

《晋江经济报》
官方微信公众号

楼市聚焦

法拍房关注热度持续提升 业内:背后风险需注意

“我拍下一套位于池店的法拍房,成交价格和市场的报价每平方米差了3000元,感觉挺划算的。”市民蔡先生最近拍了一套法拍房。

记者了解到,今年以来,法拍房的市场关注度持续提升。与二手房相比,法拍房的价格往往更为优惠,吸引了众多购房者的关注。

那么,法拍房对于普通购房者而言,优势及风险有哪些?要买法拍房,有哪些细节需要关注?



法拍房成交活跃

法拍房,即“法院强制执行拍卖的不动产”。通常情况下,当债务人无力履行借款合同或无法清偿债务时,债权人通过司法程序向法院申请强制执行,将债务人名下不动产进行拍卖,以拍卖所得款项来偿还债务。

“我最近通过一些平台看了几套法拍房,如果有合适的,也准备入手。”市民郭先生说,之所以想买法拍房,主要是价格便宜。

郭先生介绍,在网络平台上,他看中晋江中心市区一套装修好的房源,面积约100平方米,起拍价93.6万元,折算下来价格约9400元/平方米。“我也向二手房中介了解过,目前,该小区装修好的二手房,价格约为1.3万元/平方米。”

记者看到,在一些社交平台上,有关法拍房的话题引发网友热议,从购买流程到出价攻略,再到避坑指南,都有相关经验帖。在社交平台的火热推动下,远低于市场价格的法拍房走入人们视线。

来自中指拍数据库监测,截至9月底,2024年前三季度全国法拍市场挂拍各类法拍房源数量累计57.5万套,累计成交拍品数量约12.5万套,总成交金额2363.7亿元;较2023年12.04万套增加约3.4%。

法拍房背后有何风险

“相较于市场成交价,法拍房往往在价格方面有明显折扣。主要是由于抵债资产处置通常具有时效要求,买方具有较强的议价能力。”晋江二手房业内人士曾思程介绍。

法拍房以其价格优势吸引着众多购房者的目光。然而,看似诱人的法拍房背后,却隐藏着一定的风险。

“购买法拍房,购房者需承担一定风险,比如说税费问题、房产清场困难、评估价格偏高、过户手续复杂等。”曾思程说。

曾思程介绍,一些法拍房税费承担主体不明,计算方式复杂,购房者可能在成交后才发现自己要承担额外的税费,包括契税、个人所得税、土地增值税等,甚至还要补缴原业主未缴的税费。“有的购房者不清

楚这部分的隐性费用,导致购房成本过高。”

在法拍房隐含的多重风险中,清场问题是不少购房者关注的问题。“有的法拍房一直被原业主及其家人占用,或者此前已经签署了有效租约,这会导致购房者虽然拥有房屋所有权,但无法立即入住。特别是当租约期限较长或租金较低时,清场问题尤为复杂。尽管购房者可以通过法律途径解决,但耗时耗力。”曾思程介绍。

此外,法拍房可能面临产权纠纷、产权烦琐、无房产证或未办理房产证等问题,这会导致过户困难甚至无法过户。

“如果市民要购买法拍房,建议要对法拍房的相关信息重点了解,最好是实地去看样。必要时,还可以请教专业人士。”曾思程建议。

延伸阅读

购买法拍房 哪些问题要关注?

问题1:购买法拍房应重点关注哪些事项?

答:重点关注拍卖公告、拍卖须知和调查表所载明的以下信息:竞买人应当具备的资格或者条件;拍卖物已知及可能存在的瑕疵,包括标的物现状,有无抵押、租赁;是否毛坯或精装修;是否存在水、电、物业管理等欠缴费用(需由买受人自行承担),具体费用竞买人可于拍卖前至相关单位自行查询。

竞买人在拍卖前可仔细审查拍卖标的物,调查是否存在瑕疵,认真研究查看所竞买标的物的实际情况,建议亲临展示现场,实地看样。

问题2:保证金的数额如何确定?如未竞买成功,保证金如何退还?如悔拍,保证金是否退还?

