

# 南京一“凶宅”低价起拍无人报名 法拍房地产市场也凉凉?

南京市鼓楼区人民法院拍卖一套292平方米的“凶宅”，一名富豪曾在这套房子里自缢身亡，房子市场价800万元，起拍价低于市场价160万元。10月29日上午10点，拍卖正式开始，但截至下午5点，尚无人问津。记者注意到，近期南京多套法拍房虽然起拍价低于市场价，但都无人报名竞拍。这是否意味着南京法拍房地产市场转冷？

现代快报+ZAKER南京记者 邓雯婷 费捷

拍卖

## “凶宅”降价160万拍卖

“凶宅”所在小区位于南京市秦淮区，靠近夫子庙，离新街口也不远，地理位置较好。

记者来到该小区，保安张师傅以为记者是来看房的，主动说：“来看1602的吧？最近已经有十几个人来看房子了。这个小区有两家物业，我们就负责这一栋楼。”张师傅叹气道：“丁先生人挺好的，经常和我打招呼，怎么就这样了。他死后是保姆第一个发现的，保姆冲下来就找我，后来我们一起报警的。最近，我还陪法院的工作人员一起上去给房子贴了封条。”

据张师傅介绍，丁某48岁左右，为人谦和，在这套房子里住了一年多。“他是个老板，独居，有个保姆每天来做饭。据说他离过婚，前妻带着两个孩子去了美国，后来找了个女朋友，不过近来不怎么来了。”张师傅回忆道，“事情发生在今年5月，当时我正好值班，保姆刚到他家就发现人已经上吊死了。”

据张师傅描述，丁某可能生意做得不是很顺利，欠下了不少债务。张师傅说：“这套房子里面还有不少家具和物品，有很多他女朋友的鞋子，看起来价值不菲。”记者了解到，该房屋确实没有腾空，但鼓楼法院拍卖的只是这套房子，并不包含室内物品。除了这套300平方米左右的跃层，丁某在苜蓿园附近还有套给父母住的房子，也被拍卖。

通常，“凶宅”成交价格一般会在正常房源的八折左右。这套“凶宅”起拍价640万，市场协议价800万，面积292平米，起拍单价仅2.19万，协议单价2.74万，而该小区在售二手房单价在3万~4万。这套“凶宅”为何价格如此之低，却无人问津？

一位业内人士表示，目前，南京一二手房市场整体不景气，大量房源降价抛售。正常房源降价都无人关注，有瑕疵的房源更是难上加难，比如法拍房，比如“凶宅”。

不仅是“凶宅”热度骤减，记者发现，近期挂牌的普通法拍房关注度也正急剧下降，截至11月8日开拍的挂牌房源，仅1套有1人报名。



## 法拍房门槛降低 可买保证金保险参与竞拍

快报讯(记者 王静 邓雯婷)看上一套法院拍卖的房产，一时间筹集不到几十万的保证金，应该怎么办？近日，江苏省高级人民法院出了一条新规：竞买人参加网络司法拍卖不动产，除了缴纳拍品起拍价5%~20%的保证金，还可以通过购买“法拍房保证金保险”的形式来获取参与司法拍卖的资格。

与缴纳保证金不同，“法拍房保证金保险”的门槛更低。以一套起拍价200万的法拍房为例，如果按保证金的方式，竞买人需要先缴纳20万元的保证金。如果购买“法拍房保证金保险”，保险费率为保证金的1%。也就是说，只需要花2000元，就能够获得竞拍资格。

据悉，自新规下发之日起两个月内，先在南京地区法院试点推行。现代快报记者注意到，新规出来后，南京市玄武区人民法院上新的拍品，已经显示可以办理保证金保险。

记者了解到，该款产品目前只面向司法拍卖不动产。如果竞买人悔拍，保险公司会将竞买保证金赔偿给法院。“所以我们需要对投保人的资质进行审核，以防恶意悔拍。”推出上述保险产品的公司相关负责人表示。

虽然“法拍房保证金保险”降低了竞拍门槛，但记者了解到，一次保险只针对一次拍卖，无论竞拍是否成功，保费都不会退还。另外，保证金可以作为竞拍的尾款，但保费不能作为竞拍金。

另有竞拍意向人认为，目前这款保险需要线下签约受理，稍显麻烦。由于线下办理需要一定的时间，不像保证金——竞拍开始前一分钟完成缴纳都能参与竞拍。不过，保险公司相关产品负责人回应称：“目前这款保险只是试点推广，以后会争取线上投保。”

南京市玄武区人民法院网拍负责人表示，从他们前期了解到的情况，“法拍房保证金保险”对一部分人来说确实很有价值，“一类是资金周转有问题的；还有一类是老年人，他们对在线支付大额资金不太放心，更喜欢进行线下操作。”

