

# 法拍房,值得拍吗?

株洲日报记者 任远

相关链接

## 法拍房购房程序

法拍房的购房流程主要包括以下四步:挑选房源、全面调查、参与竞拍、缴纳税费办理过户。

1. 挑选房源。首先,需要在司法拍卖平台上,根据自身的需求挑选房源。

2. 对选出的房源进行全面调查。包括详细阅读“竞买公告”“竞买须知”和“标的物介绍”,弄清该房产的重要信息。但很多竞拍房产关键信息在竞买公告公示上的披露是有局限的,所以对法院非公开信息做尽职调查。此外,还需实地看房,确认房屋构造、装修、房屋使用等情况信息后,才能放心做出购买决策。

3. 报名缴纳保证金参与竞拍。购房人需要在拍卖平台网站签署协议并冻结保证金,保证金通常为起拍价的10%-20%。另外也要具备竞拍技巧,否则最终出价过高而无力支付的话,不仅保证金无法退还,而且还要承担二次拍卖与本次拍卖成交价之间的差额。

4. 缴款审批办理过户。如果顺利完成竞拍,保证金会直接转为竞拍款,买受人须在法院规定的期限内(5-15天,以法院公告为准)交付全款,逾期未交则属于违约,保证金将被扣除。所以,需要贷款则必须提前有所安排,否则款项被卡住将前功尽弃。缴款并从法院取得相关文书后,需要法院对房产进行解押,再通过房管局或不动产登记局等相关部门对房产进行解押,即可去缴纳相关税费,并办理过户手续完成整个司法拍卖购房流程。

## 竞价41次,眼看别人买走心仪房源

“竞价非常激烈,拍卖延时了一个多小时,没想到株洲有这么多人关注法拍房。”市民陈先生回忆月初参与淘宝法拍的情景,仍历历在目。

陈先生在株洲拥有一套小户型,随着小女儿的出生,家庭改善性住房需求迫在眉睫,换房这件事被提上日程。

“我在淘宝上收到一条司法拍卖房屋的推送,便点了进去。”陈先生称,那套房子位于湘银小区,180平方米大小,起拍价仅68万元。

优惠的价格让陈先生动了心,按照拍卖须知上的看房时间,他专程前往现场实地看房。没想到的是,来看房的人还挺多,“短短二十分

钟里,来了10多组人。”“房子本身很不错。”陈先生说,电梯房中间楼层,多面窗户能看到江景,房子里的家具都腾空了,只留下一些硬装,拆了重装即可。

对于前房主的情况,陈先生留了个心,“来给我们开门的,是前屋主的朋友。据说两人之前合伙开公司,将这套房和另两套房屋抵押办贷款。结果公司资金链断裂,银行便将房屋拍卖抵债。”

几番考察下来,陈先生对于这套房子十分满意。“债权清晰,没有太多‘麻烦’。”当即,他缴纳了68万元拍卖保证金。

竞拍前,陈先生给这套房子的心里定价是

75万元左右,“株洲地方不大,我以为不会有太多人参与竞拍”。然而,接下来的过程,有些出乎他的意料。

“竞拍周期为24小时,前面23个小时,一直只有一两个人报名,直到拍卖截止前半个小时,报名人数突然增加到13人。”陈先生说,随着竞买人一次次出价,拍卖不断延时,经过41次竞价,被他人拍得。

“最终拍卖价格是943万元,比起起拍价高了26万元。”陈先生认为,法拍房市场还是“有漏可捡”,“即便是943万元,平摊下来均价也不过5200元,相较于该小区电梯房5800、5900的均价,还是较为划算的。”

## 株洲城区平均每月过户10余套法拍房

类似的网络法拍房正日渐兴起。

打开淘宝的阿里拍卖,株洲地区正在进行或即将开拍的法拍房有80多套,其中既有新建的住宅小区,也有年代相对久远的老小区,不少拍卖的围观量超万次。从市不动产登记中心的登记情况来看,我市城区每月法拍房转移登记数量达到10至15套,较过去有明显增长。

“总的来说,法拍房价格一般会比普通二手房更优惠一些。”桐福地产总经理刘政长期从事二手房交易,也曾多次参与法拍房交易。

他表示,法拍房的起拍价一般为评估价或市场价的8成,如果第一次拍卖流拍,二次拍卖时的起拍价在前一次价格基础上再打8折。正因如此,法拍房在市场上也越来越受到消费者的青睐。

