

法拍房热度持续攀升

提醒:摸清竞拍规则 规避置业风险

价格亲民、性价比突出的法拍房,正逐步成为楼市置业新选择,受到不少刚需购房者与投资者的关注。不过,不少市民对司法拍卖交易规则较为陌生,既心动于低价优势,又顾虑隐性风险、担心交易踩坑,参拍意愿谨慎。

事实上,法拍房并非问题房源,而是法院依据法定流程公开处置的不动产,交易全程合法合规、信息可查可溯。针对市民普遍关注的法拍房能否购买、如何参拍、风险如何规避等问题,本报记者采访业内人士,整理出实用、通俗的置业指南,助力市民理性参拍、安心置业。

认清法拍房源 明晰置业优势

所谓法拍房,是债务人无力清偿债务、拒不履行法院生效判决后,由法院依法查封、评估,并通过官方网络平台公开竞价拍卖的房产。目前市场上法拍房源品类丰富,涵盖普通住宅、车位、商铺、写字楼、工业厂房、在建工程等多种类型,可兼顾家庭自住、商业投资、产业经营等多元需求。

对比普通新房、二手房,正规法拍房具备三大核心优势,也是其市场热度走高的关键原因。

价格方面,根据最高法相关司法规定,法拍房首次拍卖起拍价不低于评估价的70%;若首拍流拍进入二次拍卖,可再次降价,部分房源起拍价最低可至评估价的56%,相较市场房源具备明显价格优势。

交易层面全程公开透明、零中介佣金。法拍流程全程由法院主导,从公告发布、房源公示到线上竞价、成交确权,全流程公开透明、接受社会监督,无暗箱操作。竞买成功后,购房者无须支付中介费、拍卖佣金,有效节约置业成本。

产权与交付更有保障。每套法拍房上架前,法院都会开展全面尽职调查,通过调阅房产档案、实地入户勘查等方式,逐一核实房屋产权归属、使用现状、户型细节,严格排查租赁权、居住权等权利负担,所有已知瑕疵和问题均提前公示。竞拍成交后,法院将出具法定文书协助购房者确权,办理过户手续,除法定特殊情形外,法院将负责房屋腾空与交付,全方位保障购房者合法权益。

业内人士特别提醒,法拍房无中介“内部房源”“专属低价房源”,市民参拍仅可认准七大官方平台:淘宝网、京东网、人民法院诉讼资产网、公拍网等,切勿轻信各类中介虚假宣传。

牢记竞拍要点 严守交易规范

虽然法拍房性价比优势突出,但司法拍卖交易规则严谨、容错率极低,不同于普通二手房交易。市民想要稳妥入手,务必掌握四大核心实操要点,依规参拍、规避风险。

务必细读拍卖公告。法院发布的拍卖公告是法拍交易的唯一权威依据,详细载明房源价格、保证金金额、参拍资质、产权状况、居住情况、租约条款、税费承担及房屋瑕疵等关键信息。购房者需逐字研读公告内容,重点排查房源隐性问题和权利负担,全面掌握房源实况后再决策参拍,杜绝盲目出价。

坚持实地看房校验。法拍房统一按“实物现状”交易,公告文字无法完整呈现房屋真实情况。意向购房者需在官方规定看房时段实地踏勘,实地考察小区环境、物业服务、楼栋间距、居住氛围,同时主动对接物业,查清房屋是否拖欠物业费、水电费、供暖费等费用,提前摸清全部置业成本。

提前自查购房资质。不少市民存在认知误区,认为法拍房可规避楼市限购政策。实则不然,法拍房完全适用各地楼市调控规则,严格执行限购、限售要求。参拍前,购房者必须提前确认自身购房资格,若无对应资质,即便竞拍成功也无法办理过户,缴纳的保证金将不予退还。

