

今年上半年江门法拍住宅,交易截止拍品共1180套,超过中山、肇庆等周边城市

“小众”法拍房走进“大众”视野



8月30日,在经过5名报名者23次出价后,江门市蓬江区碧辉园一套建筑面积约132平方米的别墅,顺利成交,成交价格约140万元,较起拍价溢价9.3%,为评估价的87.5%,单价约10606元/平方米。

这就像一个缩影,折射出近段时间以来,我市法拍房市场的热闹。中指研究院发布的数据显示,2024年上半年江门法拍住宅,交易截止拍品共1180套,数量比中山、肇庆等周边城市都高。

不过,江门法拍房市场看似热闹,事实上却有不少房源“无人问津”,以流拍收场。据不完全统计,在阿里法拍网,8月江门共有275套法拍房挂出,成交的仅83套,成交率仅为约30%。

江门法拍房市场在热闹背后,究竟暗藏怎样的玄机?对此,记者进行采访。

文/图 江门日报记者 陆沿任 李银换 实习生 卢盈孜

现状 法拍房市场逐渐火热

今年上半年,小刘(化名)购入了一套位于江门鹤山共和碧桂园小区的法拍房,建筑面积约90平方米,总价约30万元,单价约3333元/平方米。

买这套法拍房,她是经过深思熟虑的。

第一,她是个单亲妈妈,带着一个小朋友,急需地方居住,法拍房竞拍下来后,顺利的话很快就能入住。虽然现在新房价格也很优惠,但毕竟不是现房,还要装修,要等一段时间才能住。

第二,考虑到自己的资金有限,而法拍房的价格较“笋”,对比该小区在售现房(单价约7400元/平方米),价格便宜数十万元。

第三,现在法拍房也可以办理贷款了,首付金额不高。

基于以上原因,她选择了竞拍法拍房,现在已经入住了。

小刘购买法拍房的经历,也是不少参与法拍房竞拍的购房者的想法。

根据中指研究院发布的数据显示,2024年上半年江门法拍住宅,交易截止拍品共1180套,数量比中山、肇庆等周边城市都高。

嘉毅地产总经理邓桐棠分析,与初期以投资者为主不同,现在越来越多自住购房者逐步进入到法拍房市场。近两年来,江门法拍房市场逐渐火热起来,这也是近两年来我市司法拍卖住宅成交套数增多的原因。

“今年,我们公司新增了法拍房的辅拍业务。”邓桐棠表示,嘉毅地产从7月初正式启动法拍房辅拍业务,目前已累计成交近20套。

江门好好拍卖有限公司总经理林连仔也告诉记者,该公司旗下子公司新开展了法拍房的业务,目前通过线上新媒体吸客,线下转化成交了15套左右。

文信按揭线上运营总监彭健斌坦言,随着房地产市场调控和经济环境的变化,部分购房者因个人经济困难或其他原因无法按时偿还房贷,导致银行将其贷款违约的房屋进行法拍。同时,一些房地产开发商也因资金链断裂,其资产被法院执行,增加了法拍房的数量。这些法拍房通常以低于市场价的价格出售,吸引了众多投资者的关注。近年来,法律体系逐渐完善,对于贷款违约和破产清算等法律程序的改革也在不断推进,这增加了银行和法院对于法拍房的处理力度,进一步促进了法拍房市场的繁荣。

探因 价格实惠吸引人

消费者竞拍法拍房很重要的一个原因就是价格便宜。中指研究院发布的数据显示,2024年上半年江门法拍住宅的成交折价率为77.2%,清仓率为38.6%,比不少一二线城市都要高。

比如,蓬江区怡景湾花园一套建筑面积约95平方米的住宅,约67万元成交,成交单价约7052元/平方米。对比在二手房网站上的同小区同户型二手房,挂牌价为11980元/平方米,总价便宜了40多万元。

江海区天鹅湾一套建筑面积约112平方米的住宅,69万元成交,成交单价仅6161元/平方米,比同户型二手房价格便宜了10多万元。

法拍房市场业内人士甄女士表示,法拍房的价格能比市场价格便宜三成左右,价格较“笋”,再加上有些房源较优质,因此对购房者来说很有吸引力。

“法拍房价格较市场上流通的二手房便宜,有不少稀缺的优质房源,在二手房行业里算得上‘抢手货’。”邓桐棠曾算过一笔账,相比起正常交易下的二手房,优质法拍房的价格约便宜两三成,相当于市场价100万元的二手房,参与法拍只要七八十万元就能拿下,可以省一大笔钱,自然会吸引购房者进入市场。

