

贷款买法院网拍房, 这些事项要弄清

提醒: 要先找银行做资料预审, 避免竞拍成功后不符合贷款条件

咋参与网拍?

用淘宝账户报名 需缴纳竞买保证金

那么如何参与网拍, 有哪些流程? 金水区法院执行法官帮你解答。

1. 可用淘宝账户报名参加网络司法拍卖, 如参与竞买人未开设淘宝账户, 可注册淘宝账户或委托代理人进行。

2. 竞买人报名前应先阅读拍卖公告和拍卖须知, 确认发布拍品的法院和开拍的具体起止时间。查看上传网站拍品的调查表和照片视频等关于对拍品的描述, 确认拍品状况和存在的瑕疵, 也可电话询问拍品的详细情况。如对拍品有意竞买可进一步联系法院实地看样, 对拍品详细了解后最终决定是否参与竞拍。

3. 确定参与拍卖的竞买人, 需按发布拍品确定的保证金金额缴纳竞买保证金, 竞买人的支付宝账户中应有足够的余额支付拍卖保证金, 系统会自动冻结该笔款项, 保证金冻结期间不计利息。

4. 拍卖的竞拍周期动产为12小时, 不动产为24小时, 活动设置延时出价功能, 在拍卖活动结束前, 最后2分钟如果有竞买人出价, 就自动延迟5分钟。

5. 拍卖成交结束后成交的竞买人保证金将自动流入法院指定账户, 成交竞买人需将成交价扣除保证金后的余款打入法院指定账户, 未成交的竞买人保证金将自动解除冻结, 如拍品流拍, 所有竞买人缴纳的保证金均解除冻结。

6. 成交竞买人将余款打入法院指定账户后, 由法院出具拍卖成交确认书并办理拍品交付、过户等相关手续。

8月29日, 记者进入淘宝网“司法拍卖”, 找到郑州市金水区法院司法拍卖店。店内共展示32套房产, 均位于金水路、经三路、农业路等热门地段, 面积从几十平方米至几百平方米不等, 开拍时间在9月2日至17日。这些都是依法被查封的老赖房产, 经评估后进行拍卖。

如今, 郑州市两级法院大多都推行了网拍房按揭贷款服务, 大大降低了参与门槛。那么问题来了, 想按揭贷款买司法拍卖房, 如何竞拍、办理按揭手续? 连日来, 记者带着这些问题, 帮您“请教”了郑州市两级法院的执行法官和银行相关工作人员。郑报融媒记者 鲁燕



打电话有稿费

不动产登记预约系统 能自动辨识黄牛号

本报讯 自郑州市不动产登记微信预约平台上线以来, 陆续发现有部分群众购买黄牛号, 造成现场无法正常取号, 不仅无法正常办理业务, 也造成了一定的经济损失。

为避免恶意抢占不动产登记预约资源, 不动产登记预约系统现已起用黄牛号自动辨识功能, 购买的黄牛号在现场办理时将无法成功取号。黄牛号自动辨识功能要求预约人身份信息、微信号、手机号码、预约业务类型严格绑定, 一项不匹配则无法取号办理, 且如果微信号与身份证号多次绑定, 则会把绑定的微信号及身份证号同时加入系统黑名单, 造成后期无法办理任何不动产登记业务。

郑报融媒记者 王亚平

咋申请贷款?