理性出价,杜绝随意悔拍。司法拍卖具有法律强制性,随意弃拍、逾期拖欠尾款,将承担严重的法律后果。根据相关法律法规,买受人无故悔拍、逾期未支付尾款,竞拍保证金将被全额没收,用于抵扣拍卖损耗、二次拍卖价差及被执行人相关债务。同时,悔拍者不得参与同一房源二次竞拍,若保证金不足以弥补二次拍卖差价及相关费用,需另行补足差额。对于恶意竞价、阻碍司法执行的行为,法院可依法采取罚款、拘留等措施,情节严重的将追究刑事责任,因此购房者务必结合自身预算理性出价。

摒弃捡漏心态 理性稳妥置业

当前不少购房者跟风参拍,抱着“低价捡漏”的侥幸心理,片面看重价格优势,忽视潜在交易风险。对此,房产及法律行业专家表示,法拍房并非无风险的置业福利,不少法拍交易纠纷、资金损失,均源于购房者盲目追价,省略前置尽调,漠视交易规则。

业内人士分析,相较于私人二手房交易,法拍房的优势是风险透明、权益法定。房源所有瑕疵、税费标准、租约情况、产权问题均由法院官方公示,有据可查、有法可依,只要依规操作、认真核查,绝大多数风险均可规避。购房者只需坚守官方竞拍渠道、精读公告、实地验房、严守购房政策、理性把控出价,即可稳妥参与置业。

针对普通置业者,行业人士纠正两大高频认知误区:一是法拍房不豁免限购政策,购房资质审核与普通商品房标准一致,无特殊特例;二是低价不等于高性价比,部分低价法拍房存在高额税费、长期合法租约、历史欠费、产权瑕疵等问题,核算综合成本后,性价比未必优于普通二手房。建议新手购房者,优先选择产权清晰、无权利负担、空置可交付、税费透明的普通住宅。

业内人士最后提醒,法拍置业无捷径,核心在于“懂规则、做尽调”。购房者需彻底摒弃侥幸捡漏心理,树立理性置业观念,参拍前全面排查房源风险,精准测算综合成本,设定出价上限。吃透司法拍卖规则、做好全方位前置核查,才能实现安心、稳妥置业。



别忽视 银行卡也有“保质期”



眼下,不少早年办理的储蓄卡、信用卡陆续迎来到期节点,记者走访多家银行网点发现,多数市民平时只习惯线上支付,很少留意卡片标注的有效期,往往等到刷卡失败、代扣逾期才发现卡片过期。银行卡过期并非账户注销,却会限制线下存取、自动缴费等功能,严重时还会留下征信污点。

卡片过期隐患多

不少市民存在认知误区,认为卡里有钱,银行卡过期也无关紧要。事实上卡片到期后,银行会锁定芯片与磁条介质,线下POS刷卡、ATM取款转账全部无法操作,日常应急用钱很容易受阻。

影响更大的的是各类自动代扣业务。不少市民将工资卡绑定房贷、车贷、信用卡还款,或是开通水电燃气自动扣费,卡片过期后系统校验失效,扣款极易失败。一旦贷款还款逾期,不仅会产生罚息,相关记录还会同步上传征信系统,后续办理信贷业务都会受到限制;水电欠费时间过长,还可能面临停水停电。

资金收款同样会受限,多数银行会设置1至3个月收款宽限期,工资、转账虽能入账,但无法支取;超过宽限期,外来资金会直接原路退回,容易错过薪资、退款等重要款项。此外,绑定理财账户的过期卡,无法办理赎回、续购,柜台大额支取业务也会被拦截,大幅降低资金使用灵活性。

银行工作人员表示,卡片过期不等于账户注销,账户内存款、理财资金安全不会清零冻结,只是实体介质功能受限,及时换卡就能恢复全部权限。以建设银行为例,针对已过期又急需信用卡的客户,手机银行可申请有效期临时延期,单次延长一个月,每位客户最多可申请三次,适合短期应急使用。

