

“滨湖区圣园B区31-103室不动产当前191.89万、紫金门花苑起拍价170万、惠山五洲装饰城围观3万人次”……18日上午,在阿里房产拍卖的无锡页面,不断更新着最新的法拍房数据和相关信息。多数房源具有不限购、不限贷的政策优势以及价格优势,使得近年来法拍房比较受买家关注。



法拍房真的能“捡漏”吗？

讨便宜

不少法拍房还真是经济实惠

法拍房,通俗理解是房屋产权人无力履行按揭合约或无法清偿债务时,而被债权人经由各种司法程序向法院申请强制执行,将债务人名下房屋拍卖,以拍卖所得价金满足债权。而在过程中被拍卖的房子就是所谓的法拍房。

与普通商品房有所不同,大部分城市为了快速有效地处置这些资产,均对法拍房作出不限购、不限贷

的特殊规定,而在起拍价上又有很大的空间,所以受到一些已被限购人群,以及一些刚需购房者的关注。比如目前在无锡购房,外地人如果没有一年以上社保缴纳记录,是无法买房的。同样,本地已有两套住宅的家庭,除非到不限购的区域(马山、东亭、胡埭等地)去买房,其余区域买房也是被限购的。法拍房,给这部分限购人群提供了一条

置业新途径。

记者发现,在淘宝司法拍卖平台上,在近两年已成交的法拍房中,有厂房、有住宅,也有商业办公用房。住宅类房源中,既有类似玉兰花园、西水东这样的高端住宅项目,也有芦庄、水秀新村在内的老房子。就在去年,天鹅湖花园A区60-2201室二次拍卖,这套房建筑面积273.04平米,其起拍价差不多只要1万元/平米,由此吸引了万人围观,13人报名。在62轮竞价后,最终买家以360万的价格竞得,实际成交单价1.32万元/平米。而且

这套房子不限购、可贷款,买家真个是捡了“大漏”了。

类似这样能讨到“便宜”的案例不在少数。去年新吴区龙湖滟澜山的一套403平米的带装修的独栋别墅,市场评估价超720万元,最终成交价为631.58万元,不仅低于评估价近100万,成交单价也低于小区均价。5月16日刚刚落槌的一套位于经开区的融科玖玖世家底复,历经17次出价后,以452万成交。该房源带院子、地下室,目前市场正常销售价在550-600万左右,足见该类房源的实惠、性价比之高。

有溢价

这些房源一拍环节就要靠抢

记者在梳理去年法拍房成交情况时发现,除了一些总价高的中高端小区,包括曹张新村、昇平巷、阳光城市花园、解放新村等在内的老小区房源也比较受欢迎。几乎是每出一套,在一拍环节就要靠抢,同步在线围观的人次也很多。

以今年1月份成交的滨湖区南泉镇裕村村裕丰新村的一套215平米的独栋别墅为例。该房产土地性质为集体土地,竞拍人应为本社区居民,且在

本社区无房。而且拍卖成交后,买受人必须提供符合竞拍资格的相关证明(该社区居民委员会出具的符合竞买条件的证明等),否则拍卖无效。虽是参拍条件相当严苛,但当时排队预约看房的非常之多,甚至一度引起不小的震动。后经过695次出价,该标的拍卖成交价格212万,溢价20多万。

奥林匹克花园溢价13万成交、棉花巷溢价18万成交……在近期成交的一些房源中,也有不少都是有溢价

成交。5月17日落槌的一套新吴区新洲人家60多平米安置房,就有8人报名、6000多人围观。该房屋起拍价97.1388万元,最终成交价136.0888万元。同一天,春潮花园三区的一套67平米的安置房,拍出了91.283万元,溢价近22万成交。该房屋10人报名,1.3万人次围观,成交价约1.36万元/平米。虽是小面积,但房屋带装修,拎包入住,一南一北两个卧室,实用性比较强。同样,位于滨湖区梁南苑一套65平米的安置房,14人报名,经过41轮竞价,溢价12万成交。

统计显示,目前无锡全大市有270套各类在线法拍房,包括正在拍

卖,即将进行拍卖以及处于变卖环节的。5月19日进行竞拍的有8套,宜兴2套、江阴2套,其余4套在无锡市区。

根据法律规定,法拍房的拍卖保留价,是由人民法院参照评估价来确定。第一次拍卖如果出现流拍,进行二次拍卖的话,拍卖价会更便宜。如果第三次拍卖再次流拍,则进入变卖环节。记者发现,这两年法拍房日益“走火”,大部分住宅类法拍房在第一次拍卖环节就成交了,进入二拍、三拍、变卖环节的越来越少了。有的住宅房源由于一些自带的优势,其最终成交价会高于评估价甚至是市场价。

