北京,外地房产很难拍出,如今采取了网络拍卖形式,全国各地的人都可以在电脑前竞拍。

### C

#### 起拍价普遍低于市价

此次拍卖房产的房屋价格普遍比市价低,于洋表示,起拍价一般有两种定价形式,一种是当事人之间协商约定的价格,另一种是通过评估公司评估的房价。评估具有滞后性,法律规定在房屋拍卖前一年内做出的评估均有效,此次网络拍卖的房屋系数月之前做的评估,加之网络拍卖房屋无法办理按揭贷款,需要全款购买,因此房屋起拍价低于市价。

如果竞拍物流拍该如何处理?于洋表示,本次拍卖均是按照评估公司的评估价格,并未打折,如果流拍,法院会进行二次拍卖,二次拍卖价格最低可以降价20%。折扣幅度会征求当事人意见,最终由法院决定。如果竞拍物再次流拍,那么将有两种处理措施,要么以物抵债,将物品发给债权人,如果债权人不要,就会返还给债务人,但后果由债权人承担。于洋还介绍说,假如债务人拖欠1000万,而房屋拍出了2000万的价格,那么其中的1000万会交给债权人,剩余资金返还给债务人。

竞买人需在京东注册有账号并经过实名认证,参与竞拍前需在线支付起拍价5%至20%的保证金。于洋表示,这是为了防止一些竞买人悔拍,以前委托拍卖公司进行拍卖时,一旦出现悔拍,房屋将进行二次拍卖,竞买人的保证金需要用于支付佣金等费用,并支付两次拍卖间的差价,剩余退回。在网络拍卖下,一旦悔拍或者拒不支付房款,保证金将不再退还,支付必要支出后,剩余上缴国库,同时房屋进行二次拍卖。(杨琳)

## 千万豪宅

<p>距离开拍 254 : 02 : 49</p> <p>北京市朝阳区四季星河中街1号院...</p> <p>起拍价: 2505.64万元</p> <p>1202次浏览</p>	<p>距离开拍 254 : 02 : 49</p> <p>北京市海淀区上河村三区2号楼5...</p> <p>起拍价: 2423万元</p> <p>847次浏览</p>	<p>距离开拍 254 : 02 : 49</p> <p>北京市朝阳区西大望路甲20号院...</p> <p>起拍价: 2288万元</p> <p>1228次浏览</p>
--	--	---

拍卖平台上有更多豪宅起拍价超千万的住宅

### 延展

#### 购买法院拍卖房产风险大不大?

购买司法拍卖的房产是否会有风险?于洋表示,有意向参与竞拍的竞买人应详细了解拍卖物的情况,尽量实地考察,并参考相同或类似户型房屋的布局及价格,理性分析判断。房产类竞拍品一般会有两种风险,一种是房屋自身存有租赁合同,比如已经租给了其他人,按照法律规定,即使竞买人拍得房产,也要继续履行租赁合同。第二种风险是房屋可能会拖欠物业费、水电气等费用。于洋表示,有些房屋可以查询到是否具有瑕疵,但有些信息法院也无法查询。

“风险一般而言并不大。”于洋说,所有房产起拍价是远低于市价的,拖欠物业费费用数额一般不会过高。如

果房屋被租赁,且租期过长,竞买人无法接受,可以对租赁合同进行违约,当然竞买人必须要支付租赁人违约费用。

于洋表示,拍卖房屋不限制竞买人数量,但竞买人需符合北京市及其他地区限购政策的相关要求,否则需自行承担房产不能过户等情形的法律后果。他说,买下房子和能不能办理房产证是两个概念,如果竞买人不符合限购政策但竞买下房产,法院会将房产交付与竞买人,但是竞买人将无法办理产权证。“房子是你的,但你拿不到房产证。”但于洋也表示,“如果竞买人过几年后符合北京购房资格,也可以到后再办理房产证。”

(婉宗)