四种渠道快速查询

想要避免卡片过期耽误用钱,提前查询有效期是关键,市民有多种便捷查询方式,无须专程前往银行网点。

最直观的方式是直接查看实体卡片,储蓄卡、信用卡正面都会标注“MM/YY”格式数字,斜杠前两位代表月份、后两位代表年份,到期日为当月最后一天。日常使用手机银行更为便捷,登录对应银行App,进入账户卡片管理板块,就能查看完整有效期,卡片临近到期时,银行还会主动推送短信提醒。

习惯电脑操作的市民,可登录网

上银行,在账户详情页面查看卡片时效;对于不会使用线上工具的中老年群体,直接拨打卡片背面官方客服热线,核验身份证与卡号信息后,客服可在线告知卡片到期时间。多种渠道搭配使用,能提前数月掌握换卡时间,预留充足办理周期。

线上线下均可换卡

各主流银行均开通线上、线下两种换卡渠道,市民可根据自身需求选择,两种方式各有优劣。

线上同号换卡是当下最省心的选择。以建设银行为例,打开手机银行搜索“预约换卡”,选定待更换卡片、就近领卡网点提交申请,新卡制卡邮寄周期约一周至半个月,激活后卡号保持不变,原先绑定的微信、支付宝、房贷代扣无须重新签约。

线下网点办理适合急需用卡、不会操作手机的市民,携带本人身份证与旧卡前往就近网点,智能柜员机或柜台均可办理。现场办理分两种模式,预约同号换卡需待制卡完成再来网点领卡;预制换卡能够当场拿卡,但卡号会变更,后续ETC、第三方支付、各类代扣业务都要重新绑定。如果旧卡不慎遗失,需先挂失再换卡,会收取少量工本费,新卡号同样会发生变动。

信用卡换卡流程相对简单,银行会在到期前一至三个月主动邮寄新卡至预留地址,无须市民主动申请,激活新卡后,旧卡随即失效,分期、积分、权益自动平移至新卡。

记者也提醒广大市民,如收到带有陌生链接、声称银行卡过期需线上换卡的短信,一律视作诈骗信息,正规换卡渠道只有官方手机银行、线下网点、银行客服热线。搬家、更换手机号后,务必及时在银行更新预留地址与联系方式,防止新卡邮寄丢失。旧卡更换完成后,要剪断磁条与芯片再丢弃,避免个人信息泄露被盜刷。

上半年 福建房地产市场 运行数据出炉

本报讯 日前,福建省统计局发布2026年1—6月福建省房地产市场基本情况数据。

开发投资方面,2026年1—6月,全省房地产开发投资同比下降22.1%,住宅投资同比下降19.9%。同期,全省房地产开发企业房屋施工面积同比下降20.5%,住宅施工面积下降20.1%;房屋新开工面积下降22.8%,住宅新开工面积下降26.6%;房屋竣工面积下降39.1%,住宅竣工面积下降30.4%。

商品房销售与待售方面,1—6月,全省新建商品房销售面积同比下降19.5%,住宅销售面积下降20.5%;新建商品房销售额下降15.2%,住宅销售额下降12.4%。6月末,全省商品房待售面积同比增长1.3%,住宅待售面积增长11.3%。

企业资金方面,2026年1—6月,全省房地产开发企业到位资金同比下降18.7%。其中,国内贷款下降24.6%,自筹资金下降11.2%,定金及预收款下降25.2%,个人按揭贷款下降31.2%。

量升价稳 核心带动 上半年泉州楼市稳中有进

本报讯 近日,嘉策地产福建研究院发布2026年上半年泉州房地产市场数据。数据显示,依托各级楼市政策加持,泉州楼市呈现量升价稳、核心引领的复苏态势,市区商品房成交面积环比大涨41%,改善型需求持续释放,市场稳步筑底。