答:拍卖不动产、其他财产权或者价值较高的动产的,竞买人应当于拍卖前向人民法院预交保证金。申请执行人参加竞买的,可以不预交保证金。保证金的数额由人民法院在起拍价的5%至20%范围内确定。

拍卖成交后,买受人预交的保证金冲抵价款,其他竞买人预交的保证金应当在三日内退还;拍卖未成交的,保证金应于三日内退还竞买人。

经过竞价拍卖成交后,买受人反悔不交纳尾款的,从所交纳拍卖价全款中扣留本次拍卖标的所确定的保证金不予退还,扣留的保证金依次用于支付拍卖产生的费用损失,弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价、冲抵本案被执行人的债务及与拍卖财产相关的被执行人的债务。竞买人反悔不交纳尾款导致人民法院重新拍卖的,原买受人不得再次参与竞买。

问题3:起拍价如何确定?如何缴纳拍卖物的价款?

答:人民法院确定财产处置参考价,可以采取当事人议价、定向询价、网络询价、委托评估等方式。确定参考价前,应当查明财产权属、权利负担、占有使用、欠缴税费、质量瑕疵等事项。

网络司法拍卖应当确定保留价,拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定;未作评估的,参照市价确定,并征询当事人意见。起拍价不得低于评估价或者市价的70%。

拍卖成交后,买受人应当在拍卖公告确定的期限或者人民法院指定的期限内将价款交付到人民法院或者汇入人民法院指定的账户。一般是拍卖结束后15天内汇入。

资讯

前9月我省 房地产市场运行情况公布

本报讯 日前,福建省统计局公布了今年1至9月我省房地产市场基本情况。数据显示,今年1至9月,我省新建商品房销售面积同比下降23.4%,其中住宅销售面积下降21.6%。新建商品房销售额下降32.4%,其中住宅销售额下降31.1%。9月末,商品房待售面积同比增长4.8%。其中住宅待售面积增长19.0%。

在房地产开发投资完成情况方面,今年1至9月,全省房地产开发投资同比下降20.6%,其中住宅投资下降22.5%。1至9月,房地产开发企业房屋施工面积同比下降18.5%,其中住宅施工面积下降19.8%。房屋新开工面积下降29.1%,其中住宅新开工面积下降29.2%。房屋竣工面积下降19.7%,其中住宅竣工面积下降19.6%。

数据显示,在房地产开发企业到位资金情况方面,今年1至9月,我省房地产开发企业到位资金同比下降21.4%。其中,国内贷款下降20.4%;自筹资金下降12.7%;定金及预收款下降38.7%;个人按揭贷款下降38.8%。

我省出台 公共租赁住房租后管理办法

本报讯 日前,福建省住房和城乡建设厅等6部门印发出台《福建省公共租赁住房租后管理办法》(以下简称《办法》)。

《办法》要求,各市、县级住房保障主管部门应当将公租房租后管理业务全部纳入公租房管理信息系统(以下简称“公租房系统”),实行在线监督管理。有条件的市、县可以探索将适合市场化方式提供的公租房运营管理服务事项,通过政府购买服务方式实施。

房源管理方面,各市、县应当全面摸清本行政区域内政府筹集的公租房房源及其分配、使用、空置情况,并及时在公租房系统中登记录入相关房源数据。公租房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公租房及其配套设施的维修养护,确保公租房的正常使用。

市、县级住房保障主管部门应当会同有关部门和单位,建立完善本地公租房调换和互换制度,报本级人民政府批准后实施并向社会公布,对因家庭人口增加、就业、子女就学等原因需要调换或互换公租房的承租家庭,及时安排调换或互换房源。

退出管理方面,各地应当健全多部门联动推进公租房退出管理机制,对违规使用公租房或不再符合保障条件的承租对象,综合采取租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等多种方式实施退出管理。

租金管理方面,各地应当落实公租房租金收缴电子化要求,推进公租房系统、代理银行系统与福建省非税收入和财政票据综合管理系统的对接融合,自动生成发送租金账单,方便承租对象查询缴纳租金,实现网上办、掌上办。对于无法使用智能技术进行线上缴交租金的群体,应当提供代办代缴租金服务。对不履行租金缴交义务的,按照合同约定和公租房有关规定依法处理。

换购住房个税可退多少?

