

# 生活南京·淘房

# ESTATE

最权威的财富地产杂志

## 严介和的四套办公房流拍之后

在今年7、8月份的两次法院执行房产拍卖中,太平洋建设前董事局主席是严介和在丰汇大厦的10余套办公房都顺利拍出,但在11月27日进行的第三次拍卖中却意外遭遇了市场的冷脸,缴纳了10万元保证金的买家在拍卖开始以后却一个都不应价。但是11月29日,记者独家获悉买家又“改了主意”。这究竟是因为什么?



本次流拍的办公房有三套就在这栋丰汇大厦里  
快报记者 路军 摄

### 再拍卖一定通知我

11月29日上午,记者来到承担丰汇大厦房产标的江苏省拍卖行办公地。拍卖师石铭告诉记者,在拍卖现场没有举牌的买家又打电话联系拍行了。

石铭解释说,这位客户看中的是27日拍卖标的中的丰汇大厦2401室。虽然年中已经拍到了一套丰汇大厦的房子,可是该客户认为2401室比他上次买的房

子还要好,而且价格更加便宜,因此言谈中流露出浓厚的兴趣。流拍后第二天,也就是28日,该客户给拍卖行打来了电话,连说下次再拍的时候一定要通知他,他还会来的。

省拍卖行工作人员小杨表示,流拍之后,还有好几个电话来打听那套典雅居的房子,并希望知道下次拍卖的信息。

### 假如有一人举牌

典雅居02幢1号1001室,以及丰汇大厦2303室、2403室和2401室,正是11月27日拍卖的4套二手房标的。据拍卖师介绍,典雅居这套房产起拍价135万元,比市场价便宜约10%;丰汇大厦的3套房子起拍价每平方米7600-8000元,也比年中拍卖房源成交价格每平方米便宜近1000元。

以这样“实惠”的价格碰上了市场的冷面孔,拍卖师也感觉惊讶。据拍卖现场工作人员

小杨介绍,27日拍卖当天一共登记的客户有四五组,他们分别缴纳了保证金,获得了举牌竞价的权利。保证金的数目不小,丰汇大厦标的为10万元一个,典雅居标的为5万元一个。

第二个没有想到的就是这些缴纳了保证金的客户没有一个人举牌应价。拍卖师石铭回忆当时的情景时说:“能看出那种强烈的观望情绪。其实当时现场只要有一个人举牌,大家就都会举了。”

### 可能等待降价空间

无论是从拍卖之前充分的宣传,还是从客户咨询电话的频繁程度来看,拍卖行都不认为这次流拍的原因是因为标的自身的问题。

据了解,丰汇大厦3套房产的委托拍卖人是法院。为保证债权人的权益,将物权尽可能变现,最高法院规定,遇到不动产流拍的情况可以降低价再次拍卖,总共可以拍卖三次。根据各地法院不同的规定,在第二和第三

次拍卖的过程中,标的起拍价可降空间分别为10%-20%,总共不超过第一次起拍价的30%。如果拍卖三次还不能成交的话,那么只好以实物抵债。拍卖师石铭介绍说,27日的拍卖还只是第一次,拍卖行很快就要再登广告,进行第二次拍卖。估计届时委托人可能要授权降价。联系流拍后的咨询电话来看,不排除客户拒绝举牌有继续等待降价空间的可能。

### 拍卖行情一叶知秋

然而,等待降价再拍的心态虽然可能发生在每场拍卖会上,但成为现实的案例却寥寥无几。为什么?因为在房产行情十分兴旺的时候,要达到所有竞买者一起保持观望且既成事实的状态是几乎不可能的。

石铭认为,导致流拍的更深层次原因是最近一段时间以来二手房市场的萎缩。“拍卖是二手房市场的晴雨表。因为拍卖这种交易形式具有受众广泛的特点,因此对市场微妙变化的感知甚至

比二手房经纪人还要灵敏。”一般而言,拍卖市场一冷,二手房市场的寒流随之而来。当所有人都在拍卖现场获取了市场对价格的真实判断以后,那些严重高估的价格便顿时失去了市场。

石铭表示,拍卖行对房地产大势“不理想”的感知最早来自于20多天以前的一场商品房及商铺拍卖会。从那次开始,房产拍卖的行行情发生了由热转冷的变化。

### · 你问我答

问: 公积金委托提取还贷的方式有哪些? 两种委托提取还贷方式有哪些不同?

