

# 楼市百问第三期

# 买“法拍房”有啥风险?

□记者 孙焯哲 实习生 李丛丛

核心提示 | “购买法院拍卖的房子有什么风险?限购吗?”“没有网签成功,因为限购没有资格买房,开发商不退款怎么办?”“一套100万的房子,利率上浮30%和房价上涨10%,哪个影响比较大?”“郑州已交够2年社保,卖掉省内其他地市的贷款房,在郑州买房算首套不?首付多少?……自大河楼市的《楼市百问》栏目开通以来,每天都会收到不少读者发来的问题。为了更好地帮助读者,记者咨询了郑州市房地产市场和产权交易管理中心以及银行的相关工作人员,对所选问题进行详细解答。

### 1. 法院拍卖的房子限购吗?

答:目前,法院拍卖的房子不需要参拍人具备购房资格。但很少有银行给予按揭贷款。

### 2. 购买司法拍卖的房子,这其中有什么风险?

答:第一,法拍房很少能贷款,大多需要一次性付清。要考虑自身经济能否承担。

第二,要看拍卖的房产属性,包括年限、土地出让性质、是否拿到房产证。

第三,注意拍卖房产的产权共有情况,是否有第一债权人之外的其他债权人。

第四,需要查看拍卖房产是否有抵押,是否有债务偿还风险,因为法拍房后续所有费用均由购房者承担。因此,拍卖前要处理好包括物业费、取暖费、水电费等费用的拖欠情况。

第五,从市场角度来看,由于“法拍房”数量有限、选择面窄,若急于购房,可能会遇到位置、户型、周边环境、配套设施不尽人意的情况,影响居住品质及房屋再次上市交易。因此,需要对房屋进行实地考察,理性购房。

### 3. 现在房产抵押注销业务怎么预约?

答:郑东新区CBD联合办公大厅(商务外环路市房管局办事大厅)房屋类抵押业务,已切换至“郑州市不动产登记中心”微信预约平台进行预约。在通过新方式预约成功后,也请及时到联合办公大厅二楼服务台取号,等待窗口叫号办理。

### 4. 没有网签成功,因为限购没有资格买房,开发商不退款怎么办?

答:作为购房者,郑州的限购政策是清晰明了的。开发商、购房者都不应该去违背政策投机取巧,否则,只能自己承担责任。建议与开发商协商,如果协调不了,只能走诉讼程序。

### 5. 一套100万的房子,利率上浮30%和房价上涨10%,哪个影响比较大?

答:现在基准利率是4.9%,上浮30%就是6.37%。假设一套100万的房子,首付30%,需要贷款70万,等额本息贷款30年。那么,总支付利息是87万。

而如果房价上涨10%,总价也仅仅为110万元,同样等额本息贷

款30年,贷款77万,以基准利率还款,总支付利息是70万。

因此,利率上浮30%对于购房者来说,成本更高。

### 6. 我刚买的房,利率上浮20%,说可以提前还款。问:如果过几年政策变了,基准利率下降,能否通过提前还款再重新贷款以降低利率?

答:如果基准利率下降了,是所有的都下降,而你上涨的20%这个倍数却是基本不会变的,不会恢复到基准利率。至于提前还完后,能否再重新贷款申请基准利率,届时要看各家银行的政策,现在不好判定。但是从之前的市场看,个别银行有转按揭业务(就是换一家银行),可以享受基准利率甚至是利率打折优惠,不过现在也停了。

### 7. 郑州已交够2年社保,卖掉省内其他地市的贷款房,在郑州买房算首套不?首付多少?

答:可以在郑州买房,但是已经有贷款记录,通常情况下首付比例为60%。

### 8. 现在商业贷款可以转成公积金贷款吗?

答:目前,商业贷款不能转成公积金贷款。

## 雅居乐双盘联动闪耀中原

雅筑中原,臻筑乐居!全国10强房企雅居乐地产,历经25年足迹遍布全国40余座城市打造100余个项目,2005年登陆香港联交所,品牌享誉全国并荣获“中国驰名商标”。2013年,雅居乐地产布局中原,率先进驻郑东白沙区域,首筑30余万城市生活家——雅居乐国际花园,获得“郑东新区三冠王”美誉,让中原见证雅居乐地产的精品品质。2017年,雅居乐地

产中原再创新峰,择址城市发展方向郑东绿博与城市价值新高地北龙湖(CBD副中心)区域,分别营造绿博生态宜居居住区代表作——雅居乐·春森湖畔与北龙湖奢品叠墅——雅居乐·御宾府,双盘联动闪耀中原。接下来,雅居乐地产将以根植港澳的精工技艺,比肩国际的精心服务,布局河南18省辖市,深耕中原热土,提升城市居住品质,共谋城市发展。G

## 郑州也有纯正英伦Lounge Bar啦

提起英国文化不得不说的就是英国的酒吧文化。英国人去酒吧,除了在沙发里伴着慵懒的音乐喝一杯Whisky聊天、放松是他们的目的。11月11日开业、位于郑东新区的THIRD FLOOR就是这样一个小地方。精致的摆件饰品、颇有年代感的沙发桌椅,还有衣着举止优雅的服务生,似乎将这里装扮成小

