

网上淘房新途径 防范风险有门道

司法拍卖房，真能捡漏吗

A

「淘」司法拍卖房成买房新途径

海口市民刘女士近日想购买一套二手房，连续看了多套房子都不是很满意，有朋友向她建议，可以在网上“淘”下司法拍卖的二手房产，说不定能淘到好地段的低价实惠房源。

刘女士查询网络司法拍卖平台，发现司法拍卖通过网络挂牌的房源还真不少，而且相对于市场价，起拍价格也很低。最后，刘女士参与竞拍了一套起拍价为63万元，位于海口市中心的一套70平方米的二手房产，但没想到竞拍价格步步高升，这套房产最终以85万元花落别家。

据了解，目前全国各地有越来越多的法院陆续开通了网上司法拍卖，通过网络平台将房产、汽车以及各种因涉案查封并强制执行的财产物品公开拍卖。

记者在網上查詢了海口市中级人民法院的司法拍卖淘宝店，发现该法院挂拍卖的物品有163件，其中除了车子、家具等外，房产占了大多数。挂拍的有价值百万的房产，也有起拍价为20万元的小单元房。这些司法拍卖房，以明显低于市场价的优势吸引不少人目光，如果没有人竞争，仅用起拍价就可以买下来。

“法拍房相对于市场售卖房，一般价格是比较低的，而且现在不少城市的法拍房是不限购的，这就导致了法拍房市场关注度越来越高。”海南省房地产协会秘书长王静介绍说，海南司法拍卖房产要按照限购政策执行，按房源位置确定是否在限购区内。

■ 本报记者 孙慧

“法拍房”是指被法院强制执行的房产。当债务人无力履行按揭合同或者无法清偿债务时，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，以拍卖所得价款满足债权。

眼下海南不少买房者盯上了司法拍卖房，通过网络平台上的司法拍卖“淘房”成为买房新途径。相对于市场销售的商品房，购买司法拍卖房需要注意哪些事项？

B

起拍价格偏低「淘」好房不容易

业内人士提醒，司法拍卖房虽然看起来起拍价低，但背后隐藏的风险也不少，购房者一定要谨慎对待，否则“馅饼”容易变成“陷阱”。

据了解，网络挂牌的司法拍卖房有四个主要来源，一是按揭违约产生，二是民间借贷违约产生，三是司法没收，四是无主房产。因此容易产生“老赖”业主不肯搬走、迁移户口有困难等问题。

对于很多购房者而言，购买司法拍卖房，是看中了其起拍价格相对较低，而且有部分房源位置好，房型端正，看起来确实是物美价廉，说不定能够碰上好运气“捡漏”。

但拍卖行业人士也提醒购房者，总体上，司法拍卖房的起拍价会低于市场价格，但是在竞拍过程中，一些重点学区房或者是位置绝佳的房源，竞拍者较多竞争激烈，也出现过竞拍成交价远远高过市场价的案例。

同时，法院要求，竞拍成功后要在限定期限内一次性付款，并且买受人要承担所有的过户税费，这对普通购房者而言，是个不低的门槛。此外，除了契税费外，还可能要缴纳拖欠的物业费、水电费、滞纳金等相关费用。

