



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”

“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

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%。



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%。

>>>案例 草率拍豪宅,多花2000多万元

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

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

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,请问去火车站该乘坐几路车?”“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,公交线路一查便知。”“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,能实现全年不间断稳定运作,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

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。自助售卖机还配备有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卡技术,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乡建设管理局
2024年6月14日