



“那些劝你不要买法拍房的人，可能已经在拍第二套了。”网上流传的段子，恰是目前法拍房市场持续升温的写照。法拍房往往具有较低价格优势，这一特点吸引了众多消费者关注。随着政策的逐步完善，法拍房也具备现房交付、可贷款等条件，因而也成为更多刚需消费者或者投资者的选择。

你了解法拍房吗？它为什么能够更便宜？到底能不能买？13日下午2时，北京市盈科（青岛）律师事务所田雅萱律师应邀做客法治直播间，和网友畅聊法拍房。

>>>互动 法拍房“辅拍机构”是否靠谱

网友提问：目前有不少法拍房“辅拍机构”，收费不低，如何甄选靠谱的法拍中介？

田雅萱答：从2017年1月1日起施行网络司法拍卖以来，衍生出大量的辅拍机构。实际意义上的“司法拍卖辅助机构”是由法院审议通过后进入网络司法拍卖辅助机构入库名单里的机构，法律意义上的辅拍机构应当是协助法院完成辅助性工作，比如调查拍卖财产的基本情况、推送拍卖信息、引领竞买人看样等，由执行法院按成交价的相应比例支付辅助工作费用。

市面上很多所谓的“辅拍机构”只能算是提供居间服务的中介机构，为竞买人提供咨询、尽职调查、辅助办证等服务。法拍房是涉诉的房子，这些机构的存在也在一定程度上帮助竞买人降低了风险。在选择时，一要看该机构是否有省商务厅颁发的拍卖业务的许可证，二要看该机构经办类似业务的数量及经验，三要看该机构是否具备处理疑难杂症的能力。法拍房的交易流程不复杂，小中介也能办理，但对潜在风险的洞察力和解决争端的能力才是关键。

网友提问：如果拍到有租赁的法拍房该怎么办？

田雅萱答：在参拍前须做好尽

本期法治直播间与你聊聊法拍房的现状和参拍注意事项 规避风险 捡漏“法拍房”



田雅萱（左）解答网友提问。

2023年全国法拍市场挂拍各类法拍房源79.6万套，相比2022年的58.3万套增长了36.7%；但按套成交率仅为18.4%，较上一年降低3.3%。

9000多万元，比市场价还要高出2000万元左右。

>>>建议 提前尽调，做好风险把控

田雅萱表示，法拍房与二手房不同，交易过程特殊，存在较高的业务风险，需要专业的法律支持和经办服务。参拍前要充分了解地方性法规与政策，确定具备购房资格，提前准备好保证金，并确保具备交付尾款的能力，避免承担悔拍的法律后果。

在参拍前仔细阅读拍卖公告，或委托专业人士进行充分的尽职调查，识别潜在风险，全面了解房产，例如土地性质、产权问题、税费情况、物业水电等欠费情况、是否存在刑事查封、是否存在占用或者租赁等。

需要贷款的，要确认标的本身可否贷款，建议参拍前进行贷款资格预审以确保有贷款资质，同时在购房预算中预留足够金额来支付后期办证的各类税费，避免因为费用不足而产生延误或纠纷。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛记者 陈小川 张正言

调，避免买到带租赁的房产。买卖不破租赁的前提是合法的租赁，如果在竞买成功后发现有租赁，需要考察该租赁合同签订的时间是在法院查封前还是查封后；还需考察租赁合同的合理性，比如租金数额、租赁时长、租金是否支付到位。如果确定租赁合同系恶意串通，应尽快采取法律手段维护自身合法权益。如果确定租赁合同合法有效，建议与租客进行协商，是否在承受小部分违约金的基础上让租客搬走，或者协商租客将后续的租金支付给自己。

>>>现状 法拍房实际成交率并不高

法拍房的竞买适用于商品房买卖的各项政策，无论是购房资格还是贷款利率等均与房产所在地的政策一致。去年9月份，我市全域取消限购政策，商品住房取得《不动产权证书》即可上市交易。今年5月，我市出台政策降低居民家庭购买首套房的首付比例，提升了法拍房市场的活跃度。

由于法拍房特殊的交易方式和信息不对称的情况，许多购房者对法拍房抱有疑虑，担心法拍房可能存在产权纠纷、入住困难或其他潜在风险，在参与时尤为谨慎。

根据中指法拍数据库监测，2024年一季度，青岛住宅房源挂拍775套，成交203套，清仓率26.2%。

2020年8月，一套豪宅经过172轮激烈竞价，最终以6922.9万元成交，比评估价5287万元高出了1636万元。该房产当时的市场价约7160万元，不到7000万元的成交价，看似比市场价低了100多万元，但实际交易成本并不低。

