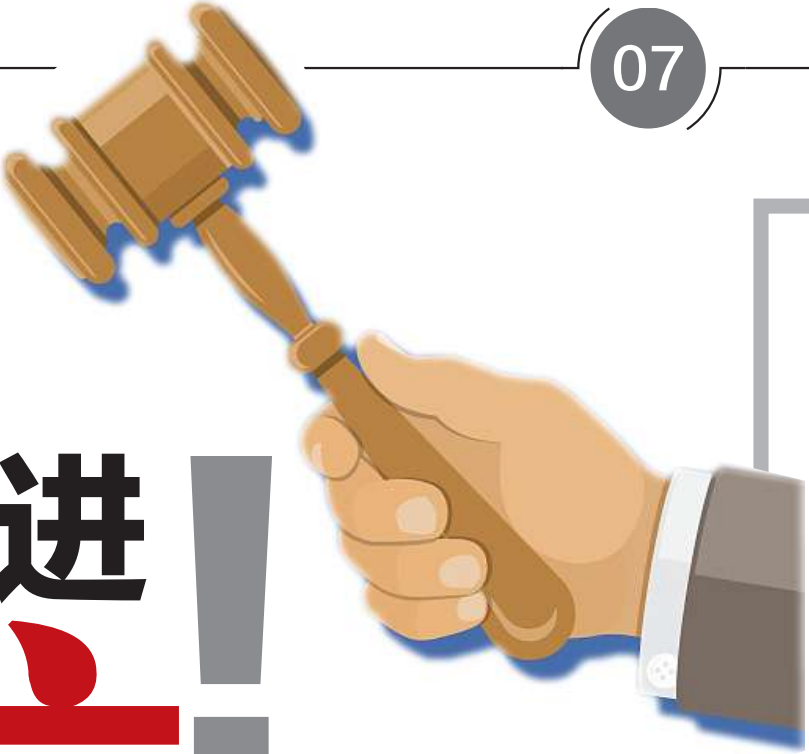


聚焦 法拍房 买卖纠纷

“拍卖房屋的瑕疵,所涉及的一切税、费均由买受人承担。”这句话,蕴含法拍房的五大坑,你了解么?

近日,成都商报-红星新闻先后报道了《500多万买套房 钥匙却被物业扣下:先交9万多物业费》和《123万买套房 40年内都无法住?》,引起了社会广泛关注。8月21日,本报记者从500万豪宅钥匙被扣的新闻当事人李先生处获悉,由成都中级人民法院法官出面,他最终从南湖国际社区物业处拿到了房屋的钥匙,目前没有交物业费。

同时,成都商报-红星新闻记者还采访了专业从事不良资产处置的两位律师以及为法拍房做价格评估的深圳市国策房地产土地估价有限公司成都分公司,请他们为市民剖析购买法拍房要注意的风险!



共同关注

目前法拍房在成都市场比较火,除了价格优势之外,还有不限购的便利。“光看到这两点还不行,还要看到背后的风险,作为一个普通市民,要提前做好尽职调查。”周茂梅分析说,要充分了解房屋的法律状态和事实状态。

购买法拍房,如何规避风险? 专家支招: 做好尽职调查 抓住拍卖时机

核查 可聘请律师做尽职调查

法律状态直接影响对房屋价值以及购买后可能出现情况的判断,需要调查的房屋法律状态包括:被执行人的信息,拍卖房子所涉及的抵押状况、查封状况,以及房屋所有权人的债务状况,都要一一核实。“这些信息可能在一个法院,可能涉及到几个法院,对于普通市民来说,核查比较困难,若市民决定拍,可以请专业人士参与核查。”周茂梅说。

事实状态包括房屋拍卖居住状况,每一类居住人对应不同的法律关系,清场的方式不一样,居住状况你可以通过向法院、物业、门岗以及周边的邻居核查。在拍卖前,首先需要核查的是被执行人的主体身份,是个人还是公司,个人风险稍微小一点,若是公司,则需要核查税费更多的信息。