成交数据显示,上半年,泉州市区商品房供应23万平方米,环比下降8%;成交25万平方米,环比上涨41%,供销基本平衡,成交均价保持平稳。其中,商品住宅成交环比上涨15%,呈供小于求态势。东海、江南核心板块为成交主力,130至140平方米改善户型成为市场主流产品。

政策层面利好持续落地,今年泉州出台公积金新政,上调不同家庭贷款额度、延长贷款期限,并为婚育、换房家庭提供利率优惠。同时,本地优化四代住宅设计规范,降低置业准入门槛,进一步激活刚需与改善购房需求。

土地市场运行理性平稳,上半年,泉州市区成交4宗商住用地,总建面42万平方米,东海、江南为主要供地区域,本地国企与实力民企积极拿地。片区楼面价处于近年低位,拓宽房企产品提质空间。

整体而言,泉州楼市筑底企稳特征明显,核心板块市场韧性凸显。随着政策红利持续释放,叠加优质房源陆续入市,楼市购房信心将稳步修复,市场整体保持稳中向好态势。

接地气生活小妙招 省心又省钱

居家过日子,家家户户都会遇到各种各样琐碎又闹心的小事。最近一批简单好用、零成本的生活小妙招悄然走红,不用额外花钱买清洁工具,靠家里随处可见的小东西就能搞定家务难题,不少市民亲尝试过之后,都直呼太实用了。

远行冰箱测断电

不少市民外出旅游、走亲访友,少则两三天多则一周,冷冻室囤的肉、海鲜最让人揪心。万一中途停电,食材解冻再复冻,变质后气味、外观都很难分辨,误食极易闹肚子。

这里有个超简单的检测办法:出门前在冷冻层放一碗清水冻实,冰面上平放一枚硬币。回家后直接看硬币位置就能判断情况:硬币仍浮在冰面,说明全程未断电,食材可正常食用;如果硬币沉到碗底,代表冰箱长时间停机,冷冻食材反复解冻变质,一定要全部扔掉,别因小失大。

牙膏竟是除垢神器

卫生间常年潮湿,水龙头、淋浴花洒用不了多久久表面就会堆积一层厚厚的白色水垢,这是水中矿物质长期沉淀形成的。平时用洗洁精、抹布反复用力擦拭,水垢依旧顽固,很多人为了清理五金水垢,特意网购专用除垢剂,不仅价格不便宜,部分清洁剂还带有刺激性气味。

家家户户都有的普通牙膏,就能完美解决水垢难题。挤少量牙膏在湿润抹布上,对着有水垢的水龙头、花洒来回擦拭,牙膏内部含有温和细腻的研磨颗粒,能够慢慢打磨掉顽固水垢,同时质地柔和,不会划伤五金表面的电镀保护层。全部擦拭完成后,用清水简单冲洗一遍,水龙头、花洒立马光亮通透,干净得能照出人影,低成本就能搞定卫浴清洁,日常打扫省事不少。

一根叉子快速剥虾

喜欢吃大虾的居民都有同样的困扰,处理虾仁是件麻烦事,徒手一点点抠虾壳,不仅费时费力,还容易磨红、磨疼指甲,遇上家里来客需要大量备菜时,光是剥虾就要耗费半个多小时。

一根普通餐叉就能大幅提升剥虾速度。将叉子尖端从虾尾缝隙处向内插入,贴着虾肉轻轻向上推,完整的虾肉就能和虾壳分离,全程不需要用手直接触碰黏腻的虾身,干净不脏手。

过期护发素别扔掉

很多女生家里都会囤护发素,偶尔囤多了过期,直接丢掉觉得可惜,其实是隐藏的拖地好物,木地板、瓷砖地面都能使用。

拖地准备热水时,往水里滴入几滴护发素,搅拌均匀后正常拖地即可。针对木地板,护发素中的滋养成分可以养护板材,减少静电产生,拖完之后地面不容易吸附灰尘;针对瓷砖地面,添加护发素拖地不会发黏,风干后不会留下一圈圈难看水渍,地面透亮干净,清洁效果能维持很久,不用反复换水多次擦拭,闲置护发素二次利用,减少生活浪费。

