

购买法拍房 风险需防范

近来,“法拍房”成为房地产市场关注的焦点,因其价格一般只有市场价的七成左右,吸引了不少购房者的目光。各地甚至还不时传出断供房源增多,法院折价甩卖的消息。到底什么是“法拍房”?

据介绍,“法拍房”是法院拍卖房产的简称。通常有以下几种情况可能产生“法拍房”,一是商业贷款产生,购房人向银行贷款购房的,在不能如期如数偿还贷款时,银行向法院提出民事诉讼,要求贷款人就抵押贷款拍卖变现来偿还贷款。二是民间借贷产生,如张三借李四的钱,约定以自有房产抵押给李四,到期不能还款,李四不能直接取得抵押房产,只能向法院申请张三还款,并出示抵押或借款协议,要求法院在执行阶段拍卖张三的房产来还款。三是司法没收产生,如刑事案件中有判决没收犯罪嫌疑人个人全部财产,如该财产涉及不动产,该不动产可依法拍卖,变现后的钱款收归国库。四是无主财产,即无人认领的房产。

家住四川成都的刘先生和几个有买房意向的亲朋好友组了一个微信群,这两天热议的话题就是“法拍房”。“‘法拍房’比周边同等品质的房子便宜不少,值得买。”“但是,购买‘法拍房’可能存在很多风险。”在微信群里刘先生和好友一起讨论着购买“法拍房”的好处和风险。

购买“法拍房”到底有哪



资料图片

些风险需要防范?对此,记者采访了专业律师。广东连越律师事务所合伙人黄罗平表示,购买“法拍房”,首先要看房屋是否属于“交吉拍卖”。所谓交吉,是指原居住人在“法拍房”过户前腾空搬离,不搬离的,由法院负责腾空房屋交付给买受人,买受人能够及时收房入住。若竞拍标的物说明中明确告知竞拍者房屋现状为“不交吉”的话,则意味着房屋可能有合法租户,或者原业主、其他债权人、占用人在居住使用,法院拍卖后,不负责腾空房屋交付给买受人,房屋清场由买受人通过另案诉讼或其他途径解决。所以,竞拍不交吉房屋,可能出现竞拍成功后,买受人无法收房使用的风险。

其次,房屋过户税费的问题。“法拍房”过户的全部税费都由买受人承担,买受人一定

要清楚了解、计算过户可能涉及的税费,“法拍房”种类非常多,如继承性质的房屋、商业性质的房屋等,有的房屋过户涉及的税费非常高,买受人竞拍前一定要有充分准备,计算好成本。同时,还可能存在原业主欠缴的房屋物业管理费、水电费等。“法拍房”的买受人要承担原业主房屋欠费,包括但不限于水、电、燃气、物业管理费等,买受人要自行去有关部门办理水、电、煤气等户名变更或安装手续,并承担相关费用。

此外,落户问题。对于“法拍房”,法院只负责房屋产权过户,但不负责买受人落户,至于原业主是否占用了户口、学位,买受人能否落户,都要由买受人自行找公安、教育等部门解决。值得注意的是,在执行限购的城市,还要符合限购政策。 据《经济日报》



尊敬的购房人:

为了更好地维护您的合法权益,避免商品房买卖纠纷,请您在购房前,仔细阅读以下提示:

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证;请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表,您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是

否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预(销)售许可证。购买预售房源时,应注意商品房预(销)售许可证中标明的预售房源信息,不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告(含简介页、宣传单页等),广告的内容和销售人员对您购房的承诺,可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息,尤其是商品房项目不利因素信息;认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前,不得以内部登记、VIP卡等形式,向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用;消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为,以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称,并存入商品房预售资金监管账号,按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

为维护广大购房户的权益,希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话: 0395-3105309, 3515111