现象

## 大量法拍房无人报名竞拍，市场转冷？

10月29日下午，记者查看了南京法院拍卖进行中的房产。秦淮法院拍卖的14套房产中，4套房产有人出价，其他均无人报名。值得一提的是，这四套房产都在江苏省宿迁市沭阳县。还有浦口法院拍卖的两套房产，也有人报名，一套位于福建省泉州市，还有一套位于南京市浦口区。除了这6套房产，其他正在拍卖的房产均无人报名。

南京市一区级人民法院的网拍负责人告诉记者，其实这个数据比较片面，比如说他所在法院拍卖的两处房产，都不是住宅，面积大价格非常高。该负责人说：“现在法拍房关注度比以往稍微有降温，不过在二手房中还是很受欢迎的。”

记者在阿里司法拍卖平台上看到，即将开始拍卖的房源集中在10月30~11月2日，不过，所有挂牌房源的报名人数均为0。此外，今年上半年动辄数万人关注的盛况近期已经不复存在，围观人数最多的房源不过7000多人，最低的仅百余人。

记者发现，11月8日即将拍卖的

一套位于南京鼓楼区江东北路269号的一套法拍房，起拍价62.4万元，评估价110.5828万元，几乎是六折上市。该套房源目前有1人报名。这也是近期阿里司法拍卖平台上唯一一套有人报名的南京法拍房。记者查询发现，该套房源已经不是第一次拍卖，8月份，栖霞法院发出一则拍卖公告，就是关于这套房源的。9月28日，栖霞法院在阿里拍卖平台第一次挂出该套房源，起拍价78万，过万人围观，但0人报名，最终流拍。此次，是该套房源的第二次挂牌，起拍价再降15.6万，有1人报名。

今年6月，现代快报曾报道过南京市江宁区“碎尸案别墅”拍卖，市场评估价为1236万元，起拍价只要435万元，少了800万元，最终被神秘买房人以786万元的价格拍得。

此次，这套起拍价640万元、市场评估价800万元的跃层豪宅，能否拍出？最终又将以怎样的价格成交？拍卖将于10月30日上午10点结束，现代快报将继续关注。

(文中人物均系化名)

免费赠送阿胶固元糕一盒 打进电话就能送到家  
**正宗 东阿阿胶固元糕 免费送**



规格：一箱=8盒×450g/盒

秋冬吃阿胶 滋补养生

每年秋冬季，都是滋补养生的好时节，秋冬进补，来年打虎，秋冬补得好，将使来年身体能调整到更好的状态，无论是中老年人，年轻人，还是女人，男人，孕妇，抵抗力低的人士等都可以吃阿胶。

工艺传承，匠心品质，贡宝林东阿阿胶固元糕，为回馈新老会员对本品的厚爱，厂家省去代理商加价，现在仅需365元一箱(8盒)，足足能吃一年，每天仅需一块钱。凡是电话报名的市民，可免费领取一盒。名额有限，每天仅限100名。山东东阿原产地正宗阿胶固元糕，大品牌，口感好，本品不含蔗糖。

活动时间：10.30-11.15

订购热线 **400-810-0202**

山东东阿阿胶固元糕系列产品有限公司 广告

## 海澜之家“多一克温暖”再度起航

10月26日，海澜集团总裁周立宸、网易创始人丁磊、网易传媒集团CEO李黎、中国福利基金会“暖流计划”秘书长王瑞及爱心公益人士齐聚杭州，2018年海澜之家“多一克温暖”第五年启动仪式在这里拉开序幕。现场通过别开生面的“敲黑板”仪式，希望可以将“多一克温暖”的公益理念传递到更多人的心中。

在过去的四年里，“多一克温暖”公益行动走遍甘肃、河南、青海、河北、新疆、宁夏、内蒙古、山东、黑龙江、贵州、云南等，为偏远山区近千所学校送去数万件定制加厚羽绒服。

今年，以海澜之家为代表的“多一克温暖”团队，将走进四川大凉山地区，为那里的孩子们送去加厚羽绒服、温暖支教与定制爱心课堂。并通过暖身+暖心的公益升级，为他们带去更多温暖和支持。

启动仪式上，海澜集团总裁周立宸先生表

示，公益行动不应只是单纯对于物质捐赠的关注，更要加强对于偏远山区孩子们精神世界与未来发展的重视。在发布会现场，中国福利基金会“暖流计划”秘书长王瑞在“虚拟黑板”上敲出代表温暖的爱心符号，并向大家讲述了四年来海澜之家“多一克温暖”走过的那些路，带来的那些温暖。从甘肃省榆中县新营乡红土坡小学，到河北赤城县南卜子小学，从宁夏西吉县杨坪村的山区，到遥远的西北边疆阿勒泰地区。“多一克温暖”走遍了祖国大地的每个偏远角落，更汇聚了越来越多的支持。

面对寒冬，“一克的温暖”似乎显得有些渺小，但只要能坚持不懈地汇聚力量，长久的温暖也触手可及。五年不是终点，而是新的起点，2018年“多一克温暖”出发在即！海澜之家将以永不止步的毅力，让孩子们即使面对再冷的冬天，也无所畏惧。

通讯员 林苏杰