高温热浪来袭 科学防暑平安度夏

连日来,闷热“蒸笼天”成为日常。持续高温不仅影响出行体感,更暗藏中暑、心脑血管不适等健康风险,户外劳动者、老人孩童、慢性病群体受影响尤为突出,注意防暑降温,避开防暑误区,才能安稳度过酷暑时节。

外出做好全维度防护

每到正午至下午4点,是全天热量峰值时段,露天路面、骑行道吸热升温明显,长时间暴晒极易引发体温骤升。若非必要事务,市民尽量将出行安排在清晨或傍晚,避开热力最强时段。确需出门时,穿搭优先选择浅色系宽松透气面料,深色衣物吸热聚热,贴身紧身服饰不利于汗液挥发。骑行、步行可沿行道树浓密路段进行,骑电动车、自行车配备遮阳帽、冰袖,随身备好凉凉水、降温湿巾与小型手持风扇。公共出行更适配高温天气,密闭私家车停放暴晒后,需提前开窗通风散热再落座,减少车内高温带来的不适。

户外劳作、外卖配送、环卫清扫等一线从业者,要主动缩短连续作业时长,可前往沿街“清凉一站”饮水休息,随身携带藿香正气水等防暑药品,身体出现头晕乏力时立刻停下工作,移步阴凉处休整。

补水讲究循序渐进

高温天气汗液流失速度加快,不少市民等到口干舌燥才大量灌水,或是依赖冰饮、奶茶解暑,殊不知两种方式都会损伤身体。补水核心在于少量多次,每间隔一小時小口饮用温水,单次饮水量控制在200毫升左右,尿液呈浅淡黄色,便是身体水分充足的信号。

日常补水首选凉白开,长时间出汗后,可冲淡淡盐水或电解质水补充流失盐分。市面上高糖分奶茶、碳酸饮料会加重身体代谢负担,饮用后反而更易口渴;大量冰水直接刺激肠胃血管收缩,极易引发腹痛、腹泻,闽南街头热销的四果汤、冰镇绿豆汤也不宜一次性过量食用。短时间猛灌大量清水,还会诱发低钠血症,出现头晕、恶心等不适,市民需格外留意。

居家纳凉有门道

长时间密闭开空调是多数市民的夏日常态,但温差过大、冷风直吹、长期不通风,都会埋下健康隐患。室内空调建议恒定设置在26至28摄氏度,该区间既能有效降温,又能缩小室内外温差,进出房间不会因冷热骤变引发感冒、关节酸痛。

居家降温不能只依赖制冷设备,白天拉上朝阳面窗帘隔绝直射阳光,能有效降低室内基础温度。每日分两至三次开窗换气,单次通风时长维持半小时,选择清晨、晚间气温偏低时段开窗,避开正午热浪与交通尾气高峰,保障室内空气流通。充足睡眠是提升身体耐热能力的关键,夏日可适当增加午休时长,避免熬夜透支体力,降低中暑概率。

饮食清淡养脾胃

盛夏湿热交织,人体消化功能随

之减弱,重油重辣、暴饮暴食、频繁饮酒,都会加重脾胃负担。日常餐桌以清简食材为主,冬瓜、黄瓜、西瓜等时令蔬果富含水分与维生素,瘦肉、海鱼、豆制品可补充优质蛋白,兼顾营养与解暑需求。

高温时段不宜开展高强度户外锻炼,喜爱跑步、骑行的市民,可调整至日出前后、日落之后出门,公园绿荫步道、室内健身场馆是更合适的运动场地,避开吸热强烈的沥青、水泥空地。

高温带来的健康风险,对几类人群影响更为显著,家人邻里需多一份留心照料。户外作业群体要落实错峰上岗制度,定时轮换休息,定期参