公告期内申请贷款 逾期不予办理

对于网拍贷款流程, 二七区法院负责网拍的马钦阁给出一份“六步走”的清单。

1. 提出申请: 竞买人缴纳保证金取得法院该拍品竞拍号后, 在公告期内可与提供贷款服务的银行联系并申请个人贷款, 逾期不予办理。具体是否符合贷款标准, 由银行进行审核。

2. 开拍7个工作日前向银行提出贷款申请并提交相应审批资料。

3. 银行审批通过并确认放款。

4. 银行放款后竞买人需尽快向银行出具“成交确认书”和执行裁定。

5. 竞买人配合办理过户业务, 出不动产权证后到银行办理抵押。

6. 符合贷款条件的房产为房龄在15年以内且为郑州市四环内的房产。

提醒

法官: 涉及学区房, 最好先了解户口迁出情况

冯立说全市两级法院业务量比较大的金水区法院、高新区法院、二七区法院等都已经开展网拍房按揭业务。郑州中院也在去年与3家银行合作办理了网拍按揭贷款业务。目前, 郑州市中院总共上网可以贷款的房产167套。

关于网拍按揭贷款业务, 竞拍人还要注意税费等相关问题。有些司法拍卖房虽然总价远低于市场价, 但转让交易时产生的较高税费需要买受人自行承担, “被拍房子如果是公司的, 还含营业税在里面”。

此外, 水、电、气、暖、物业费等各种费用的缴纳也应由买受人承担。

冯立还特别提醒, 有的竞拍人是冲着学区房买的, 但最后发现对方既不搬房也不迁出户口: “法院可以让他们搬, 但只处理房屋权属问题, 法院也无法强制对方迁出户口, 最好竞拍前去派出所查询一下户口迁出情况, 尤其是需要入户上学的购房者, 可减少不必要的麻烦。”

另外, 司法拍卖公告中对于所拍卖房屋是否被查封、抵押、租赁, 都应先和公告写明的承办法官咨询清楚。

银行: 竞拍前, 先找法院推荐的银行做资料预审

对于按揭贷款的竞拍者, 还有哪些需要注意的地方? 记者咨询了郑州多家银行负责网拍按揭贷款的工作人员。

郑州银行作为法拍房按揭贷款业务的合作银行之一, 从今年3月份全面、正式展开法拍房按揭贷款业务, 目前主要与金水区法院、高新区法院合作, 同时贷款房源涉及管城区法院、中原区法院、二七区法院、惠济区法院。

据负责司法拍卖贷款业务的罗经

理介绍, 今年3月以来, 郑州银行为司法拍卖房提供200余笔贷款, 其中金水区法院与高新区法院达160余笔, 提供贷房产占上拍房源18%~22%。

罗经理提醒, 竞拍时不要冲动、盲目加价, 竞拍前明确“三个价格”, 即起拍价、评估价、市场价, 依据这“三个价格”设定自己竞拍时的心理价位。竞拍前需找法院推荐的银行做资料预审, 避免出现竞拍成功后不符合贷款资格的情况。

线索提供 云鹏 钦阁 王新 方方 维佳

开车路过这段铁轨 留神别卡进去了



本报讯 昨日0时30分许, 市民侯先生驾车行至建设路西三环铁路道口, 在铁轨处拐弯时, 车身正好与铁轨平行, 车轮卡入铁轨中无法出来。

此段铁路为货运专用线, 早上6点左右有火车通过。侯先生正在着急时, 巡逻到此的中原区三官庙巡防队员和热心路人见状上前帮助。他们先用砖头垫到轮下, 慢慢让车轮倒到砖上, 之后又一起推, 花了半个小时, 终于使轿车脱困。

据了解, 时不时有小轿车被卡在铁轨里, 在此提醒司机路过此处时小心驾驶。

郑报融媒记者 徐富盈 文/图
线索提供 朱先生

咋办理过户?

过户后房子仍被占用 法院帮你腾房

司法拍卖的过户手续是在法院确认房屋拍卖成交后, 出具过户相关文书就可以去房管局协助过户, 法院过户拍卖成交房屋是具有强制性的, 而普通的买卖二手房不具有强制性。

还有一个大家关心的问题是过户后, 房子仍被占用怎么办? 不用担心, 法院会帮你腾房。

郑州市中院负责网拍的执行法官冯立介绍, 郑州中院自去年8月份至今年以来共腾房379套, 而高新区法院从去年5月份至今腾房总数412套。