型英式文化博物馆。私密性很强的超大包房,不仅有复古沙发和壁炉,还有专属酒柜和雪茄柜,尽显高贵。在这里,你可以展现最轻松的姿态,无需西装革履加身,工作之余,约上好友喝杯酒、聊聊天,疲倦和烦恼随之消散。地点:郑东新区九如路与龙湖中环路交叉口东北角(龙湖壹号总部中心3楼)G

## 碧桂园全城派送暖心鸡汤

11月5日,伴随着充满朝气的晨曦,在郑州的大玉米、中原福塔、二七塔等封面地标处,惊现一大批鸡汤使者,他们举着“致敬名士,温暖中原”的宣传牌,脸上洋溢着幸福的微笑,用实际行动致敬中原封面,用一盅鸡汤的温情来唤醒这座温暖的都市。此后,在融元广场、丹尼斯七天地以及家乐

福等地,也出现了一批相同的鸡汤使者,为路过的市民送上一盅精心熬制的暖心鸡汤,沁人心脾、暖人心扉,在天气渐冷的初冬里更显温馨和珍贵。据了解,这是碧桂园国控·天誉项目做的一次全城鸡汤大派送活动,旨在为平时忙碌的都市人们送上一份久违的温暖,唤一座城市的温情。G

### 分类广告 生活服务

- 招商 ●医药招商 ●家政服务 ●让饭铺门面 ●家电维修 ●电脑维修 ●寻物 ●寻人
- 公告 ●商务礼仪 ●信息窗口 ●让饭店酒吧 ●承建网站 ●航空售票 ●转让

#### 家政服务

- 培训后保姆保洁 65930584

#### 信息窗口

- 消防整改验收咨询 53639119

#### 招商

- 新郑龙湖200人规模幼儿园寻求合作, 18838182890

#### 转让

- 旺铺出租转让 15713870697
- 经三路砂锅店 18137198679
- 郑州成人游泳馆转 60999160
- 东区天泽街一二层饭店转繁华商圈 500平米 15188313532

#### 家电维修

- 专修收空调 13939065554

#### 软件网站

- 网络覆盖式营销 56683330

#### 让饭店酒吧

- 转营业中餐厅 17724978777

### 声明

- 郑州市二七区家辉水果超市营业执照副本丢失,证号410103600554777,声明作废。
- 王天宝房屋所有权证号0601029482和宋玲房屋所有权证号0601033956名下的他项权证1303085599遗失特此声明
- 郑州市二七区路飞玩具店营业执照副本丢失,注册号41010300744250声明作废
- 杨吟琴残疾证丢失,证号41010319440530132X44作废
- 新乡南铝幕墙材料有限公司不慎将公司公章、营业执照正本,号码:4107212000251、组织机构代码正本,代码:72867429-4遗失。作废。
- 许昌市魏都区超前时尚网吧营业执照副本丢失,注册号:411000200000014声明作废。
- 徐美丽,新乡医学院临床医学专业,毕业证遗失,证书编号:104721201305000189,声明作废。
- 魏晓存医师执业证丢失编号11041160000196声明作废
- 郑州市金水区狼欧服饰店,统一社会信用代码:42112719781132514,发票领购本丢失,特此声明
- 郑州市中原区鑫时代布艺店税务登记证副本丢失,税号412725197707062301特此声明
- 李福华房屋他项权证不慎丢失,证书号0403002280,特此声明。

### 分类广告 房产资讯

- 出售门面房 15038009555
- 特价浩金元房 13393732332
- 求购办学场地,独院厂房老校区优先。18838182890

### 出租仓库厂院

- 长葛市区写字楼3500平米,电梯独院停车场 13937412888
- 中牟厂房出租 13213190932
- 古荥仓库出租 13633835869

### 出租招租

- 纯一楼门面 18637166796

### 分类广告 咨询代理

- 工商咨询 ●商标专利 ●行业认证 ●药品器械 ●抵押贷款 ●法律咨询

### 工商咨询

- 代办公司 18539578966
- 企标QS许可证专办 88882363
- 免费注册公司 18538203296

### 【资质专办】

- 生产许可证 ●环评 63910208
- 快办公司和资质 15517559996
- 市政 ●通信 ●幕墙 86099688
- 房建 ●机电 ●消防 86099988
- 电力 ●钢构 ●防水 63830333

### 法律与咨询

- 快办各类88883129疑难法律

### 商标专利

- 商标注册500元 15515554499
- 商标注册免费 037155607110

### 分类广告 人才资讯

- 培训招生 ●美容化妆 ●电脑手机 ●财务会计 ●求职 ●家教 ●招聘

### 家教

- 阳光名师家教 66992211

### 分类广告 设计装修

- 广告材料 ●设计施工 ●装饰装修 ●照明亮化 ●建材

### 培训招生

- 学历证医药证职称 66565839

### 招聘

- 聘电工教师 13213001267

### 装饰装修

- 效果图、施工图 13253679815