

# 法院网上司法拍卖首日遇冷

## 四件拍品中三件无人竞买 法官认为是价格原因

5月13日10时，北京法院系统开始试点网上司法拍卖，3套涉案房屋和一台挖掘机在淘宝网上正式竞拍，其中3件拍品遇冷。截至13日22时，有4人报名参与其中一套房产的竞拍，其中3人出价，共竞价21轮，价格比起拍价上涨10万。关于3套房产的拍卖于昨日10时结束；挖掘机的拍卖13日22时结束，无人竞买。

（图片来源：新京报）



□好处

### 节省佣金让利竞拍者

北京市高院曾介绍说，司法网络拍卖可以节省大额拍卖佣金，扩大竞拍范围、提高效率，而且全程上网，公开透明，防止暗箱操作。

对于节省拍卖佣金，丰台法院的郭法官介绍，以往的传统竞拍，法院委托拍卖公司，拍卖公司要收取佣金，一般来说如果成交价在200万元以下，要收取5%的佣金，在200万元至1000万元之间，佣金为3%，成交价在1000万元以上5000万元以下，佣金为2%。这部分全由成功竞拍的购买人承担。

改为在淘宝网上拍卖后，淘宝网不收取任何费用，只是提供拍卖平台，拍卖公告由法院自行上传发布，拍卖成功也不收取任何佣金。不过，原来拍卖公司的工作都变成由法官自己来做。

郭法官说，他们需要到拍卖标的进行调查，比如房产有无抵押、有无共有人、有无租赁。评估拍卖小组需要带领评估师对标的物进行评估，评估过程要对房屋进行视频及照片的拍摄，法官还要将标的物的展示视频及调查情况表上传淘宝网。与传统的司法拍卖相比，工作要增加一些。

郭法官还表示，传统拍卖有可能出现拍卖现场被恶势力人为控制，导致成交价远低于市价的情况，网络拍卖则不用担心类似事情发生。

郭法官说，竞拍房产后基本都能顺利过户，“可能有欠付物业费的问题，但是数额不会太大，大部分竞买人没有因为这个有异议，基本上就承担了。”

□规则

### 首次流拍还可再次拍卖

郭法官表示，在昨日10时，房产拍卖结束前，他们会随时关注网拍的情况，“只要拍卖没有结束，随时都可能有人交纳保证金参加竞拍”。如果一直到拍卖结束仍无人竞拍，这套别墅的第一次拍卖正式流拍。

郭法官介绍，拍卖总共可以进行3次，这套别墅第一次如果流拍，还有两次拍卖机会。但下一次的起拍价是否还是2083.94万元，还不好说。

另外，法院为此次拍卖别墅设置了拍卖保留价。

记者查阅淘宝网服务中心，其中对于司法拍卖保留价的解释是：法院设置能够接受的拍品最低成交价，具体数额并不公开显示，买

家如想赢得拍卖，则必须出一个超过保留价，并且是所有出价者中最高价格。在拍卖进行中，只要有一笔出价记录达到（或超过）保留价，则该次拍卖有效，在拍卖结束时，出价最高者为拍品买受人，将获得该拍品；在拍卖结束时，如果所有的出价记录都没有达到（或超过）保留价，则该次拍卖无效。

郭法官介绍，拍卖保留价是合议庭根据整体案情、标的的大小并结合市场情况等因素综合确定的，按照规定，不得低于评估价或者市价的80%。下一次拍卖的保留价是多少都待定，也可能是降低1%、10%或15%。打八折是法院的最大幅度。

□现场

### 四人参与万余人围观

5月13日9时50分许，记者登录淘宝网首页，在“淘宝·拍卖会”栏目中选择“司法拍卖”，根据地点依次点击“北京法院”，就进入了丰台区、市二中院的司法拍卖网页。

作为北京法院系统网上司法拍卖的试点法院，市二中院和丰台法院于开拍前15日将拍卖的3套房产、一台挖掘机挂上了网页。

记者在拍品页面上看到，房产的照片、起拍价、评估价、保证金和加价幅度都被详细列出。打开相关标的物介绍，不仅有房产的图片和文字，还有视频介绍。

正式拍卖前，只有拍价最低的房产有4人竞拍，其余两套房产和挖掘机均无人报名。

10时，竞拍开始，拍品下方开始动态显示拍卖倒计时。按照规定，那套拍价最低的房产，每次加价额度为5000元。在拍卖开始后的20分21秒时，

编号为M6182的竞拍人第一次举牌以底价129万元竞买。但另外两位竞买人却一直没有行动，只是观望。

直到20时3分24秒，才有编号为K6729的网友举牌，出价129.5万元。不到5分钟，编号为E1899的网友也举牌，出价130万。K6729不示弱，42秒后出价130.5万元，E1899于1分钟后再出价131万。两人就这样争相举牌了共计20次，到20点43分23秒，K6729出价到139万元成功领先，竞买记录又出现了停滞。

截至13日22时，尚无进一步动静。此时，挖掘机首次拍卖时间结束，始终无人报名。其余两套房产仍旧无人报名。

不过，虽然参与的人少，但是围观的人却很多。围观房产拍卖的有一万多人，围观挖掘机拍卖的也有3000多人。

### 参与者少与价格有关

经记者计算，由市中院负责拍卖的两套房屋，竞拍起价分别约为每平方米1.9万元和2.1万元，这与相关二手房中介网站上显示的报价相差不多，并无明显优势。

丰台法院负责此次拍卖的郭法官认为，此次拍卖参与者少，还是因为价格问题。郭法官说，丰台法院将竞拍别墅挂到淘宝网上的第一天，就有10多人打电话咨询，有北京的，也有外地的。其中有4人还去现场看房。郭法官表示，看房时有3人对房子满意。

去年年底至今年年初，法院委托评估公司进行评估时，北京的房价还很高，最高可达5.9万元，评估公司给出的是5.4万元，价格适中。但从今年4月进入公示期后，北京房产的价格逐步走低。郭法官认为，竞拍受市场规律的约束，与市场的整体情况有一定关系。

另外，郭法官认为，如果竞拍成功需要在10天内付清全款，且拍卖房产不得贷款，“一次交纳2000多万元不是小数目，这也是购买者观望的原因之一。”

### 竞拍领先者不付钱 需承担损失

据媒体报道，外地法院网络竞拍中曾出现了“竞拍之后不付钱”的情况。

去年6月底，浙江青田法院在网上拍卖一处店面房时，竞买人陈某与另外一人互不相让，将评估价80.9万元的房产一路抬价至165万元，竞买成功后陈某后悔，在规定的期限内未缴纳拍卖款。去年7月底，法院不得不再次进行网络拍卖，成交价格为85万元，与陈某出价相差80万。对于此种情况，就要用到拍卖保证金。郭法官介绍，对于拍卖保证金的数额，最高法院规定不得低于评估价的5%。

按照网络司法拍卖规定，如果拍品拍卖成功，竞价领先者保证金将转化为部分拍卖款直接划扣给

法院指定账户，其余竞价不成功者保证金在3天内解冻。如果拍品拍卖不成功，则所有人保证金都将在3天内解冻。

买受人逾期未支付拍卖款，重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。重新拍卖的价款低于原拍卖价款造成的差价、费用损失，由原买受人承担。法院可以直接从其预交的保证金中扣除。扣除后保证金剩余的，应当退还原买受人；保证金数额不足的，可以责令原买受人补交，拒不补交的，法院强制执行。

报道称，在青田法院网络竞拍出现的“拒不付款”事件中，法院最终将80万元差价顺利执结。

（据《京华时报》）