法拍房在过户程序上并不复杂。市不动产登记中心受理科相关负责人介绍,当事人缴纳完竞拍款,完成拍卖程序后,法院工作人员会将执行裁定书和协助执行通知书等文书送达至不动产登记中心查封窗口。买家来办理过户时,凭上述文书复印件即可单方办理房屋转移登记,而不像一般二手房交易,必须有原房主亲自到现场,省去许多麻烦。

## 背后的“坑”不得不防

不过,看上去“很美”的法拍房,背后也藏着不少“陷阱”。

“首先是租赁问题。”刘政说,有些法拍房虽然价格便宜,但原房主在房屋抵押前,将其长期租给别人,有些租赁协议长达几年甚至十几年,“按照‘买卖不破租赁’的原则,这些租赁关系在房屋登记转移后是依然存在的。也就是说,购房者花几十上百万买了套房子,但有可能一时半会住不进去。因此,在参与司法拍卖前,买方一定要事先去实地进行调研,对房屋及其背后的情况了解清楚。”

房屋的腾房情况也值得关注。刘政介绍,一定弄清楚这套房屋是否已经腾房,法院是否负责强制腾房。“如果买了房子,才发现住在里面的人不肯走,处理起来会很麻烦。”

原房主的身份问题同样不容忽视。刘政说,许多法拍房是由于债务人无法偿债而被拍卖的房产,如果原房主是因债务问题跑路,那

么拍下他的房屋,入住后可能遭到其他债权人的追讨,“一般情况下,法院不会很明确告诉你原房主的身份背景及房屋被强制拍卖的具体原因,因此在买房时一定要谨慎。”

再者,过户不等于落户,在许多拍卖公告中法院会说明不负责解决户口问题。因此拍卖前,购房者需了解原业主的户口是否已迁入该房屋,如果原业主已迁入户口的,联系房屋所在辖区的派出所进行咨询。

此外,房屋相关的费用也要提前有所了解,“包括房屋是否拖欠了水电费、物业费等等。部分房产因长期无人入住拖欠了很久,会是一笔不小的费用。如果房屋破环状况较为严重,可能还需要大量维修费用。”刘政介绍,税费也是买房人必须考量的因素。过户时,房屋转移登记过程中产生的税费如何缴纳,由谁缴纳,都必须提前考虑。“尤其是总价较高的门面、商铺等,就曾经有人因为觉得税

费太高,在缴纳拍卖款后,迟迟没有办理过户手续。”

调查的方式有多种。在房屋拍卖前,负责该项目的拍卖公司一般会安排集中看房,购房者可提前前往了解,也可以询问周边邻居、物业,打听原房主的情况。

“购房者还需考虑支付尾款涉及的贷款问题。”刘政说,一定要考虑到办理商业贷款时,银行可能不会如期放款或拒绝放款,若竞拍人逾期未支付拍卖款,法院可裁定重新拍卖。重新拍卖时,原竞拍人不得参加竞拍,而此前缴纳的保证金也不予退还。

随着法拍房受追捧,以竞价形式定价的房屋,价格也水涨船高。“购房者最好有一个清晰的心理价位,不要在竞拍时盲目追价。在综合所有流程所需要的费用和风险后,仍然觉得法拍房较为划算的话,还是可以购买的。”刘政表示。

28831459

# 天台时评

责任编辑:叶新福 邵家虎 美术编辑:言岚 校对:谭智方

邮箱:ttsp2017@126.com



## 莫让“民调”变味

江鸣

【民调就要顺从民意,民调就是要真正的民调,而不能让其变调。】

近日,又接到好几个关于某项民意调查的电话,可这些电话并不是真正的民意调查,而是在民意调查之前的打招呼电话,大意是说某某调查要开始了,接到电话的请支持工作,在民意调查中,尽量多发表意见,最好按统一的标准回答问题,听了令人心生反感。

所谓民调,就是从芸芸众生中以随意抽查的方式,调查公众对某项政策、某项工作或某个群体的看法、观点和评价,从而使决策者对相关问题做出准确的评价和结论。一份真正的民调结果,应当是较为准确的民意和真实的社情。原汁原味的民调,最关键的一点是结果要真实、客观、实在、不

掺假和没有水份。任何一份民调都应该是接受调查者内心最真实的想法,也只有这样,普通老百姓才会理解、支持和配合民调,从而履行一个公民应尽的职责和义务。

但目前存在的一个问题是某项民调开始之前,总会有一些工作人员向被调查者打招呼,甚至单位会做专门的强调,说接到民调电话应该怎么说。试想,这种民意调查有意义吗?其结果可以作为决策者评价和参考的依据吗?

