

网上淘房新途径 防范风险有门道

司法拍卖房，真能“捡漏”吗

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，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，但没想到竞拍价格步步升高，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权物品公开拍卖。

记者在网上查询了海口市中级人民法院的司法拍卖淘宝店，发现该法院挂牌的物品有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，如果没有竞拍，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，海南司法拍卖房严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。

眼下海南不少购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？

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，户型端正，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出市场价的案例。

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。

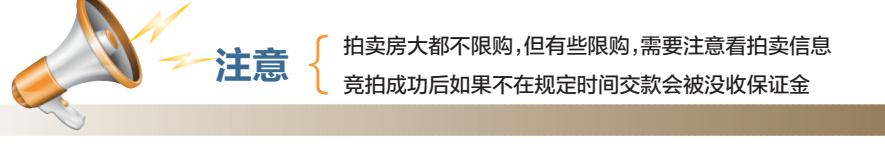
淘宝买司法拍卖房贴士

材料

能上网的电脑 淘宝账号 一定数量的金钱

步骤

首先：搜索淘宝拍卖会，找到官网认证的网站
其后：查看买家须知，拍卖流程
然后：进入最关键的环节“捡漏”，大多数拍卖房都有瑕疵，各种欠费由买受人承担，可能还有债务纠纷，建议实地考察



制图 陈海冰

注意

拍卖房大都不限购，但有些限购，需要注意看拍卖信息
竞拍成功后如果不在规定时间交款会被没收保证金

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高星级酒店。

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平方米的多功能厅和2个功能齐备的会议室，有配备齐全的健身房及户外泳池、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新模式。

据了解，15#楼精装住宅拥有70年产权，有44-78m²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/m²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；赠送价值不菲的保险。

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）

投资移民需擦亮眼睛选对路
买房换居留 别让舒心变糟心

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慎重；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）

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，

“我花30万欧元买了一套房子，



H 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，但就是觉得繁乱？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”问题来讲解装修中的门道。

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，外出购回的蔬菜、水果可以直接拎进厨房；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、“U”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

别墅样板间



主创设计师：张俊峰
项目地址：荣域联排别墅260m²

主要材料：古木纹大理石、黄木纹大理石、中式木格、墙纸、免漆板、亚麻包

设计说明：中式风格的设计可大气，亦可婉约。本案运用利落的线条和精洁的块面，在中式的沉稳里面又添加了几分干练。大理石、木格的运用让这个空间显得通透、带来一种大隐于市的浪漫安然。而细节处的各种考究，也给了这个空间恰到好处的温度。

客厅所上演的，是一出关于包容的剧目。整块大理石的电视背景墙，苍劲的纹理不断昭示着自己的力量，与之隔阂相对的沙发背景墙却是一片清新婉约的山水图。餐厅采用圆桌，圆形的桌椅呼应当天花板的吊顶，再加上一盏中式的吊灯，中和了所有暗色搭配带来的沉重感。

没有太多的装饰，一切回归于简单，让人安心。

星艺装饰 XINGYI DECORATION

高端别墅设计工作室

私人订制，专为高端别墅打造专属空间

地址：海口市滨海大道居然之家七楼 6365 0000

版面联系

联系人：李亚丹 13976077158