相信很多朋友都听说过，法拍房
的拍卖流程一般分为一拍、二拍和变卖三个环节，但是很多朋友却不清楚它们分别是什么意思，都有什么区别呢？别急，接下来带您一起了解！

一、什么是一拍、二拍？

首次拍卖受宠型：总体来说，如果首次参与拍卖的房子起拍价和市场价差不多，那么则很难第一次就有人出售，毕竟市场上二手房能仔细挑拣，拍卖房则隐患颇多。很多玩拍卖的“老玩家”会看首次拍卖的性价比，性价比不高索性都不出手，留到二次拍卖起拍价就会降低10-20%，利润空间也就更大了。但也有例外，一种是房子总价很低，资金占用不多，所以购买的门槛就低，日后也更好出手；第二种是自身白菜价，利润空间大。

一般情况下，首次拍卖，通常是评估价的7折，也有其他定价方式，所以不是一拍的价格就是7折，也有可能是5折、8折，甚至是市场价。

二次拍卖抢手型：实际情况也并非越抢手越划算，起拍价低会给人更多利润的遐想空间，但往往这样的空间越大，参与的人就会越多。况且拍卖本身也有一定非理性因素存在，这个出价过程不仅仅是价值的衡量，有时候会冲昏了头脑为了出价而出价，最终造成了一定程度非理性加价。一般来看，首次拍卖利润空间低，那么等到二次拍卖降价后划算。但二次拍卖时利润空间大了竞争对手也多了，最终的成交价未必会有想象中那么低。

通常二拍的价格是一拍的8折，也有特殊的9折等，二拍的优势是起拍价较低，举例：一拍价格7折，二拍的价格7折X80%=5.6折，这里可以看的出来，二拍的房子更便宜。但降幅不超过一拍起拍价的20%。

二拍时由于再次降价，竞买人可能会以低于一拍起拍价的价格拍到房子，但也有二拍的价格远超一拍起拍价的情况，因为再次降价会吸引到更多的人，竞争变大，价格就可能被抬高，所以一拍时价格合适了该出手就出手。

二、什么是变卖？

变卖慎拍型：能留到第三次拍卖还没有出手的房子，一般就是有点问题了。或者权属不清；或者租赁仍在；或者评估不明；或者还有很多隐藏费用。当然变卖期间的法拍房也有很多比较不错的，只是没有碰到合适的买主。

在第二次拍卖流拍
后法院会在同一拍卖平台对标的物进行变卖处置。变卖的价格都是二拍的流拍价，不再打折。变卖期长达60天，变卖期内随时可以出价，首次出价后，变卖期会进入

24小时竞价周期，竞价规则、延时周期与司法拍卖是一样的，进入竞价周期后，24小时内无人继续出价，视为竞拍成功。

（1）那如果变卖还卖不掉怎么办呢？

以物抵债的形式处理了。

（2）误区一变卖和重拍？

变卖是指连续两次降价拍卖都流拍，法院在第二次流拍之后再进行一次变卖。

重拍是指拍卖成功后，如果竞得人违约或竞买人之间恶意串通等。

为了传播文化，尊重原创性，文章整理自网络，版权归原作者所有，侵权请联系我们删除!