我要买房

求购召陵区85平方米两室两厅一卫低层或电梯房住宅, 35万元左右。

求购100平方米两室两厅一卫, 70万元左右。

求购召陵区100平方米三室一厅一卫, 38万元左右。

求购100平方米三室两厅一卫。

求购建业·壹号城邦、太阳城120平方米朝南三室两厅两卫住房, 60万元。

求购召陵区100平方米

我要卖房

嘉业·城市花园一期九楼电梯小两房, 面积76平方米, 精装修, 附带部分电器。小区环境优美, 物业完善, 24小时温泉热水。紧邻郦城区正在建设的第五实验中小学, 漯河一高新校区, 漯河五高, 漯河实验中学环绕, 投资、居住皆宜。售价63万元。

友爱街与马路街交叉口两室一厅住宅, 面积103平方米, 中层, 简装, 全套家具家电八成新, 赠送超大阳台, 市中心生活便利, 周围有漯河三中、漯河二中、五一路小学, 5分钟步行可至河堤。售价55万元。

恒大名都五楼, 95平方米, 三室两厅一卫, 精装、有地暖。价格面议。

交通路与受降路交叉口东方时尚公寓七楼, 45平方米, 精装修, 家电齐全, 售价30万元。

御园河堤观景房, 面积179.39平方米, 四室+茶室+两厅, 精装修, 美国约克全变频水机, 中央空调+新风系统, 橱柜、吊柜、

为您服务

两室两厅一卫, 23万元。

求购100平方米三室两厅一卫, 30万元。

求购会展中心附近110平方米复式毛坯房, 50万元左右。

集成灶、热水器、净水机等电器设备齐全, 乌金原木家具, 售价200万元。

香水百合小区临街七楼八楼小复式, 80平方米(七楼43平方米, 八楼37平方米), 价格面议。

幸福春天小区两室两厅毛坯房, 90.32平方米, 六楼(共11层), 价格面议。

漯河五中家属院四楼, 三室一厅一卫, 102.2平方米, 售价40万元。

淞江芳园东区一室一厅一厨一卫, 59.49平方米, 五楼, 精装修, 小区中央空调, 24小时地下热水, 售价30万元。

建业森林半岛别墅, 268平方米, 六室三厅三卫, 豪华装修, 售价500万元。

阳光福园两室一厅毛坯房两套, 分别为88平方米、67平方米, 手续齐全, 价格面议。

大学路广电小区三号楼, 109平方米, 两室两厅一卫, 精装修, 家电、家具齐全, 全屋木地板, 有车位, 售价60万元。

有房出租

双汇路中段景园商务酒店院内, 有三栋小楼, 1800平方米, 46个房间, 两个各200平方米的大厅, 水电齐全, 有停车场。整租、分租均可。价格面议。

海河路与黄山路交叉口东北角白云药店楼上五楼, 三室二厅, 140平方米, 家具、水、电、气齐全, 没有物业费, 每月1200元, 常租优惠。

祁山路与牡丹江路交叉口东南角有一门面房带货转让, 店内主营家居内衣, 有固定客源, 价格面议。

泰山路北段原市检察院家属院, 四楼三室二厅一卫, 120平方米, 有车位, 拎包入住, 院内安静

舒适, 交通生活便利, 距实验中学、育才小学很近, 月租1000元。

MOCO新世界一室一厅, 60平方米, 南户, 精装修, 电器齐全, 月租金1000元, 押一付三。漯河一高陪读优先, 长时间租用价格可适当优惠。

MOCO新世界, 90平方米, 两室两厅一卫, 精装, 家具齐全, 有地暖。漯河高中陪读优先, 月租金1500元。

太行山路与海河路交叉口太行山公寓五楼, 精装修, 84平方米, 空调、热水器、办公用品、家具齐全, 可办公、可商用, 租金面议。

想要了解以上房源信息, 就快拨打电话: 18603950232(同微信号)吧!

想要刊登买房或卖房的亲, 请把您的详细房源信息或购房需求发送到QQ: 542068024 或拨打电话: 18739526097, 《漯河日报》房地产业务部将竭诚为您服务。

本报记者 刘丹 整理