李国均表示,总体而言,核查法拍房是一个技术活,目前行内操作方式是聘请律师做尽职调查,全方位了解房子是否值得竞拍以及做好竞拍后的风险处置措施。据了解,在拍卖之前,法院会委托评估公司为房屋做价值评估,深圳市国策房地产土地估价有限公司成都分公司仅去年,承接了400多个法拍房项目。

评估 两种情况会影响房屋价值

该公司资产评估师李欣介绍,法拍房与平常房屋一样,评估出来的都是市场价。然而,有两种情况会极大地影响房屋价值,第一种情况,就是恶意签订长期租赁合同,并且一次性支付完租金,以《123万买套房40年内无法住?》为例,案外人主张的40年租赁期会极大影响房屋的价值评估;第二种情况,就是把房屋以远远低于市场价格出租出去。

“譬如有的房屋,同地段的租1万元/月,你租的是1000元,这种情况也会极大影响房屋评估价格。”李欣说,同一套房子,如果有租赁,他们一般会出具两种价格,一种未租赁的估价,一种有租赁的估价,供委托人参考。

在科华中路2号这套房子,评估价为219万元,法院拍卖的第一次公告起拍价为197万元,而第二次起拍价为123万,也是最终的成交价,为何差异这么大?深圳市国策房地产土地估价有限公司成都分公司西南区域总经理兼四川省房地产协会副会长梁国平解释,法院拍卖的起拍价一般按照评估价的7成起拍,若第一次竞拍失败,第二次竞拍可能降价。

“法院拍卖是在规定的时间内,将房子卖出去,实现快速变现,这跟市场上买卖房子,急售和慢慢卖是两种不同的价格。”梁国平说,法拍房针对的是有效的买卖合同,若竞拍的人多,则可能成交价高于评估价,相反,则可能低于评估价,后者情况居多。

周茂梅认为,竞拍也是一个技术活,其中拍卖时机很重要,需要有有经验的人参与,若竞拍得当,就可能在预期价位拿下想要的法拍房。

成都商报-红星新闻记者 钟美兰 摄影报道

不良资产处置 专家剖析法拍房背后风险:

当心掉进五个坑!

第二个坑:房子的产权年限

李国均介绍,房子的产权年限是第二坑,目前住宅产权的最长年限为70年,而很多司法拍卖的房屋产权仅剩下50年或更短时间,产权年限直接影响房屋的价值。

第三个坑:房屋的占有状况

法拍房的第三坑是目前法拍房最普遍遇到的“占有”情况,也是目前法拍房交易后无法清场的最重要原因,拍卖之前首先需要了解房子是空置的、是被被执行人居住、还是涉案债权人或者案外人居住?以《123万买套房40年内无法住?》为例,则属于案外人居住的情况。

“每种情况对应的处置方法不一样,这是一个专业的技术活,很多市民不具备处置能力,往往采取过激的手段,就容易触碰法律红线。”李国均分析说,法院对拍卖房是否负责清场,取决于房屋拍卖公告的规定,有的法院在执行中,要负责清场并交付,而不少法院只负责协助办理过户手续,并不负责房屋清场交付。

“目前法拍房无法交付入住的主要原因,与法院不负责清场交付有关,面对案外人的强制占有,买受人不得自行启动新一轮的诉讼程序。”李国均分析称。8月14日,成都中级人民法院法官助理朱兵在应对买受人张女士时表示:“仅仅为了拿房屋钥匙,启动新一轮诉讼程序,是对司法资源的巨大浪费。”

“如果法院负责清场,所有关于占有和交付的问题都解决了。”周茂梅说。

第四个坑:房子是否结清工程款等

第四坑则是房子是否结清了一些工程款和工人工资等,这种情况在独栋别墅中比较容易出现,这些费用在房屋拍卖后属于优先受偿的费用,可能存在房屋受干扰的情况。

第五个坑:房屋的装修状况

拍卖房屋的装修状况则是第五坑,有的拍卖是对房屋现状进行拍卖,而有的拍卖则不包括室内装修,“有的房屋是红木装修的,这种价值昂贵,可能引发新的纠纷。”

