

# 法拍房，“捡漏”还是“入坑”？



## 本周头条

近日,丹阳一起“法拍房”案例受到了大家的关注,竞买人花了62.4万拍下一套房屋,但一直没能拿到房,中间各种曲折,最终,法院以远低于房屋正常市场价为由,撤销了本次拍卖行为。那法拍房究竟是“捡漏”还是“入坑”？

### 1、法拍房真的便宜吗？

价格便宜是大家买法拍房最重要的理由之一。

阿里司法拍卖平台早在2012年就已经上线,真正被关注是2014年。那个时期,楼市低迷,大部分法拍房要三拍才能成交,像杭州这样的一线城市,也要二拍才能成交。随着楼市回暖,加上法拍房这块肉被很多人盯上,2016年之后住宅类法拍房,只要地势不差基本上一拍就可以成交,而且普遍高过起拍价,尤其是改善类市区次新房,都是被哄抢,成交价能达到市价的80%~90%。在楼市最火爆的时候,还出现过优质房源成交价,高于二手房成交价的现象。

赚大钱,都要悄悄的,一旦公开了,成了人人皆知的秘密,那基本就赚不到钱了。法拍房就是这样,如今围绕它,已经有了一套完整的产业链,有多少双眼睛每天盯着屏幕,刀已磨好,就等着肉上板了。

举个2018年的真实案例,有位深圳男子通过法拍的方式,买一套市价550万的学区房。

原本以为只需要花369万就能捡到的便宜,在计算税费后,反而变成了超611万的烫手山芋。

这么高的税? 原来这套房子原先由公司持有,登记总价不足5万,与成交价相差太大,所以按差额的60%收取土地增值税。一笔账算下来,赔死了。

后悔了? 不买了? 那是有成本的,25万保证金可不退。

法拍房表面上看着便宜,实际上隐含的东西太多。计税这种事儿都不算事儿,最难的是前期的调查和后期的收房,因为法拍房这个产物生下来就是伴随着风险。

法院一般会明确告知: 本院不负责过户和腾空入住;

税费等相关费用具体明细请自行前往相关单位查询;

标的物以实物现状为准,本院不承担变卖标的瑕疵保证。

没错,法院就负责卖,其他一概不负责。

### 2、风险究竟有多大？

法拍房相当一部分,会有一些瑕疵。所谓瑕疵,在我看来,有三个点非常棘手,会让买家想死的心都有。

一是原房主不肯搬。

最高法院专门出过台,唯一住房是否可执行的司法解释,如果被执行人确实只有这一套房可住,就不能强制执行。最麻烦的是,里面还住着老弱病残。这样的房子即便买下,也没办法实际占有,打110都没用,可以说是买法拍房最臭名昭著的风险。所以,最好不要碰非空置房。

二是存在多头债务。

做尽调的时候,要注意委托拍卖的法院是第一手直接查封房屋者,还是轮候查封者,关注是否被其他机构查封。最麻烦的是,房子抵押给了高利贷,查也查不到,最后真有可能上演电视上,在你家门口泼油漆的事情。

三是带租拍卖。

这是常见的猫腻,说一次性付了10年租金的,都是老赖设计的骗局,依据民法买卖不破租赁的原则,竞买人取得房屋所有权后,不能对抗租客的租赁权。所以根本没办法赶租客走,除非支

付巨额违约金。

### 3、税是大坑

转让和受让两家的税费,都是由竞买人一人承担,这个大家应该知道。在税费方面,各地的情况是不一样的,每个案例的情况也不一样。就拿住宅来说,个人和个人身份交易相对简单,竞买人非首套要承担3%的契税,被执行人如果不满五或者不唯一,还要承担3%的个人所得税,以及增值税。这些相对透明,总体来说,法拍房的税费跟新房差不多。

什么才是不透明的呢? 上面我们提到,房子如果原先由公司持有,被个人拍下,那就要交土地增值税。如果房屋上次交易属“非夫妻直系亲属之间的赠予或继承”,那么再次过户会产生20%的个人所得税。原业主未缴纳维修资金,这笔费用同样也由竞买人承担。另外,该房屋前业主拖欠的物业费、水电费、燃气费、宽带费、有线费等欠费,均由竞买人负责承担。

### 4、是不是法拍房就真的不能碰？

至少外行别碰,千万不要一味抱着捡漏的心态去买法拍房。找中介是一个解决方案,但必须是绝对专业的。有些是还是要自己去跑去查。工作日白天去一次,晚上去一次,周末也白天去一次,晚上去一次。多问物业和邻居。遇到特别便宜的房子,最好别碰,毕竟盯上法拍的都不傻。外地法院的案子要小心,网上都能查到案情,最好研究一下,公告和标的物介绍必须反复看。直到产权证拿到手和住进房子,才算法拍完全成功!

