

“凶宅”网拍首日飙至500万 神秘买家8次加价 黑马连夜阻击

400多平米的独栋三层别墅，市场价1200多万元，现在竟以435万元的三折价格拍卖，这是因为该别墅曾经发生过一起震惊南京的碎尸案。现代快报报道后，这场拍卖引发不少市民和网友关注。6月11日上午10点，位于南京江宁的这栋“凶宅”别墅如期开拍，现代快报·ZAKER南京进行了直播。如此低廉的价格吸引了不少想“抄底”的客户，截至昨晚记者发稿前，参与竞拍的人数已经从开拍前的11人上升到19人，拍卖价格也从起拍价435万元一路加至500万元。一位神秘买家似乎对该别墅志在必得。当天他已经连续8次加价，累计加价金额达到49万元。不过昨晚9点11分，一名此前未出过手的竞买人突然加价9万元，将价格推上500万元，暂时领先。

现代快报/ZAKER南京记者 陶维洲 王瑞 邓雯婷 费婕 王静 刘遥



扫码看专题

直播 探访别墅内景，千万网友围观

6月11日上午9点50分，距拍卖开始还有10分钟，现代快报记者来到“凶宅”所在的南京江宁区将军大道50号瑞景文华小区。别墅院子右边的铁门是打开的，进入后往别墅入口大门处走，台阶两边长了不少杂草。走上楼梯，大门紧锁，沿着墙边有一个宽约40厘米的平台，平台上方是两个窗户，可以看到室内景象。

一边室内有一个衣柜，柜门是打开的，一侧衣柜门内还摆放着不少衣服，地上有一个打开的箱子、空相框，多个衣架，地面积了厚厚的一层灰。另一边的房间并不大，靠窗的位置有一个水池，水池内摆放了各种杂物，墙边的挂钩上挂了一串大蒜……

这次拍卖引起不少网友关注，据统计，快报昨天的直播就引来上千万网友围观。

拍卖 有人一次加价20万意图“镇场”

6月11日上午10点，拍卖准时开始。仅仅3分多钟后，便有一位竞买者以起拍价出价。435万元的起拍价并没有维持多长时间。10点55分，一名编号为E2197的竞买人加价，一出手便是20万元，竞拍价达到455万元。

有熟悉拍卖行业的人士表示，一出手就“豪掷”20万可能是想“镇”住其他人。

平静了两个小时，又一位竞买人加价1万元。但短短6分钟后，E2197便再次加价10万元。这样的“大手笔”显然起到了一定的震慑作用，之后直到下午2点42分，才有另一位竞买人尝试着再加1万元。然而，1分钟后E2197便加价5万元。

下午3点多，竞买人数已经达到17人。下午4点09分14秒，一个编号为V4038的新竞买人加价1万元，由此开启了一场7分钟的“疯抢”。

下午4点10分38秒，

E2197追加5万元；下午4点10分49秒，另一名竞买人又加价1万元；1分钟后，E2197再次加价5万元；不甘心的V4038又加价1万元；下午4点16分15秒，E2197小额加价2万元，将竞拍价格锁定在487万元。

短短7分钟6次加价，可谓惊心动魄。而E2197竞买人连续加价，似乎志在必得。不过到晚上9点11分，一名此前未出过手的竞买人突然加价9万元，将“凶宅”价格推上500万元。E2197还会反扑吗？

焦点 神秘竞买人 E2197是谁？

E2197究竟是什么人？记者了解到，在竞拍结果出来之前，竞拍人的身份是严格保密的。平台上看到的竞拍人编号，由系统随机生成。不过，拍卖成交后，竞买成功的竞买人身份会在拍卖平台上公示。虽然暂时无法知道竞买人的确切身份，但围观网友猜测，可能是房产中介在炒作。不过一位房地产业内人士分析，这套房短期投资价值不高，还是个人购买的可能性最大。

拍下抵押给银行能稳赚？

“435万元买了，找银行用钱买通关系，直接以1200万元的七成价格抵押给银行。除去各种费用，房子不要了，至少赚300万元。”网友提出的这种操作可行吗？

融360房贷分析师汤尧尧表示，这位网友的假设是不成立的。“如果手续齐全，银行也会给‘凶宅’办理抵押贷款，但估值往往明显低于同地段同类房产。而南京这套房子属于‘曝光过度’的‘凶宅’，银行考虑到变现难、估值缩水的问题，也可能不批抵押贷款。想要银行以1200万元作为评估价根本是想当然。”

南京某股份制银行房贷部门的业务经理也告诉记者，银行对房屋抵押贷款需要评估，一般都是第三方公司来做尽职调查，“这件事情在银行圈内已经传开了，我们的二级分行也在拿这件事做案例讨论，防止有类似骗贷行为。”

“凶宅”拍下来能干什么？

“凶宅”别墅拍下来能干什么？真的敢自住吗？一位资深房地产业内人士表示，其实这套房子是有升值空间的。据其回忆，4年前这套“凶宅”别墅也曾拍卖过，当时挂牌价为800多万，但最终流拍。到了今年，这套房子再度对折拍卖，而整个南京的楼市行情却是又涨了一大截。如此巨大的利益诱惑，很多人容易忽略房产本身的重大瑕疵。该人士推测，这套房拍出后，未来商用及投资的可能性极大，但也不排除有人翻建后自住或出租。

2011.2 瑞景文华碎尸案发生



制图 李荣荣