第一个坑:税、费风险多

“四川安全汇利”不良资产处置团队负责人李国均,曾为1500余套法拍房提供处置、咨询方案,可谓“法拍房”行家。据团队成员、四川美地律师事务所律师周茂梅介绍,买卖房屋会产生相关的费用和税,在法拍房的公告上关于税、费有两种介绍:第一种,“买卖双方产生的税、费均由买受人承担”,这种情形占90%以上;第二种则是“所涉涉及的税、费按照法律规定承担”。

“第二种情形比较公平、合理,但在拍卖公告中只占不到10%,按照税法和相关的法律规定,该卖家(被执行人)承担的就是卖家承担,该买家承担就是买家承担。”周茂梅介绍说,在房屋交易实践中,卖家所承担的税费往往大于买家承担的部分,两者比例约为7:3。

明显的第二种,为何法院弃而不用?周茂梅解释,若直接让卖家即被执行人承担,被执行人可能因为没有钱或者抗拒,导致拍卖工作无法顺利进行下去。

不管是卖家承担还是买家承担,在房子过户之前,都需要买受人先行垫付,缴清全部税费后才能完成过户、拿到房产证。如此,就出现了第一坑,如果房屋土地是划拨土地,则会额外多出一笔土地出让金,而这些信息在拍卖之前,难以从拍卖公告中获取,竞买人也难以了解

到;如果房子登记在公司名下,则可能出现天价税费。

“公司房子,包括土地增值税和房产税等多种税费。”周茂梅举例说,团队曾经购买了一套360平方米的房子,房子建设于2001年,经过中介机构测算,这套成交价为372万的房子,光税费就要80多万元。“如果你提供不了以前的交税凭证,有部分税种就要从房屋建设之日起开始征收,一直补缴到过户之日,所谓的‘天价税费’就是这么来的。”

要想取得过去几年关于拍卖房屋纳税的原始凭证,在现实操作上是很难的。“被执行人往往是一种抗拒状态,怎么可能为买受人提供交税原始凭证?即使有愿意配合提供的,也很难找齐全过往每年的税票原件。”周茂梅介绍称,最终经过努力,他们拿到了原始凭证,将税费降到了9万多元,然而对于普通的竞拍人来说,这是一个巨大的风险。“如果我们不是经验丰富,提前了解做好准备,买了之后这个坑就得自己填。”

如法院公告所说,“所有的税费由买受人承担”还蕴藏一个风险,以成都商报-红星新闻报道的500万豪宅需要交物业费为例,买受人认为房子是一手房,物业费应该由开发商承担,若要提起诉讼,



李国均



律师周茂梅

这与法院的公告是有冲突的。

“你要对抗的是法院公告,在诉讼中你能否得到法院的支持,是有风险的。”周茂梅说,上述372万元的房子9万多的税费其中有7万多元应该由被执行人承担,最终,周茂梅团队向法院申请参与拍卖款分配,通过报税而拿回了代出垫付的税费。

千钧一发 女孩公交车上晕倒心脏骤停 同车女医生两次“抢”回她的命

最近,在四川攀枝花,一位女子在公交车上两次抢救花季少女的视频在网络上热传,引来众多网友点赞。

8月21日,经成都商报-红星新闻记者多方核实,这一幕发生在7月29日早上,在攀枝花清香坪站驶出的32路公交车上,乘客小吕(化名)突然晕倒,心跳减弱停止,无自主呼吸……紧急时刻,同车的弄弄坪社区卫生服务中心的医生袁晓锋“出手”,紧急实施心肺复苏抢救10分钟,两次挽回小吕的生命。

袁晓锋在接受记者采访时表示,人心都是善良的,就算救助的结果不尽如人意,但只要尽力了,自己不后悔就行,“每一个生命都值得尊重。”

乘客晕厥 她两次挽救女孩生命

当天早上7点30分左右,袁晓锋从清香坪乘上班。“有女孩晕倒了!”坐在32路公交车上,袁晓

锋听到同车乘客呼救。没有多想,袁晓锋立即上前表明医生身份,进行检查抢救,“大家尽量散开,开窗,保持空气流动……”袁晓锋快步上前,与乘客一起掐人中、拍胸动脉,还有乘客拨打120……