**总结:**法拍房不是不能买,而是一定要防范各种陷阱,亲自调研清楚,避免买了个大坑。其次要知道,法拍房早已是一个专业市场,高手太多,不容易捡到明显的便宜货。把预期放低,能比二手市场便宜一点,就很好了。

## ● 丹阳楼市行情 ●

平均单价:8581元/㎡

户型平均面积:121㎡

总价:约104万元

(截止到7月12日,数据来源:中国房地产业协会)



7日晚,“天怡房产35周年庆典晚会”在中华美食城小广场举行,天怡房产的业主代表及周边市民近400人来到现场观看晚会,图为晚会现场京剧表演。(记者 李潇 摄)

# 投资买“楼王”？我劝你慎重！

## 购房指南

很多人在好不容易攒到钱准备买房的时候发了愁,买房的选择性实在是太多了,往往就会感到迷茫无助。有人说,想要房子升值,买房要选“楼王”房! 一般来说,“楼王”占据着小区中心的位置,各方面条件俱佳,户型、环境,往往是小区中最优的一栋,其中尤以景观为评定楼王的最关键要素。

那我们买房,到底要不要买楼王?

### 1、什么是楼王？

楼王的概念,原本内地是没有的,词汇来源是香港,原是指楼房顶层面积最大、定价最贵的户型。

现在国内“楼王”的概念一般是指: 占据着小区的中心位置、或者能获得绝好的景观视角,它一般具有超大楼间距,拥有社区最为宽阔的视野和最好的景观。

但是现在市面上也存在着很多“伪楼王”。

如图中的最高的那栋楼,看似左搂右抱,坐拥中轴线,但是它并不是真正的楼王,从综合上来看它前面一排的两栋楼相对来说更好一点,而且更重要的一点就是这栋伪楼王“貌似”沿街。

### 2、楼王有哪些特点？

贵

楼王之所以是楼王,就是因为人家有足够的底气贵!!

一个小区那么多栋楼,有靠马路边的,有离小区出口远的,有采光户型不好的,当然也就有要啥有啥的“天之骄子”。就好比上学时候,一个班各种类型的学生都有,但总有一个各方面都超级优秀的同学,我等学渣只能仰望。如果有一天他(她)主动提出要和你谈恋爱,你会拒绝吗? 是我我当然不会! 但让对方主动的前提,也是我需要拿出足够的实力去匹配对方。

放在买房上,更简单,就是钱到位,只要经济实力允许,就果断选楼王吧!

### 景观好

我为什么把景观放在第二个呢,就是因为现在的大部分小区,虽然一开始都宣称绿化率达到40%,但是正儿八经落实下来,可能只有少数。试想一下,在一个阳光明媚的早晨,你打开窗,一栋栋高楼挡着光,几根可怜兮兮的青草一把手数的过来,心情必然大折扣! 但如果打开窗,一眼就能看到楼下的青草绿树,喷泉碧湖,一整天心情都是美美的。

所以,楼王往往占据着“绝佳”的视野,与其他楼间距比较



宽,小区里的花园、绿地等各种景观尽收眼底!

### 楼位好

除了景观好,每天养眼睛,安静无噪音也非常非常重要!

靠近马路的楼栋不仅有噪音,而且灰尘很大;靠近广场的,虽然热闹,但是前提是你能接受每天早晚雷打不动地听广场舞神曲……所以,楼王讲究的楼位,绝对是整个小区最核心的位置,临近公园景观,门口便利店以及幼儿园等生活资源,同时还和小区大门口保持合适的距离,不远也不近。

注意:如果一进小区门两分钟就能到的楼栋,绝对不是“真楼王”。

### 品质好

楼王还有一个很大的特点,就是品质好! 这里的品质好,一定是户型超级好,功能超级棒,绝对的坐北朝南,空气流通! 就连梯户比都有特殊对待,一般都是一梯一户、两梯两户或者两梯三户,保证每个房子都有充足的采光及通风。简而言之,就是如果买的起,就没啥毛病!

所以,开发商们往往把楼王放在最后建设,首先卖掉靠马路,瑕疵最大的楼栋,再卖稍微好点了,把最好的留在最后压轴卖。

### 3、楼王到底能不能买？

如果你是自住

有预算,那么就挑选楼王位置的房源,准没错! 毕竟楼王在小区内享受到的资源都是最好的,从景观到楼层各方面。

如果你是投资

那就要慎重考虑了。当房子进入二手市场的时候,卖二手房的差价一定是小于当前买楼王的时候的差价,同时楼王也会是一个小区中涨价最慢的一个存在。因为,楼王的升值空间和潜力,跟同小区其他房子相比,其实是处于劣势的。

打个比方: 你一万五买楼王的时候,可能同小区其他楼栋均价一万三,等过几年,整个小区均价都涨一万六了,可能你的楼王,还是一万六,并没有因为它是楼王就比别的升值更快!

最后,对于买不起楼王的普通购房者来说,不妨看看小区里其他楼栋的房子,只要性价比高,没有太大毛病就行。