

评估价351万 神秘别墅为何1元起拍

241万成交 另有多套房产被拍待拍

94次延时 126次竞拍 评估价351万别墅241万成交

“正常应该在上午10时就结束的拍卖,最终在上午11时05分58秒才结束。从成交记录上看,经过了94次延时、126次的竞价,这在沈阳房产类司法拍卖上,并不多见。”对于这场在2020年11月25日结束的司法拍卖,一名业内人士这样表示。

记者查询发现,这是一套位于沈阳桃仙机场附近凤凰大街上的双拼别墅,共3层,建成于2008年,建筑面积298.18平方米;已经经过了房主装修,其3层装修时还被房主扩建,房屋东面和南面还带有花园。

该园区由国内大开发商开发,园区房产早已售罄,现在二手房的市场价在1.1万元左右。

这套别墅的评估价为351.85万元,起拍价为1元,参与竞价需要交纳70万元的保证金,加价幅度为1万元。

竞拍共吸引了22508次围观,共有820人设置了提醒,最终有12人报名参与竞价。

上拍第一天,共有19次竞价:第四手从20万直接叫价到50万,第14手从78万叫价到了100万,拍卖价定格在125万。

第二天9时45分开始,竞争趋于白热化,经过100余次的竞价最终这套别墅以241万1分人民币的价格成交。

同日还有一套位于沈阳市棋盘山的别墅经过51轮竞价后以199万1分人民币的价格成交。这套别墅属于清水房,建筑面积270.43平方米,评估价286万6600元,同样是以1元钱的价位起拍。

这两套别墅的名称前,都加了(刑)字。

刑案涉案财物1元起拍 系浙江法院首创

“300余万元的别墅为何要1元起拍,还在前面加个(刑)字,是不是有啥问题?刑事案件啊,会不会是凶宅?”该房产上拍后,有网友询问。

“这是浙江法院系统首创的刑事案件涉案财物网络司法拍卖规则,从今年7月份开始实施的。涉案的房产等财物都是和刑事案件有关,但是并不代表刑事案件发生在这个房子里。比如这两套房产是同一家人名下,他们涉及的案件是受贿、滥用职权。如果是刑事案件发生在待拍卖的房产中,拍卖公告中肯定会有说明;司法系统组织的拍卖活动,在这一点上可以放心。”记者拨打了拍卖公告上的咨询电话,对方表示。

记者在相关司法拍卖平台上以(刑)字为关键词查询,果然发现了大量的拍卖财物,大多属于浙江法院系统上拍;而拍卖房产位于沈阳的情况,这两套别墅还是第一次。

“刑事涉案财物处置难、处置慢、变现率不高,执行到位率低,是一个带有一定普遍性的难题。浙江高院无保留价的‘1元起拍’,如果没有悔拍等特殊情况肯定会一次拍卖即可成交;而正常如果涉案财物一拍流拍,还要经过二拍、变卖等多项程序。现在很多法院也开始采用这种方式处置刑事涉案财物了。”业内人士介绍。



成交页面。

评估价351万余元的别墅居然被法院1元起拍?! 同日还有一套评估价286万余元的别墅也被以1元起价拍卖。

这两套房产的前面都加了(刑)字,又是为什么?

原来这两套别墅都是原浙商控股集团有限公司副总裁潘某名下的住宅,潘某因为受贿、滥用职权获刑14年;为追缴其违法所得,浙江法院对他名下的房产等进行了司法拍卖。除了这两套别墅,其在沈阳、三亚等地还有多套房产。

加上(刑)字、1元起拍是浙江法院首创的刑事案件涉案财物网络司法拍卖规则。

这两套别墅吸引了近5万次的围观,虽然经过激烈的竞价,这两套别墅最终还是都以低于评估价百万左右的价格成交;那么购买法拍房靠不靠谱、都有什么注意事项,记者采访了业内人士。



当日另一处位于棋盘山的别墅也顺利拍出。

资料图片

浙江国企原副总裁造成10亿国家损失 逃亡三年后获刑

拍卖依据的司法文书显示这两套别墅的产权人都是潘某和李某,两人系夫妻关系。

在网络上搜索潘某的名字,首先显示的是2012年5月20日浙江在线新闻网站上刊发的一篇消息:当时,潘某作为“爱岗敬业、刻苦钻研的业务领军”人被报道,他的身份是“浙商控股集团有限公司副总裁兼钢铁事业部总经理、浙江省商业物资有限公司总经理”,属于省属大型国有企业领导人员。

综合网络上的资料显示,出生于1969年的潘某,从青年时就开始经商,2009年进入浙商控股集团工作;他从集团中层副职做起,起初主要代表公司与辽宁、河北等北方省份的一些企业开展钢铁贸易业务。短短三年他连升三级,是公司当之无愧的“明星员工”。

浙商控股集团窝案于2015年案发,2017年3月,涉案的时任总裁、副总裁等关负责人就已获刑。而潘某直到2018年8月9日晚才在沈阳一家便利店落网,期间经历了3年多的逃亡生涯。

