

法拍房如何才能放心拍、舒心住？

一边是不断攀升的成交量和刷新纪录的成交额；一边是“交了钱难过户”“拿着房本没法住”“有了房没学上”等不时曝出的纠纷案例，近期围绕法拍房，热度和问题交织并存。

拍卖“后遗症”的根源在哪儿？如何擦亮双眼选择法拍房？理性健康的法拍房市场又该如何培育？“3·15”之际，记者带着这些问题展开调查。

“拍下法拍房，原房主住在楼上违建中”

记者通过查阅分析裁判文书网相关案例了解到，当前法拍房纠纷类型大致包括以下几种：原房主腾退难，是我的房子我却住不了或者住得很别扭；买下法拍房却发现需要补缴大额税费；法拍房“失能”：落不了户、上不了学。

近期，重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院公布的一起案件显示，2018年，黎某通过司法拍卖购得了一幢三层房屋，并办理了不动产登记证书。但该房屋楼顶却被原房主李某私自加建了砖混房屋两间，属违章建筑。

“由于这两间房没有产权证，不在拍卖范围内，对方认为依然有在此居住的权利。”黎某无奈只得诉至法院解决。后法院判决李某拆除楼顶房屋两间，买受人得以装修入住。

“此事暴露了被执行人财产混同，腾退中财产界定难的问题。”北京盈科（杭州）律师事务所律师甘海滨说，特别是在房屋租赁、承包等腾退执行案件中，有的被执行人在使用房屋过程中对房屋进行了装修或添置了设施，为后续的纠纷埋下了隐患。

法拍房后续的“大额税费”也往往让买受人始料未及。2019年，杭州一家企业通过网络拍卖平台拍得一处不动产，价格高达6800余万元。但在办理产权过户过程中才得知，土地增值税须按“清算征收”方式计，加上其他“增值税”“印花税”等合计近4000万元。

这家企业负责人表示，当初拍卖公告并没有明确披露这些信息，但按照公告涉及产权过户产生的一切税费由买受人全额承担。“这么高额的税费严重超出企业承受能力，所以过户手续一直耽搁至今。”

除了担心税费，还有意向购买者表示，由于法拍房户口复杂，学位也难有保障，所以只能让他们望而却步。

拍卖“后遗症”的病根在哪儿？

业内人士介绍，一般法拍房起拍价为评估价的七折，如果流拍将在此基础上再打八折，因此相对于新房和二手房，法拍房有成为价格洼地的可能；此外，部分城市未将法拍房列入限购名单，也在一定程度推升了市场热度。

阿里拍卖数据显示，自2017年司法处置全面推广网上拍卖开始，法拍房数量呈现上升态势，从2017年的24.22万上升到2019年的47.45万。

受访专家和业内人士表示，实际法拍房产生的纠纷占比并不高，但因为市场热度高、涉及金额大、绑定事项多，许多纠纷容易成为舆论关注焦点。

——腾退难、协调难：法院执行面临顽疾。记者了解到，按照最高人民法院司法解释规定，执行法院有腾房的义务，然而实际情况中，法拍房的腾退始终是基层法院执行工作面临的难点。

此外司法实践中还面临法院拍卖异地房产的情况，后续房产过户、买受人居住等可能需要法院与异地职能部门对接，实际执行过程中，存在协调难度。

——信息分散难以穷尽。司法实践中，法拍房涉及信息较为分散，比如各种税费拖欠、非司法纠纷、违建等，分属于多个部门管理掌握。

甘海滨表示，当前法院“案多人少”的局面仍然普遍存在，在执行部门情况更加明显。许多信息核查仍需要法官“登门临柜”；同时有的问题法院也无权认定，导致信息难以完全披露。比如在一些房屋租赁、承包等腾退执行案件中，被执行人曾对被执行房屋进行装修，甚至大量违建。

“因为涉及当事人实体权利，执行程序中法院无权作出处理认定。”

——市场秩序有待完善。记者调查发现，一些城市的法拍房市场存在“黑中介”，他们打着服务司法拍卖的幌子，向购房者收取几十万元保证金，再通过为其办理虚假产权证，或是声称房屋竞拍失败、定金不退还的方式，将钱款直接占为己有，导致购房者“房、财两空”。

上海澜亭（杭州）律师事务所主任律师鲍乐东说，此外，近期法拍房市场火爆背后，一些炒房客的出现也让市场秩序受到影响。“一些违规购房的行为也蔓延到法拍房领域。比如‘倒按揭’的方法：先借钱全款拍下法拍房，办证交完房后，去银行将房子抵押申请企业贷款或者经营贷款。这种把房子抵押给银行的利率，比正常按揭还低。”

健康理性市场仍需各方协同努力

针对法拍房市场过热，近期全国多个城市陆续出台政策，将法拍房列入限购范围，也反映出地方对法拍房市场监管的关注和重视。

“完善法拍房市场应进一步规范各方行为。竞买人应该秉持更加理性审慎的态度选择法拍房，了解交易规则和潜在风险，例如须缴纳的税费等。遇到专业问题，可以求助法律工作者。职

能部门应进一步打通数据，为买受人扫除‘信息盲区’。”鲍乐东说。

此外，鲍乐东还建议，房产监管等有关职能部门应加大对一些黑中介、违规炒房客的打击力度，净化市场环境。比如对宣称“只有通过中介才能买法拍房”“受法院委托”胡乱收取中介费、借法拍房抬高周边二手房价格等行为进行处罚。