C

行业人士：读懂公告规避风险

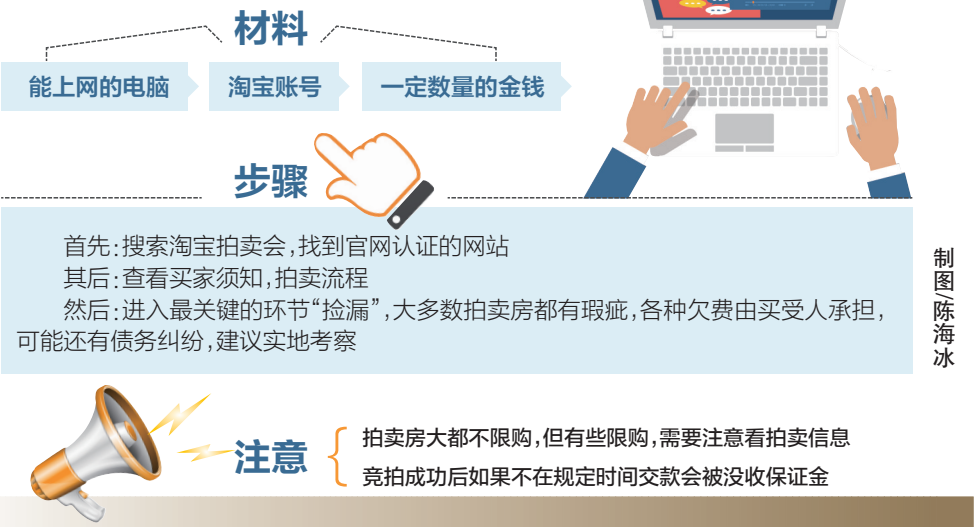
据介绍，从去年8月起，我国最高人民法院出台了《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，其中规定：拍卖成交后买受人悔拍的，交纳的保证金不予退还，依次用于支付拍卖产生的费用损失、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价、冲抵本案被执行人的债务以及与拍卖财产相关的被执行人的债务。

为此，行业内人士提醒，一般的司法拍卖流程是从拍前准备→报名交保证金→出价竞拍→竞拍成功→办理交割。在标的物公告期间，购买者要仔细阅读拍卖公告，提前了解清楚司法拍卖规则，以及拍卖房源的案件背景和具体情况，注意防范拍卖交易过程中可能出现的风险。

需要注意的是，如今网络竞拍的竞买人支付宝必须通过实名认证，否则就无法参与竞拍。竞买人的保证金必须通过支付宝支付，若竞拍成功，余款可以通过支付宝和线下支付两种方式实现。

所以，市民如有意购买司法拍卖房，在竞拍之前，一定要做好充分的调查，最好是到房源实地探访，这样才能避免后期问题的发生。总体来说，司法拍卖是一个购房的好渠道，但需要提前做好充分了解，在充分了解基础上，根据自身需求做好竞拍准备，还是可以买到性价比高的房子。

淘宝买司法拍卖房贴士



倚能戴斯酒店 入驻江东片区

近日，倚能戴斯酒店在海口倚能·美林湾举行了盛大的开幕庆典，此举标志着海口江东片区中心地带又添一中星级酒店。

倚能戴斯酒店坐落于海口市琼山大道81号倚能·美林湾项目，位居江东片区中心地带，地理位置优越，交通便捷，离海口美兰国际机场约20分钟车程。

倚能戴斯酒店由美国温德姆旗下的戴斯酒店集团管理，致力于打造海口中高端商务会议休闲型酒店。这里拥有137间融合现代艺术与舒适设计的客房；有270平方米的多功厅和2个功能齐备的会议室，有配备齐全的健身室及户外泳池，有供应琼、粤经典菜肴的“味餐厅”以及休闲必备的棋牌室，能满足各类宴会及商务活动的需求。

酒店开业当天，与庆典活动同步启动的还有“倚能·美林湾项目15#楼精装住宅品鉴会”。该品鉴会旨在让与会嘉宾们更深入地了解倚能集团精心打造的南渡江江边养生的新式。

据了解，15#楼精装住宅拥有70年产权，有44-78㎡多种精装户型选择，配套成熟，生活便捷。选择美林湾精装住宅，除了可以享受优越的居住环境外，还可享受30天/年任性免费度假；4000元/㎡的四星级酒店装修；美国戴斯酒店提供的国际顶级托管服务；专业统一的酒店式物业管理，省心收租；免10年物业费；赠送价值不菲的保障。

会后，主办方邀请众嘉宾共同品鉴精装房样板间。其得天独厚的投资区域、优越的宜居环境，以及“度假+合伙+人”新型置业运营模式得到嘉宾们的一致认同。（广文）

为缓解其国内经济危机、吸引外国投资，西班牙、希腊、塞浦路斯等欧洲国家近年纷纷推出“购房换居留”投资移民政策。然而，真实的移民生活面临各种挑战，文化差异、生活孤单等问题困扰着不少人。面对良莠不齐的移民市场，投资者需擦亮眼睛。

