

经过41轮激烈竞价 她少花6万元“捡漏”法拍房

受限购政策影响,有购房者瞄上了法拍房 开年2个多月,郑州法拍房在淘宝成交近500笔 同时,律师提醒购房者一定要认真阅读公告,全面了解房屋信息,警惕原房主“埋下的雷”

在楼市调控的政策背景下,有购房者将目标锁定在司法拍卖上,希望通过“捡漏”,实现买房愿望。

虽然购买法拍房存在一定的风险,但河南商报记者调查郑州法拍房交易市场发现,郑州法拍房很抢手。今年以来,短短2个多月,淘宝平台上郑州法拍房成交近500笔。而自2015年以来,涉及郑州的房产类项目在该平台完成拍卖或变卖约11000次。

“起价低、不限购”之下的法拍房是不是淘房好渠道?

河南商报记者 张丽



扫码关注
“楼市商报”公众号,聊聊你对法拍房的看法

按揭违约产生

民间借贷违约产生

无主房产

司法没收产生

法拍房

优势: 不限购 价格低

劣势: 一次性付款

可能存在潜在费用纠纷

故事1

经过41轮竞价 她花155.5万元拍下90㎡的房

2016年7月,所到之处都掀起了房价不断飙升的抢房热潮,张莹(化名)心动的几处准现房无望,二手房违约维权的消息接二连三,让她打消了购买二手房的念头。

经朋友介绍,张莹相中了刚刚挂在淘宝网上的一处法拍房,位于农业南路商鼎路口附近,起拍价120万元,90平方米,单价1.3万元,当时这套房子的市场价已飙到每平方米1.7万元。交付完30万元定金,两天后竞拍开始,300多人围观,参与竞拍者达14人,第一次参与竞拍,让她紧张不已。

这场博弈刚开始,竞拍数字就“噌噌”往上蹿,你加1万元,他加2万元,竞拍火速升温,张莹也学着他人不断往上加价。

30轮竞价,不到10分钟,总价飙升至140万元。此时,大多数人退下阵来,仅剩包括张莹在内的三五个竞拍者较量,局势更加紧张。到149万元时,只剩下张莹与另外一人竞价,11轮加价后,价格已经飙到155万元,对方依然紧追不舍,丝毫不予让步。

这激怒了张莹,一气之下再加价5000元,“看你还跟我较劲儿不?”屏幕上的数字安静下来了,张莹激愤的心也逐渐平静。经过41轮竞拍,这套房以155.5万元成交,但竞拍价依然比当时的市场价便宜了6万多元。

故事2

那套法拍房 他一转手赚了20多万元

“买房得有门道儿,想法儿才能赚到,你看,老哥我拍下的那套法拍房,一转手这就赚了20多万元。”

酒桌上,老杨跟哥们儿聊起自己靠法拍房发财的门路,老杨压低了声音,“老孙,你知道他吧,他有门路,我从他那儿第一时间搞到法拍房的消息,瞅中了金水区那套学区房,底儿也干净,不管咋着,一定得想办法拍下。”

当时为了筹钱,还借了贷,“你看这不全都赚回来了。”老杨端起酒杯猛啜了一口。

不过,并不是所有人都能像老杨一样“捡漏”,也有吃亏的,据媒体报道,有人竞拍得手的房,过户的时候被告知须缴纳46万元的个税。

抢手

2人竞拍 四五千围观 郑州两个多月在淘宝拍出近500套房

河南商报记者在淘宝网司法拍卖平台检索发现,自2015年以来,涉及郑州的房产类项目在该平台完成拍卖或变卖的次数达11066次。

河南商报记者以今年1月1日至3月11日在该平台完成司法拍卖的郑州房产为样本进行梳理发现,“住宅”性质的房产非常抢手。经河南商报记者统计,在这2个多月间,郑州市房产通过该平台完成司法拍卖或变卖的次数为522次,其中流拍31次,在31次流拍记录中,商业性质的房产占比较高;申请执行人及其他执行债权人撤回执行申请,或与当事人达成了执行和解协议等问题而撤销拍卖的,也占一定比例。