记者了解到，为了提升司法拍卖的透明度和公正性，浙江省改变以往执行法官上门查询等传统模式，通过打通部门间数据，实现拍卖前“一门联审”：由法院牵头，自然资源、税务、综合行政执法等10余个相关主管部门，共同对拟处置不动产的各类情况进行详细核查，建立严格预审机制，从而降低“问题房”上线拍卖的可能性。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，健康理性市场的培育建设仍需各方协同努力，让法拍房回归到司法拍卖的初衷，即处置相关人的财产和维护社会公正。

“法拍房交易市场健康发展，有助于化解司法纠纷和债务问题。后续应该建立一套部门联动的管理机制，真正让此类住房减少风险、杜绝炒作，回归住房属性。若是做得好，也可以成为购房者解决住房问题的一种房源渠道。”严跃进说。

据新华社

那些抗疫带来的改变

——各国民众点滴感悟

周末聚餐已不是休闲首选，街头人潮已成昨日风景……一年多来，新冠疫情改变了人们原有的生活和工作习惯。“理智战胜情感”，世界各国越来越多的民众正在适应抗疫带来的变化，这背后是人们早日战胜疫情的期盼。

更多人主动戴口罩

为防控疫情，世界各国纷纷出台“口罩令”，要求在某些场合强制戴口罩。

“戴口罩对我来说是一件大事。”韩国首尔市民刘昇基接受新华社记者采访时说，由于鼻炎，戴口罩曾让他感到难以呼吸。

但如今他逐渐习惯了戴口罩的日常，如果哪天出门忘记戴还会被别人盯着看，“感觉很尴尬”。

口罩让人们面对面交流的体验大打折扣，但越来越多的人相信，戴口罩是“科学的、正确的”抗疫措施。

在埃塞俄比亚首都亚的斯亚贝巴居民布鲁·伊洪贝莱看来，戴口罩虽然是一种限制，但这是为了更多人的利益。伊洪贝莱希望所有人都能一直严肃对待疫情。疫情刚暴发时，大家都严阵以待，但如今一些人似乎放松了警惕，这令他感到担忧。

更多人愿意打疫苗

英国帝国理工学院本月早些时候发布调查报告说，去年11月至今年2月在14个国家开展的抽样调查显示，民众对新冠疫苗的接受度在一半以上国家都呈上升

趋势，多数国家受调查者对疫苗副作用的担忧呈下降趋势。总体上近58%的受调查者表示他们愿意接种新冠疫苗，英国受调查者的接受度最高，今年2月的调查显示达到近77%。

参与该调查项目的帝国理工学院教授奥劳·达尔兹说，民众对新冠疫苗的接受度在提高，但数据也显示一些国家还需做更多工作来给人们信心，消除他们在接种方面的担忧。

英国国际医生协会全国主席钱德拉·坎内甘接受新华社记者采访时说，接种疫苗是抗击疫情的一个转折点。自从开始接种疫苗后，可以观察到病毒传播趋缓，发病率下降，需要入院治疗的病例数也大幅减少。

阿根廷纪录片导演阿古斯丁·拉克雷斯说，医学研究已经表明新冠疫苗是有作用的，“如果有机会，我一定会接种，任何一款都行”。

更多人适应“云”生活

由于疫情防控需要，人们在很长一段时间里不能外出度假，没有公共活动，无法聚会，一些父母甚至不得不劝说在外工作的孩子不要回家。

拉克雷斯说，最让他难以接受的是不能任意旅行，因为家人

离他非常远，“我非常思念他们”。

现居英国的达妮卡·安杰拉·马科斯是一家国际非营利机构的员工。疫情给她带来的一个很大冲击是亲人去世时不能陪伴左右。她的爷爷去年年底在美国去世，由于疫情，她和家人无法参加葬礼。

“我们在视频会议软件上观看爷爷的葬礼，整个过程感觉很艰难。”她说。

英国雷丁大学水文学教授汉娜·克洛克感慨，所有东西都被新冠疫情影响了：“我的科研工作、授课、日常生活，我的幸福感以及我的健康都受到很大冲击。”

疫情也促使人们探索生活和工作的新方式，如今已离不开“云”。克洛克说，她相信大家都能逐渐找到新的应对方式，如在线工作意味着能更容易与一个远方的人展开对话。现在人人都在学习如何通过在线方式做好自己的事、如何最大限度利用这一新机遇。

坎内甘也说，不同行业都在审视新的工作方式，这些趋势带来的影响是逐步显现的，等到疫情结束时就会形成新常态。

据新华社



美国纽约市悼念超3万名新冠逝者

3月14日，新冠逝者的照片在纪念活动上被投射到美国纽约布鲁克林大桥上。当天，美国纽约市举行纪念活动，悼念该市超过3万名新冠逝者。

新华社发

缅甸仰光更多地区实施军事管制

新华社电 缅甸国防军总司令部15日发布消息说，国家管理委员会已决定在仰光更多地区实施军事管制。

据缅甸国防军总司令部网站消息，仰光新增加北德贡、南德贡、德贡港和北奥卡拉帕4个镇区实施军事管制。

此前，缅甸国家管理委员会在14日晚宣布在仰光莱达雅和瑞必达两个镇区实施军事管制，以有效维护安定与法治，由仰光地区军事长官负责行使行政和司法权力。

缅甸去年11月举行联邦议会

选举，全国民主联盟（民盟）获半数以上联邦议会席位。缅甸军方与民盟围绕大选结果产生分歧，军方认为大选存在舞弊行为，要求选举委员会展开调查，并推迟召开新一届联邦议会会议。

今年2月1日凌晨，缅甸总统温敏、国务资政昂山素季及民盟部分高级官员被军方扣押。缅甸军方随后宣布实施为期一年的紧急状态，国家权力被移交给国防军总司令敏昂莱。2月2日，缅甸国家管理委员会成立，敏昂莱任委员会主席。