教训告诉我们,民调就要顺从民意,民调就要是真正的民调,而不能让其变调,甚至变为“官调”“暗调”“高调”,而最后的结果是不“着调”。要让老百姓在相关调查当中真正反映自己的心意,真正表达自己的观点,真正对相关工作给予客观实在的评价。



## 挂羊头卖狗肉,如此“惠民”岂能走远

沈全华

【没有人能随随便便成功,做生意更是如此,投机终非长久之计。】

近段时间,荷塘区华南路花苑小区多了一个所谓的“惠民”通知,通知称“株洲市城市自来水设备安装有限公司”将在该小区推行安装净水器的“惠民”工程,近3000元的费用由政府补贴大头、用户出小头,机不可失、时不再来。经记者核实,该企业没有注册登记,被舆论的水务集团则发表声明辟谣。

假的真不了,真的假不了。就如《水浒传》中的李鬼,打着“黑旋风”李逵的旗号,干着拦路抢劫、谋财害命的勾当,不仅给过往群众的生命财产安全构成严重威胁,还败坏梁山好汉的英雄形象,大家对他是欲除之而后快。文末所述企业打着“惠民”的幌子,蹭了“自来水公司”的名头,干的不是利民惠民的好事,而是挂羊头卖狗肉的勾当。其动机不纯,安装效果就要打个问号,也许还会留下无穷后患,群众的

眼睛是雪亮的,此等忽悠只搞了一个开始,就迎来无言的结局。

君子爱财,取之有道。随着时代进步、经济发展,市民对饮用水需求呈现多元化,各类净水器也飞进寻常百姓家,这个商机已从天而降。要想卖好净水器,就要广泛进行市场调研、深入了解群众需求,认真制定销售方案,再通过线上线下等多种手段,让群众了解它、接受它、信任它、安装它、使用它。企图靠着一纸“惠民”通知开方便之门、行腐败之实,那是做白日梦。没有人能随随便便成功,做生意更是如此,投机终非长久之计。

天下熙熙,皆为利来;天下攘攘,皆为利往。只要是真正利民、便民、惠民的促销行为,广大市民还是欢迎的。为了避免劣币驱逐良币,对那种打着“惠民”旗号的忽悠行为,执法部门应及时出手、坚决叫停、从严打击,以切实维护群众切身利益,保障市场秩序、营造良好营商环境。



## 在红色故事中汲取追梦动力

邓伟勇 刘洋

【冲,是一往无前的奋斗者姿态;闯,是走没有人走过的路,趟没有人趟过的河。】

日前,我市举行“传承红色基因汇聚株洲力量”红色党课和典型案例课程汇报会。汇报会现场,有点评嘉奖由衷感慨:“下次再听这样的汇报会,除了带党徽和口罩,还要带纸巾。”

一个好的故事,胜过一打道理。这场红色故事如此激励人心、催人奋进,就在于讲好了株洲好故事。

故事里有株洲的光荣历史。革命岁月,炎陵八担坵上,毛泽东同志用讲政治课的形式,帮助迷惘的红军战士统一思想,稳定军心,重燃“将革命进行到底”的信心;抗战时期,一代名将左权赤子忠魂去、马革裹尸还,留存下来的几封家书纸短情长、后世流芳;新中国建设初期,株洲作为全国重点布局的老工业基地,创造了共和国工业史上数百项第一……故事娓娓道来,荡气回肠,触动人心,也让株洲儿女倍感荣耀。

故事里有株洲的精神传承。进入新时代,株洲走到转型升级的十字路口。全市上下抱定“必须以壮士

断腕的意志换取清水塘的浴火重生,以伤筋动骨的方式换取清水塘的脱胎换骨”之决心,迎难而上,担当作为,用实干换取株洲绿色发展、可持续发展,一举甩掉“全国十大污染城市”的帽子。株洲精神的薪火相传,激励着株洲儿女始终不忘初心、牢记使命,继续为株洲破局解困、书写接续奋斗故事。