塞浦路斯：生活难免寂寞 房市不太透明

塞浦路斯相关法律规定，外国公民投资至少30万欧元（不含税）可获得永久居留权。通过投资移民来到塞浦路斯的李女士，一个人带着孩子在西南部海滨城市帕福斯生活，丈夫留在中国工作。

由于之前没有在国外生活的经历，李女士搬到帕福斯后才发现理想与现实之间的差距。“每天把孩子送到学校后我真是‘百无聊赖’，再加上自己英语不行，出门经常会遇到困难，想在当地交朋友基本不可能，”李女士说，“由于孩子出国前英语水平一般，他的学业压力也不小。”

李女士的情况反映了在塞浦路斯的多数中国移民的生活状态。塞浦路斯对投资移民的要求之一是不能在当地工作，因此很多家庭选择一方带着孩子过来读书，另一方在国内继续工作，两地分居的生活着实辛苦。

与这些困难和不便相比，一些投资者的经历更令人糟心。由于塞浦路斯房地产市场透明度不高，一些中介伙同当地开发商甚至律师，欺骗投资者以收取高额佣金，或者投资者买了房却迟迟拿不到房产证的事情时有发生。

“我花30万欧元买了一套房子，

被告知中介费5%”，在东南部海滨城市拉纳卡买房的宋先生说，“但搬过来后我才发现，当地人在旁边买的几乎一样的公寓才23万欧元。”

“当初是国内中介带我们过来看房买房，由于语言不通，给了不法商人可乘之机，”宋先生说，“买房前应该请律师，而且要找信誉好的，以避免上当受骗和日后法律上的麻烦。”

塞浦路斯LLPO律师事务所的律师林涛说，塞浦路斯房地产市场不如欧美大国透明，投资者可聘请独立评估师对房产价格等进行把关。此外，要对开发商资质、信誉、财务状况、土地是否有抵押等情况进行调查，避免在施工质量、交房日期和拿房产证等程序上出现问题。

希腊：“候鸟式”居住 提防投资陷阱

希腊政府2013年推出“购房换居留”政策，其主要原因是可以收取交易税，以缓解政府的财政危机。此外，房产交易可让持有大量房地产贷款的银行解套，盘活资产，增加流动性。

据记者了解，2013年以来，共有大约1500名外国人通过此项政策定居希腊，其中来自中国的约有700人。

和塞浦路斯一样，希腊“购房换居留”的附加条件是不能在当地找工作。在希腊生活了10多年的投资顾问夏长伟介绍说，多数来希腊的中国投资移民是“候鸟式”的，长期生活在这里的不到20%。

夏长伟建议，有意来希腊购买房产的投资者首先要做好功课，防止被黑中介忽悠；其次是选好区位，

不要贪便宜，因为不同区位的房子价格差别非常大，有安全问题区域的房子一般较便宜，但买了很难租出去，想卖也很难脱手，自己住也不踏实；此外，还要确定买房的目的，目的不同，对房子的类型、区位等方面的要求也不一样。

西班牙：防黑中介设坑 慎重支付定金

2013年，西班牙政府为了缓解国内经济危机、激活房地产市场，出台了投资移民法，即投资者购买50万欧元不动产就可申请投资移民。

西班牙统计部门2016年公布的数据显示，投资移民法出台以来，中国投资者在该国共成交了363笔交易，占交易总额的30.5%。

据记者调查，70%以上的中国投资移民并没有在西班牙居住。曾在巴塞罗那留学的小施，在办理了“买房换居留”后，选择回国发展。小施说，他母亲觉得在西班牙人生地不熟，因此不愿在这里生活，而且年纪

大了需要人照顾，他自己也觉得西班牙生活节奏慢，不适合年轻人。

此外，投资者由于对当地语言、税收、法律等不熟悉，在投资移民过程中也会遭遇很多陷阱。据记者了解，一些不法商贩勾结西班牙房产中介，专门招揽和接洽来西班牙考察的中国投资者，他们通过抬高房价，赚取高额佣金；有些中介不懂当地法律，却将“问题房产”推荐给中国客户，导致投资者最后不得不找律师打官司；还有一些中介在客户不了解购房资金该如何合法到位的情况下，就让客户签约，并收取客户购房定金，最后因客户资金来不及到位，就按协议吞掉客户的预付款。这样的案例近几年时有发生，有些投资移民至今还陷在官司中无法脱身。