“抢救中发现,她的心脏跳动越来越弱,没有颈动脉搏动,嘴唇发乌,情况十分严重。”袁晓锋当即叫停所有人,并立即开展心肺复苏抢救,她心里暗暗着急,“心脏骤停,有四分钟抢救‘黄金’期,错过了,将对患者造成不可预估的影响。”

在袁晓锋的紧急抢救下,小吕情况有所好转,并清醒了过来。就在大家都松了一口气时,小吕再次晕厥,失去意识,陷入危急状态。

刚放松的心情一下又紧张起来,不停地实施心肺复苏抢救,袁晓锋累得满头大汗,筋疲力尽。在不懈努力下,十分钟后,小吕再一次苏醒,睁开了双眼,脸上的神色恢复了不少。

“她醒过来,看着我们,她的眼神留在了我的心里,永远忘不了,那是一条生命!”袁晓锋说。谈及“救不救”“扶不扶”等社会争议问题时,袁晓锋表示,这些天,也有人问她,就不怕救人救出问题”么。袁晓锋表示,人心都是善良的,就算救助的结果不尽如人意,但只要尽力了,自己不后悔就行,“每一个生命都值得尊重。”

从医29年 她说每一个生命都值得尊重

谈起救人一事,上班中的袁晓锋淡然一笑,表示这只是一件小事,“那种情况下,顾不上多想,当救得救,这是作为一名医生最基本的医德!”

小吕送医后,事情并未结束。事后,小吕的家人找到了袁晓锋,表示谢意,提出感谢她,邀请她吃饭等,这些都被她拒绝了。不过,袁晓锋却加了小吕母亲的微信,不时关注小吕的病。

值得欣慰的是,通过攀枝花市内的医院和华西医院的检查,排除小吕患有心脏系统疾病等,不过导致发病的诱因,也未查明。

“我是一名母亲,小吕只有十多岁,站在一位母亲的角度,我希望孩子平安、健康。”袁晓锋说。谈及“救不救”“扶不扶”等社会争议问题时,袁晓锋表示,这些天,也有人问她,就不怕救人救出问题”么。袁晓锋表示,人心都是善良的,就算救助的结果不尽如人意,但只要尽力了,自己不后悔就行,“每一个生命都值得尊重。”

今年49岁的袁晓锋,从事医疗等方面的工作已经29年。“才同事三个月,但她已经是我的一名老师。”同事胡梅讲述,袁晓锋现在是副主任医师,工作中经常起到带头作用,同事遇到不懂的,她总是耐心解答、指导,细心剖析问题的解决方法。

袁晓锋还被评为了攀枝花东区2018年“最佳医务工作者”。“工作能力强,踏实认真,勤恳能干,为人随和,平时生活中也喜欢帮助别人。”这是弄弄坪社区卫生服务中心主任王经林对她的评价。

罗本平 冯明仕 成都商报-红星新闻记者 江龙 摄影报道

千钧一发



袁晓锋抢救倒地的少女

兑彩票

体彩

中国体育彩票排列3第19226期开奖结果:396,直选:4000注,每注奖金1040元;组选6:15847注,每注奖金173元。(15652099.63元奖金滚入下期奖池)

中国体育彩票排列5第19226期开奖结果:39618,一等奖70注,每注奖金10万元。(304385334.84元奖金滚入下期奖池)

超级大乐透第19097期全国销售265934781元。开奖号码:35 20 17 10 30 10+12,一等奖3注,单注奖金1000万元,追加1注,单注奖金800万元。二等奖51注,单注奖金935083元,追加21注,单注奖金748066元。三等奖150注,单注奖金10000元。3499337220.66元滚入下期奖池。(本期开奖前奖池资金高于15亿元,一、二等奖奖金按《中国体育彩票超级大乐透浮动奖金网特别规定》分配,详见中国体彩网公告)(以上奖期兑奖截止日为2019年10月21日)

福彩

中国福利彩票七乐彩第2019097期全国开奖结果:16 09 22 04 17 25 15,特别号码:03

中国电脑型福利彩票全国联销“3D”第2019226期开奖结果:252。(以上信息以开奖现场公证后的结果为准)