故事里有株洲的光明未来。冲,是一往无前的奋斗者姿态;闯,是走没有人走过的路,趟没有人趟过的河。国家卫生城市、全国文明城市、中国绿谷山水园林城市……这些荣誉加持,株洲都是凭借着一股子冲和闯的劲走出来的、干出来的。如今的株洲,正努力闯出一条以中国动力谷为代表的高质量、可持续发展之路,为打造“三个高地”装上动力引擎。

“自信人生两百年,会当水击三千里。”我们能看得多远的过去,就能抵达多远的未来。这场红色故事汇报会让我们在感动中重温了株洲辉煌的过去,也燃起了广大干部群众为株洲发展砥砺奋进、担当作为的精神动力,激励着株洲儿女在奋力谱写新时代坚持和发展中国特色社会主义的湖南新篇章中彰显株洲担当。



制图/左骏

农贸市场是城市的底色,也是城市文明的镜子。近年来,株洲不断升级改造农贸市场,整“面子”修“里子”,让百姓将“菜篮子”拎得更舒心、更放心。农贸市场不但保证市民的菜篮子,也是一个城市的窗口。我市对农贸市场不断升级改造,脏、乱、差没有了,取而代之的是窗明几净。小贩开心卖货,市民开心购物。城市文明的镜子亮不亮,就看农贸市场变没变样。这正是:农贸市场大变样,市民走进心敞亮。赏心悦目颜值高,“灰头土脸”变模样,“耳聪目明”来购物,拎着“菜篮”心舒畅。

## 市场改造,旧颜新貌

樊耀文

【不断创新治理模式,实现政府治理和社会调节、居民自治良性互动,就能加快推进老旧小区改造,促进城市从“面子”到“里子”的有机更新。】

老旧小区改造一头连着民生,一头连着发展。日前,我市城镇老旧小区改造工作现场推进会举行。会议透露,今年,我市老旧小区改造工作将确保实现“三个全部”:2019年项目年内全部完工、2020年项目11月底之前全部开工、民生实事项目年内全部完工。

城市更新是城市发展进入一定阶段的必然要求,老旧小区改造是城市更新的重要内容。可以说,做好城镇老旧小区改造,是重要的重要突破口。积极推进城镇老旧小区改造工作,努力实现改造后的小区道路平整、设施配套、干净整洁、安全有序、管理规范、和谐宜居的目标,是提升整个城市现代化治理能力和治理体系建设的一道必答题。

老旧小区改造最为核心的问题就是筹措资金。从各地创造的实践经验看,建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制,是破解老旧小区改造资金难题的有效方法。就株洲而言,2019、2020年,株洲市财政共安排资金3400万元开展老旧小区改造工作,争取中央专项补助3.14亿元、省级示范资金1000万元。这极大地缓解了老旧小区水、电、路、气等基础类改造的资金短缺问题,不仅体现了我市将城镇老旧小区改造作为“六稳”工作中“稳投资”的重要抓手,也彰显了为民办实事的力度和温度。

老旧小区改造,是重大民生工程,也是一项社会治理工程。由于老旧小区量多面广,存在的问题集中而复杂,因而推进过程中更体现对基层治理能力的考验。如何让老居民享受“新生活”?这需要充分调动各方面的积极性、主动性和创造性,把力量和智慧集中起来、凝聚起来,在老旧小区改造过程中,找到最大公约数、形成强大的合力,就能让发展更有质量,让人民有更多获得感。如醴陵市根据小区自身特点进行文创设计包装,打造“法制小区”“红色小区”“党建小区”“瓷器小区”等;洞口区、石峰区则积极引导居民主动拆除老旧小区中的违章建筑,基本做到应拆尽拆。这说明,不断创新治理模式,实现政府治理和社会调节、居民自治良性互动,就能加快推进老旧小区改造,促进城市从“面子”到“里子”的有机更新。

挂图作战、强力推进,总结经验、承前启后,在确保今年实现“三个全部”的基础上,不断推进我市老旧小区改造工作,汇聚起老旧小区改造强大合力,坚持打造成放心工程、惠民工程,以此推动社会治理创新,切实增强人民群众获得感幸福感安全感。

## 以老旧小区改造推动社会治理创新

张忠德