慎考虑

下手前最好实地勘验全面了解情况

“法拍房有其天然的优势,但是购买者也要注意该房屋是否还有贷款、有无抵押、拖欠水电费、物业费、房屋有无租赁等情况。”无锡地产业资深人士孙斌晖表示,有的法拍房,即便拍出后顺利拿到了房产证,但是由于之前的产权人户口、衣物等还在房屋内,有的时候,房主本人还实际居住在里面。很多时候还需要法院来强制迁出。所以购买前一定要将各方的情况全面了解清楚。

据介绍,每一套法拍房正式拍卖前,法院都会贴出拍卖公告,拍卖公告中会有房屋详细的情况,购房者要着重看一下法院是否有相关房屋的钥匙、房屋是否清空后拍卖等信息,如果房屋为不清空的状况下拍卖,购房者拍下房屋后就需要承担不清空拍卖的后果,比如租客长期使用等情况。

在现实生活中,因为法拍房相对便宜,时常会出现买房人没有实地看房或者拍下来之后才发现有瑕疵,进

而要悔拍的情况。根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第二十四条规定,司法拍卖成交后买受人悔拍的,其缴纳的保证金(变卖悔拍的,从所交纳变卖价款中扣留公告中确定的保证金)不予退还。

记者注意到,参加竞拍的保证金,根据每套房源情况的不同有所变化。从绝对数值看,保证金从前两年的10万已经提升到了20-40万,有的甚至54万。一旦这个保证金缴纳了,没有拍到不要紧,但是拍得房源后反悔的,就要慎重考虑了。为此业内人士建议买家谨慎考虑,避免冲动拍房,以免给自己带来不必要

的麻烦。

拍卖无小事,仔细第一条。法拍房可能面临的税费问题,也是被很多人忽略的地方。因为房源性质特殊,所以通常情况下,法拍房的转让和受让的税费,都是由买家一人承担。现在动辄一套房屋上百万,税费究竟怎么出,房屋是否可以贷款等这些问题还是要事先弄清楚。

政策层面,上海在今年1月份已经将法拍房纳入限购的范围,目的就在于防止部分人通过该渠道炒房。在“房住不炒”的大背景下,虽然无锡目前暂时没有相关的政策出台,但是有的房源已经在公告中提醒买家是否符合当地的限购政策。(仙林)

长江北路之上,吉宝·季景铭邸和您一同鉴证繁华时光

说起新吴区,长江北路总是一个绕不开的话题。这一带作为进入新吴区的咽喉地段,始终引领着区域的发展和繁盛,主角地位毋庸置疑。说起长江北路,我们的第一印象往往是国际化。大量进驻的外企及随之而来的外籍人口,让这里成为了无锡极具多元文化色彩的板块。

产业的发展,给长江北路引入大量高级人才,随之而来的便是生活配套的迅速发展。2017年,吉宝以独到的眼光,落子长江北路,筑造人居力

作。吉宝·季景铭邸,与城市一起见证了长江北路的飞速发展,也收获了它的臻心兑现。项目周边优享新之城、新天地假日广场、茂业百货等大型商业体,国际潮流举步即享。

不仅如此,这里还拥有全面而优质的医疗资源,虹桥医院、凤凰医院、无锡市第八人民医院等,为自己和家人保驾护航。醇熟的配套,自然少不了便捷的交通,季景铭邸傲居新吴“黄金地段”,毗邻金城路高架、机场路快速路等区域主干道,多维立体交

通网络,快速通达全城。

当城市的繁华,让躁动的心无法平静时,人心更期望回归自然的宁静。吉宝·季景铭邸恰巧秉持同样的想法,怀揣本真初心,于公园静地,敬献难得低溢作品。外享约17万平米新城中央公园,鲜氧环绕,推窗即景,与公园对望。内拥约5万平米“场景化”多维园林,精筑五进归家礼序,于惬意园林大境,尽享尊崇礼遇。如果说什么样的房子才能匹配新吴菁英的身份,那么无疑这一片公园住区,便可担此重任。

如此优质人居,塔尖人士纷纷入席。未来,无数的美好生活场景将在吉宝·季景铭邸上演。这里不仅是一处居所,更是一个可以享受纯粹人生、找到精神共鸣、共鉴未来辉煌的生活空间。

吉宝·季景铭邸建筑面积约98-130㎡瞰景高层,精心考量生活需求,设计优越户型,让住所不只是履行居住的职能,更承载起人们的美好生活奢享。四期1#热力畅销,新品加推在即。当下,入主长江北路,不容错过。