目前,郑州市进行司法拍卖交易的网站平台主要有淘宝、京东、人民法院诉讼督查网等平台,其中淘宝网进入最多。

河南商报记者在淘宝法拍平台上看到,有的房子,仅2人参与竞拍,关注者竟达四五千。这样的围观现象,拍卖网上很常见,可见关注法拍房的人较多。

价格

法拍房一般低于市场价 热门房源与市场价持平或高于市场价

拍卖平台上显示,最为抢手的一套法拍房是位于金水区金水路233号某小区的住宅,建筑面积为190.2平方米,吸引了8人报名,成为今年以来淘宝平台上郑州法拍房中参与竞拍人数最多的一套。

2月28日,这套房经过333轮竞价,最终以431.5万元的价格成交,折合单价为2.2万元。而在某二手房网站,该小区房屋目前的参考均价为每平方米2.1万元。

当然,也并非没有“捡漏”的机会。记者注意到,不少房屋因为参与竞拍者较少,远低于评估价成交。

3月份,郑东新区普惠路36号海马公园的住宅,建筑面积为131.47平方米,围观者达6195人,经过36轮竞拍,成交价为288万元,低于评估价47万元成交。

郑州市金水区人民法院执行局财产处置组网络司法拍卖中心书记张璇介绍,按拍卖程序来说,“法拍房”都是先由法院委托专门的评估机构,出具房屋的评估价,一般低于市场价,而同时,为了吸引更多竞价人参与,通常会设置一个比评估价更低的起拍价。

但起拍价低,并不意味着法拍房就一定能够便宜获得,尤其是热门房源,竞拍的人数较多,有时经过多次竞拍,成交价与当时市场价持平甚至高于市场价。

规则

不限限购政策限制 但必须一次付清

张璇称,竞拍人要想获得竞拍资格,必须缴纳一定数额的保证金,直至竞拍结束后解冻。

“没拍到房子的,缴纳的保证金会在竞拍结束后,由支付宝原路返回给竞拍人。如果拍到手又反悔,竞拍人得承担相关的损失,保证金可能拿不回。”张璇说。

拍卖房产前,一定要做好万全准备。竞拍成功后,买受人需要在规定的时间内将拍卖成交价的余款打入法院指定账户,须一次付清,一般需要先过户到买受人名下,才可以去银行进行抵押贷款。

提醒

购买法拍房 如何提前做好功课?

法拍房正常成交、价格略低、无限购限制的优势还是吸引了不少人的目光。张璇告诉河南商报记者,法拍房有四个主要来源,一是按揭违约产生,二是民间借贷违约产生,三是司法没收,四是无主房产。

法院为了保证购房者的利益,会在挂网之前摸清情况,进行清户。张璇表示,法院会提前核查房子的土地性质、房产性质、是否有房产证、是否有抵押等问题。如果有租赁,也会标注清楚租期多少年。“法拍房比较公开透明,自由竞买。基本没有问题才会挂到网上进行竞拍,一般成交以后,保证过户不成问题。建议购房者一定要认真阅读公告,进行了解。”

为了让购房者能更全面地了解法拍房,河南商报记者咨询了河南世纪通律师事务所合伙人、副主任程远省律师,他建议,一些性价比较高的法拍房源,一定要在拍卖前读懂各类条款,比如房屋的相关权利关系,另外要调查此类房屋被拍卖的原因,尤其是部分未公开的原因。

“当然,毕竟法拍房的整个流程会牵扯很多专业性的问题,还需要对房屋真实信息进行甄别和把控,最好提前咨询律师或专业平台进行了解。”

中牟县供电公司: 防线路外力破坏 保“两会”供电

3月13日,中牟县供电公司技术人员针对线路下施工、植树、放风筝、垂钓等问题,及辖区内输电线路通道安全隐患进行拉网式排查。同时利用中牟电视台等媒体

宣传引导鼓励当地群众踊跃参与巡线、护线活动,提高社会公众维护电力设施安全的自觉性和主动性,确保“两会”期间电网安全可靠运行。G(赵妍)

