

神秘人 786 万购得多次流拍别墅

房屋市价约 1200 万元 法院提供报告称其具有重大瑕疵

因为发生在 2011 年的一起碎尸案，使得南京江宁将军大道瑞景文华小区一栋别墅成为很多人眼中的“凶宅”，之前进行的三次拍卖均以流拍告终。而这一次，这座别墅的起拍价仅为目前市场价格的三成多，如此低价是否会促使有人最终入手？受到社会广泛关注。12 日，这套别墅被神秘买家 E2197 竞得，价格为 786 万元。

背景回顾

低价牵出当年离奇案

本次瑞景文华小区 142 幢别墅的司法拍卖从 6 月 11 日 10 点整在淘宝司法拍卖网络平台上开始。

在淘宝司法拍卖网络平台的页面上，别墅面积 420 多平方米，共三层。可以找到之前的三次拍卖记录，结束时间分别是 2014 年 11 月 7 日、2014 年 12 月 5 日和 2015 年 1 月 9 日。这三次拍卖时的评估价均为 820.17 万元，而起拍价分别为 820 万元、657 万元、551 万元一路下行，这三次拍卖都以流拍告终。

造成这一情况的原因，是发生在 2011 年的一起谋杀案，一名姓徐（化名）的男子在这套别墅的车库里遇害，而这一案件本身也很离奇。

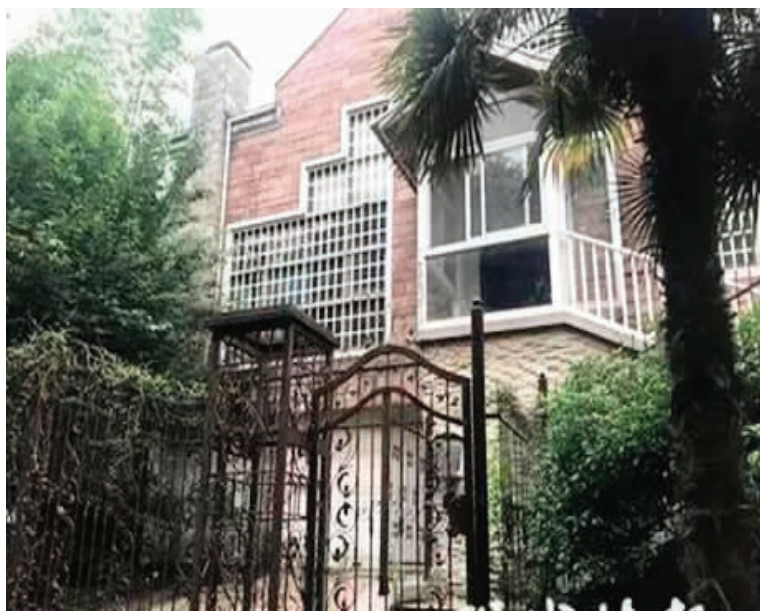
2006 年，徐某一亲戚驾驶汽车发生车祸，尸体被烧焦无法辨认，徐某被认为在车祸中身亡。徐某和妻子王某（化名）商量后，制造自己死亡的假象，隐姓埋名远走他乡。此后，“死者家属”王某按丈夫死亡，开始办理他的户籍注销及保险赔偿骗取

了 500 多万元保险费——徐某曾在日本购买意外人身伤害保险。

事发四年之后，厌倦“死人”生活的徐某想变成“正常人”，而王某的父亲和王某担心骗保之事暴露，又因为一些矛盾，与徐某的关系发生恶化。2011 年 2 月的一天，王某和其父合谋，在别墅车库内王某父亲将徐某杀死碎尸。

南京市中级人民法院 2013 年 12 月 4 日作出判决，以故意杀人罪判处王某父亲死刑，缓期二年执行，剥夺政治权利终身；王某犯故意杀人罪，被判处有期徒刑。2016 年 3 月，王某被减为有期徒刑 21 年 11 个月；同年 9 月，王某的父亲被减为有期徒刑，剥夺政治权利终身不变。

此后，发生命案的那栋别墅再无人居住。后来的产权所有人将其用于贷款抵押，2014 年被法院查封拍卖。经过此前三次流拍后，这栋“凶宅”终于在 2018 年 6 月 12 日拍卖出去。



↑位于南京江宁将军大道瑞景文华小区的别墅。

→“围观”这次拍卖的网友多达 40 多万人次。



竞拍实况

神秘竞买人志在必得

6 月 11 日有 19 人报名参加这次拍卖。而在网页上“围观”这次拍卖的已近 40 万人次。本次拍卖起拍价为 435 万元，比上一次的起拍价降低 110 多万元。

在竞价的过程中，记者发现一个有意思的现象，有一个竞买号为 E2197 的神秘竞买人，似乎对这套房屋志在必得。每当有人竞价，他都会很快作出反应。特别是中间 4 个“回合”，这个神秘的竞买人总是在不到两分钟的时间内加价，加价幅度 20 万元、10 万元、5 万元、2 万

元不等。

11 日晚 9 点 11 分，另一位竞买人将价格增加至 500 万元。之后一夜无人再进行叫价，直至 12 日早晨 8 点 39 分，加价再次开始。神秘竞买人继续保持了逢加价必跟进的策略。

根据规则，如果有人人在拍卖结束前 5 分钟内出价，拍卖会延长 5 分钟/次，循环往复直至无人出价为止。这次拍卖就是如此，超时 1 小时 7 分钟，延迟 93 次后，中午 11 时 08 分，别墅拍卖终于有了最终结果，神秘竞买人最后竞价是 786 万元。

房屋报告

曾发凶案有重大瑕疵

根据法院提供的其委托专业房地产估价机构出具的《住宅房地产估价报告》，确定估价对象的市场价值为 618 万元。同时这份报告中特别说明，这一价格考虑了该房屋曾发生过谋杀案件，具有重大瑕疵，极不易变现，因此本次评估的最终价格是在原有市场价值基础上按照 50% 计算的。发生谋杀案这一事实，也在拍卖页面的标的物介绍中写明，并用红色突出。

也就是说，如果不考虑谋杀案的因素，这套别墅目前的市场价格应在 1200 多万元。算一下，这次起拍价仅为市价的三成半左右，低了约 800 万元。

根据秦淮区法院的《执行裁定书》，本次瑞景文华 142 幢进行司法拍卖的原因，是因为一起金融借款合同纠纷案。不过这套房产，在瑞景文华小区居民的印象中，被执行人应该没有居住过。

关注焦点

神秘竞买人是谁？

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。

拍下来能干什么？

曾发生命案的别墅敢自住吗？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。该人士推测，

这套房产拍出后，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。

反悔面临哪些问题？

北京中银（南京）律师事务所律师高级合伙人蔡庆涛指出，在该房屋司法网拍前期的流程中，法院已履行了告知义务，整个拍卖行为合法有效。竞拍人若反悔就

要承担相应的法律后果。如果悔拍，不光 30 万元保证金要被没收，而且今后别墅再次拍卖的价格低于这次成交价，悔拍人还要补足这中间的差价。