仔细查阅拍卖公告，上面明确载明“该房产尚未办理登记分证”“该房产涉及遗产继承”“拍卖标的所涉及的水、电、煤气、管理费等相关未了受法律保护的债务均由买受人承担”。房子没有办理产权证，也就是说当前房子的权利人还是开发商，需要办理二次过户，每过户一次就要缴纳契税和印花税。房子被执行拍卖前是原房主继承得来的，需要缴纳增值税和个人所得税，而且税费由买家承担。上述几项税费算下来就要2093万元，加上近7000万元的成交价，该房产总交易价格为

备后台自动更新的功能，能够即时更新站点信息，保证信息的实时性和准确性。

候车亭上方的两块太阳能发电板，能高效地将太阳光能转化为电能，为站亭内的照明系统和信息显示屏等设施提供动力。

座椅可提供无线充电

“在追求智能化和时尚感的同时，我们始终将乘客的舒适体验放在首位。”候车亭项目负责人介绍，候车亭的座椅采用高密度聚乙烯和木质纤维合成的慢导热材料，这种材料在寒冷的冬日里可加热至35℃，让乘客在等车的时候也能被温暖的座椅环绕。当手机电量不足时，座椅右侧的无线充电装置可以为手机充电“续航”。候车亭内还设置了便民自助售卖机，可以为乘客提供饮品、共享充电宝租借等服务。自助售卖机还配备了AED自动体外除颤仪。

在候车亭的背后，一套精密的数据管理监控系统正在高效运行。该系统通过先进的无线物联网技术，实现了对人流量、光伏发电效能、售卖机货物库存、共享充电宝使用动态、AED自动体

外除颤仪的实时运作情况、座椅加热功能及维保进度的全方位监控与管理。

公交候车亭作为公共交通设施的重要组成部分，天泰体育场智能公交候车亭为我市数字候车亭建设提供了示范样板，市民因此将享受越来越便捷、智能的出行体验。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛记者 徐美中

通告

燃气-蒸汽联合循环冷热电联产外线系统接入项目是为供热增容配电施工，需临时占用墨水河路（河东路至惠安路）段进行全幅封闭施工，全长735米；占用惠安路（墨水河路至白沙湾路）段南半幅两车道，全长810米。施工时间2024年6月15日至2024年10月21日，施工期间将设置交通提示牌将墨水河路（河东路至惠安路）全部封闭；将惠安路（墨水河路至白沙湾路）段北半幅改为双向单车道通行。整段围挡封闭进行施工。

车辆行经围挡封闭施工现场须减速慢行，遵守交通标志指示和现场工作人员指挥通行，有条件的车辆请提前选择其他道路绕行。

**青岛市公安局城阳分局
青岛市城阳区住房和城市建设管理局
2024年6月14日**

座椅可加热，能无线充电，还有智能机器人“小嫚”

岛城首座人工智能候车亭亮相天泰体育场站

“你好，小嫚，请问我乘坐几路车？”“你好，小嫚，我想吃火锅，能给我推荐个火锅店吗？”……近日，在天泰体育场公交站，岛城首座人工智能公交候车亭正式与市民见面。智能出行助手“城运小嫚”，凭借出色的功能和贴心的服务，迅速赢得市民和外地游客追捧和喜爱，成为新晋网红打卡地。

智能机器人上岗服务

“这个小嫚真智能，公交路线一查便知。”“她还会背古诗、唱歌呢，在这乘车真享受。”正在候车的市民纷纷赞叹道。作为天泰体育场公交候车亭的一大亮点，“城运小嫚”配备了先进的语音识别技术和强大的智慧大脑，市民只需向她发出简洁的语音指令，她便能迅速捕捉并作出回应，提供详尽的导航信息和个性化导览建议，轻松解决市民出行中的各种疑问和需求。

除备受欢迎的“城运小嫚”之外，该候车亭在设计和功能上也颇具亮点。据候车亭项目负责人介绍，其在外观设计上，采用了直线造型，线条流畅、简约时尚、现代感十足，营造出别具一格的



AI智能机器人与市民互动。

“城市风情”。

墨水屏幕用上太阳能

候车亭内还特别配备了一块32寸的电子墨水显示屏，这在青岛候车亭应用中尚属首例。显示屏采用了先进的太阳能充电及双电池供电技术，巧妙结合太阳能充电与电池蓄电，能实现全年无间断稳定运作，清晰、准确地展示公交线路信息，为乘客提供出行指引。它还具