专业人士建议，在办理投资移民过程中，一定要找有资质的律师事务所和房产中介进行咨询和办理；不要在看不懂的合约上随意签字；支付购房预付款一定要谨慎；对看中的房产一定要了解清楚其产权情况，还要请律师查清楚房主有没有用房子抵押、有没有欠税和欠债等。（据新华社）



华浔品味装饰

热线: 68581005 68581006
地址: 海口市珠江广场帝都大厦11楼

家装课堂



家居动线设计 越短越合理

从厨房到餐厅上菜，路线长得经常把油点淋在地板上；洗完衣服挂晾时，主妇需要端着一盆重重的衣服穿过整个家……有时候是否会觉得：新装修完的家好看但不好住？家里的休息区、会客区、娱乐休闲区，各类功能分区都有，但就是觉得繁琐？这所有的不便，都是因为家居“动线”不合理。在众多装修“干货”中，装修动线很少被提及。本期就“动线”问题来讲讲装修中的门道。

多条动线 避免交叉

不合理的室内家居动线，就好比是一棵成熟的长满枝桠的树。如果想从一个分支到另一个分支，必须原路返回到主干道再改变路线；合理的家居动线，应该是最短的路线。家务、访客、居住三条动线不能交叉，这是动线设计的基本原则，也是户型动线良好的标志。

家务动线 减短最合理

在室内，家务动线是最繁琐的，包含烹饪、洗衣、打扫等。而在家里，业主最常进行的活动是买菜、洗衣服、做饭、打扫。所涉及的空间主要集中在厨房、卫生间等区域，在家务劳动中，动线如果繁杂紊乱，就会让家务过程更为辛苦。

什么样的家务动线是合理的呢？

通常，厨房设计在一进门的位置较为合理。这样，外出购置回的蔬菜、水果、零食可以直接拎进厨房；反之，如果将餐桌放在一进门的位置，餐桌和厨房之间隔着一道墙，那么餐桌肯定会变成家里一进门首先看到的最乱的地方。

而厨房内部也有动线。很多家庭在纠结厨房是“L”形、“一”字形、“U”形，但其实按照做饭习惯设计，什么形状都可以非常方便。按照做饭习惯，一般都是先去冰箱拿食材，然后清洗处理，最后在灶台操作，所以食材的拿取、处理、烹饪就是厨房的动线。只要厨房活动是在这一套动作的三条线上，就能保证不会来回反复地走路拿取东西，也就保证了厨房动线的合理性。

访客动线 避免与卧室相交

除家务动线外，使用较为繁琐的便是访客动线，如果家里有客人到访，产生的动线是从客厅沙发、餐厅、卫生间，这条动线称之为访客路线。

进入房间后，访客路线重点在客厅，其次是餐厅、卫生间。因此，这条动线是较为开阔、公开的，与卧室等私密空间应避免相交。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

海南房地产工程信息交易中心成立 推介会备受关注

6月20日下午，通过紧锣密鼓筹备，海南房地产工程信息交易中心成立暨推介会在海口华彩华邑酒店举行，来自房地产相关行业、各商会代表及社会各界友人近500人见证了这一激动人心的时刻。

现场，相关负责人对于当下房地产出现的项目信息不对称、有项目找资金难、有资金找项目难、承接各项工程难；市场上信息真假难辨等各种问题进行了阐述，也正是因此让他们萌发了成立这个平台的想法。在公司筹备过程中，有近百家居地产工程企业踊跃加入会员。同时，已经有多家企业向平台投放了项目信息。

现场大屏幕上每个项目的说明，让现场的来宾对这个充满生机的年轻团队称赞有加，现场还有四家单位签订了合作协议。（广文）

版面联系

联系人: 李亚丹 13976077158