答: 委托提取还贷的方式分为委托逐年提取还贷和委托逐月提取还贷两种。

(1) 委托逐年提取还贷: 贷款职工及配偶在签订《委托协议书》后每年一次由管理中心委托银行自动提取公积金归还公积金贷款本息, 做部分提前还款处理。选择委托逐年提取还贷方式的职工, 在签订《委托协议书》时还应选择提取还贷后是缩短贷款期限还是减少月还款额的还款方式。(2) 委托逐月提取还贷: 贷款职工及配偶在签订《委托协议书》后每月由管理中心委托银行自动提取公积金归还公积金贷款本息。

两种委托提取还贷方式都是采用贷款人及配偶与管理中心签订《委托提取住房公积金归还公积金贷款协议书》, 由贷款银行每月或每年以转账方式提取贷款人及配偶住房公积金账户的固定余额归还公积金贷款; 两种方式都要求借款人信用良好, 申请委托提取还贷时贷款没有逾期。

快报记者 费婕

## 馨之房

招聘业务员 高底薪 + 提成 + 奖励  
地址: 石鼓路107号华威大厦22楼D座  
现金收购产权、居住权房垫资解决疑难杂症  
房源热线: 84213193 资质证号: 000834

<b>王府大街</b> 5/7 56㎡*51.8万 特价急售南北 84214038	<b>扬州路</b> 3/5 56㎡*80万 双南全明精装小 29中 84214069	<b>公教一村</b> 3/7 59㎡*119万 南北精装全明北 小学 84214069	<b>曙光里</b> 5/6 56㎡*35万 商住两用带电梯 84214036	<b>新城市广场</b> 8/18 150+40㎡* 144万精装双南 送阳台 84214036	<b>梅花山庄多套</b> 5/7 95.5㎡*115万 豪装另有湖岸之 套房 81655595	<b>岗子村</b> 4/7 45㎡*38.5万 空气好房型好 84213192	<b>龙江宝地(居)</b> 4/7 67㎡*57.5万 双南精装送送 84214038	<b>湖畔之星</b> 8/25 133㎡*172万 豪装景观房多套 84214077	<b>金陵御庭园</b> 220㎡*490万别墅 花园200㎡有湖景 尖顶豪装 84214077	<b>秦淮花园</b> 4/7 82.8㎡*71.5万 双南精装全明送 81655595	<b>月星公寓</b> 6/7 91㎡*112万 全新豪装佳 84213277
<b>银通公寓</b> 3/6 80㎡*75.8万 全明环优 84213277	<b>龙凤玫瑰园</b> 2/28 140㎡*155.8万 全新毛坯直接更名 84213477	<b>长乐路好多</b> 4/6 47.2㎡*42.8万 双南成熟小区价优 84213359	<b>锁金村</b> 3/6 60㎡*51万 精装急售 81655122	<b>郭家山</b> 3/6 64㎡*37.5万 简装双南双阳双房 81655589	<b>湖景花园旁</b> 1/11 92.5㎡*83.8万 豪装阳光好 81655121	<b>应天西路(97年)</b> 6/7 64.5㎡*50.2万 管气全明 81655121	<b>区委房安里</b> 2/6 56㎡*44.5万 学校生活交通 84213769	<b>康盛花园</b> 6/7 156.6㎡*124万 精装三室三厅型佳 价优 84213309	<b>滨江奥城</b> 14/18 134㎡*168万 全新景观房特价 81963503	<b>水佐岗门面</b> 1/7 90㎡*168万 90+90已隔精装 83708001	<b>仙鹤山庄</b> 1/3 222㎡*320万 毛胚别墅三室一厅 不计 83708001