住房问题既是民生问题也是发展问题,关系千家万户切身利益。为继续支持居民改善住房条件,财政部、税务总局和住房城乡建设部联发了《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》(2023年第28号)(以下简称《公告》),明确延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策至2025年12月31日。

那么,居民换购住房退个税要满足哪些条件?什么时候能退?可以退多少?

什么时候能退?

根据《公告》,自2024年1月1日至2025年12月31日,对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

需要关注的是,换购住房退还个人所得税的政策是有先后顺序的。出售住房时间应早于购买住房时间,且出售和新购住房时间间隔不得超过1年。在2022年10月1日至2025年12月31日期间,对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税。因此,如果想享受该政策,应在政策有效期内,先出售自有住房,后重新购买住房。

举例,市民王先生于2023年10月在晋江出售了一套住房,2024年6月在晋江又重新购买一套住房,由于出售和新购住房的时间均在2022年10月1日至2025年12月31日期间,且先出售和后购入时间区间没有超过1年,故符合政策规定的时间条件。

要满足哪些条件?

除了换购时间的要求外,市民要退个税,还需要满足哪些条件?

《公告》明确,纳税人出售和重新购买的住房应在同一城市范围内,是指同一直辖市、副省级城市、

地级市(地区、州、盟)所辖全部行政区划范围。

同时,还要求出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关,应为新购住房产权人或产权人之一。

能退多少个税?

根据《公告》,对符合退税条件的纳税人,当其新购住房金额大于或等于现住房转让金额时,全部退还已缴纳的个人所得税;当其新购住房金额小于现住房转让金额时,按照新购住房金额占现住房转让金额的比例退还现住房已缴纳的个人所得税。

计算公式为:1.新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,退税金额=现住房转让时缴纳的个

人所得税;2.新购住房金额小于现住房转让金额的,退税金额=(新购住房金额÷现住房转让金额)×现住房转让时缴纳的个人所得税。其中,原住房转让金额和新购住房金额均不含增值税。

《公告》还明确,对出售多人共同持有住房或新购住房为多人共同持有的,应按照纳税人所占产权份额确定该纳税人现住房转让金额或新购住房金额。



买卖时间如何确定?

根据《公告》,出售现住房的时间,以纳税人出售住房时个人所得税完税时间为准。新购住房为二手房的,购买住房时间以纳税人购房时契税的完税时间或

需要提交哪些材料?

据了解,符合上述条件的纳税人,应当向征收现住房转让所得个人所得税的主管税务机关提出申请,一般为本地政务服务大厅或者不动产交易大厅等场所。

纳税人申请居民换购住房个人所得税退税,除向主管税务机关报送《居民换

购住房个人所得税退税申请表》外,还需要提供以下资料:纳税人身份证件;现住房的房屋买卖合同;新购住房为二手房的,提供房屋销售合同、不动产权证书及其复印件;新购住房为新房的,报经住建部门备案(网签)的房屋交易合同及其复印件。

泉州中心市区发放 首本居住权登记证

本报讯 日前,市民陈女士顺利从泉州市不动产登记中心领取了不动产登记权登记证明,这是《中华人民共和国民法典》实施后,泉州中心市区发放的首本居住权登记证明,标志着居住权登记制度在泉州中心市区正式落地。

居住权是指居住权人为满足居住需要,对他人所有的住宅享有占有、使用的权利。居住权自登记时设立,是《中华人民共和国民法典》物权编新增的一项用益物权,对完善住房保障体系,保障弱势群体“居者有其屋”、保障“老有所居”等方面有着重要的意义。

为尽快落实居住权登记,保障“居者有其屋”,进一步解决群众急难愁盼问题,泉州市不动产登记中心积极学习其他地区经验,及时研究居住权登记的业务流程、收件材料、登记受理、审核标准和法律风险防范,在现有登记系统平台上增设居住权登记类相关业务模块及完善申请材料目录、申请书、居住权合同等示范文本,设定登记簿及居住权证明样式,同时增加了业务办理要求的系统提示等特殊环节,以有效减少居住权与其他权益冲突隐患,保障居住权登记工作顺利开展,顺利发出了首本居住权登记证明。目前,泉州中心市区已常态化开展居住权登记相关工作,申请居住权登记不涉及税费,不收取登记费。