为了掩饰身份和行踪,他两三个月就要换租一套房子,并且尽量昼伏夜出。“身体迅速垮

了下来,又不敢去大医院做系统性治疗,只能自己挺着。”哪怕出门买一根油条,回家后也要立即把门反锁,门外稍微有一点脚步声,都让我害怕。”潘某落网后曾表示。

记者查询到的判决书显示,当时浙商控股集团采取签订贸易合同后,由浙商控股集团先行打款给对方,却不开展真实贸易,而是对方按照约定条件事后还本付息的方式开展业务。潘某系主要操盘手。

“这种经营模式,实质是国有企业未经批准擅自从事放贷收息的金融活动,早已超越了公司经营范围,属违法行为。而潘某在实际操作中,潘某没有要求部分合作企业提供担保。自2012年起,借得资金的相关企业陆续出现逾期不能还款的情况,很快一家企业破产、一个个‘老板’失联或者落网。造成浙商控股集团巨额借资金无法收回。”办案人员介绍。

相关企业为了经潘某之手向浙商控股集团借款,多次向他行贿。

判决书显示,潘某受贿从一块劳力士手表开始,受贿的最大一笔财物是一辆价值140余万的奔驰轿车,他将这辆轿车落户在妻子李某

名下,几个月后售出。其间,他从受贿到索贿,要求对方企业为其报销、直接用个人账户收钱,甚至还让驾驶员帮助自己收钱。

“2009年至2013年,被告人潘某利用其先后担任浙商控股钢铁事业部副总经理、总经理、总裁助理、副总裁的职务便利,在采取‘融资性贸易’模式开展钢铁及有关贸易经营活动过程中,为多家单位提供帮助,收受财物624.6056万元。”判决书显示。

“唐山某公司董事长从浙商控股取得资金,与潘商议后,决定以‘共同投资’名义成立贸易公司,由潘某妻子李某出面代持股份。2011年5月至2013年1月,潘某、李某在未实际出资,也未实际参与公司经营管理的条件下,以‘利润’分红的名义三次收受钱款共计人民币800万元。两人将钱款用于购买房产、家庭开支等。”判决书显示。

“2009年至2014年间,潘某作为浙商控股钢贸业务主要负责人,在与多家公司开展业务时,未严格审查对方单位的履约能力,未严格把控风险,对贸易合同条款履行、资金拨付存在管控缺口,截止起诉前,造成浙商控股10.1亿余元的应收款无法按时收回,造成国有资产巨额损失。”判决书显示。

2018年11月21日,潘某的妻子李某按杭州市上城区监察委员会电话通知后归案。

案发后,监察机关已依法扣押涉案劳力士手表一只,查封了两人名下位于沈阳、三亚、秦皇岛等地的多处房产。

2019年9月,浙江上城区法院一审判决潘某犯受贿罪、国有公司人员滥用职权罪,数罪并罚,决定执行有期徒刑十四年,并处罚金人民币120万元;李某犯受贿罪,判处有期徒刑三年六个月,并处罚金人民币25万元。

新闻延伸

聊聊“法拍房”那些事儿

这两套别墅都属于法院拍卖的房产,简称“法拍房”。

“一般情况下,有如下几种情况的房产会成为‘法拍房’:

购房人向银行贷款购房的,在不能如期如数偿还贷款,其抵押给银行的房产经过诉讼后可由法院进行拍卖用以还贷;民间借贷后不能如期偿还借款,经过诉讼后,借款人的房产可由法院进行拍卖偿还借款;刑事案件中的涉案财物中的房产可进行拍卖变现后的钱款收归国库;还有就无主财产也可经过相应的程序后由法院进行拍卖。”业内人士表示,“多数法拍房产第一次拍卖起拍价为评估价的7折,但是也有评估价就是起拍价的情况;如果第一次拍卖流拍了,二拍在流拍价的基础上可以最高打8折进行拍卖;如果二拍再流拍,还可以对房产进行变卖,变卖的价格就是二拍流拍的价格。所以,很多人认为法拍房可以捡漏,就是因为这个。”

按照程序,房产开拍前,可以线下预约看样。

“可以在拍卖详情页获取看样信息,包括看样地点、看样时间、看样联系人等。这里提醒准备参与法拍的市民,竞拍前一定要到现场看样,才能更好地了解房产的实际情况,以及有没有欠水、电、煤气、物业、采暖费等问题。”业内人士介绍。

“法院是不负责房产证的办理、落户、限购等问题的,那么开拍前,这些问题都需要自己了解清楚。如果这些问题都了解好了,也确定没有问题了,就可以按照流程参与拍卖了。”

业内人士表示,“之前的法拍房,是必须全款购买的,现在的法拍房也都可以贷款了,可以直接在线上进行申请,这一点方便了很多。”业内人士说。

“还有一个要注意的问题,如果待拍房产是否有人居住有物品存放,居住人是原房主还是租客,这些都会影响成交后的房产实际取得。”业内人士表示。

“如何能以更便宜的价格拍卖到心仪的房产?这里还有一个小技巧,就是在快结束的最后一分钟开始竞价,很可能就

会以一次竞价成交,或者竞价也不会太激烈。”业内人士最后表示。

辽沈晚报记者 隋冠卓