彭健斌也认为,法拍房通常以低于市场价的价格成交,这是吸引购房者的重要因素之一。江门法拍住宅的成交折价率高达77.2%,意味着购房者能够以相对优惠的价格获得房产,这对于有购房需求的家庭来说是一个不小的吸引力。

除了价格“笋”外,网络拍卖的兴起也为法拍房“添了一把火”。从2016年开始,我市法拍业务逐渐由传统的委托拍卖机构拍卖转变成以在淘宝网、阿里等网络平台拍卖为主。

而需求侧的市场外,在供给侧也有越来越多的优质房源流向法拍市场。在业内人士吴先生看来,法拍房源的增多,优质房源的增加,自然购房者的选择也更多,从而促进了法拍房市场的快速“成长”。

“供给侧提供了充足的房源,需求侧又可以买到性价比高的优质房源,法拍房的火热就不难理解了。”吴先生说。

问题 流拍率高,参与竞拍人数不多

然而,记者留意到,本地法拍房存在流拍率高的情况。尽管法拍房价格较“笋”,但参与竞拍的人却不是很多。记者查询阿里司法拍卖平台了解到,江门8月正在进行拍卖的住宅用房共有275套法拍房挂出,成交的仅83套,成交率仅为约30%,其中还有不少房产因没人报名竞拍而流拍。

其中原因何在? “我留意到8月法拍房的房源,很多都是无法看房的,导致流拍率增加。”邓桐棠认为,法拍房存在以下问题导致流拍率居高不下:一是从客从人端角度考虑,一间房价格少则几十万元,多则几百万元,对于房屋的了解要非常全面,但现在存在比较突出的问题是法院拟定看房时间较短,对于工薪阶层很难迁就同一时间看房;二是由于业主原因,法院无法联系看房时间,对于购房者来说,房屋里面都没看到,肯定不愿去拍。

彭健斌则告诉记者,随着法拍房市场的不断发展,越来越多的投资者和购房者涌入市场,导致优质房源的争夺变得更加激烈,部分房源可能因价格过高或条件不佳而难以成交。同时,法拍房的信息透明度相对较低,购房者难以全面了解房产的实际情况和潜在风险,这也可能导致部分购房者放弃购买计划。此外,部分法拍房还会存在较高的税费或贷款限制等门槛,增加了购房者的购买难度和成本,导致部分购房者望而却步。

“买卖双方交易所需承担的一切税费和涉及该标的物有可能存在的欠缴税费、物业费、水电费等均由买受人自行承担。”“过户的税费及补缴的所有费用由买受人承担。”……

记者留意到,多间拍卖的住宅在竞买公告中都注明税费、物业费等相关费用由买受人承担。

消费者在咨询法拍房情况。

市民在咨询单位补缴公积金事宜。

提醒 购买法拍房有讲究

那么,消费者在购买法拍房的时候,要注意什么问题?

彭健斌告诉记者,首先,消费者应当了解房屋基本信息及法律状况,如详细了解房屋的地理位置、建筑面积、户型结构、装修状况等基本信息,这些信息可以通过法院公告、房产交易平台或实地考察获取;其次,消费者应确认房屋的所有权归属,查看是否存在抵押、查封等情况,并了解房屋是否有合法的产权证明,以及是否存在其他潜在的法律纠纷。

同时,了解房屋原业主的身份背景,包括其是否有不良记录或涉及法律纠纷,这有助于避免购买后因原业主问题带来的不必要麻烦。接下来,就是进行现场勘查,亲自前往房屋所在地进行实地勘查,了解房屋的实际状况,包括物理状况、周边环境、交通便利性等,要注意检查房屋是否存在瑕疵或非法占据等行为。

“在拍卖前,也要明确购买法拍房所需支付的全部费用,包括房款、税费、过户费、维修费等。特别是税费问题,法拍房过户的全部税费通常由买受人承担,因此需要提前计算好成本。同时,要了解房屋是否存在租赁合同,特别是长期租赁合同。如果房屋被租赁,需要确认租赁合同的具体条款,包括租金、租期等,以及租赁合同对房屋买卖的影响。”彭健斌说。

邓桐棠则提到,消费者参与法拍房时要认真阅读拍卖公告,公告会非常详细披露所拍房源的信息,同时设法上门参观法拍房的室内状况和周边环境,并调查了解所在区域的房屋价格。“从我们过往经验来看,以往法拍房为例,只要认真调查,完全可以避免法拍房所产生的风险。但从谨慎角度来看,消费者对法拍房知识有所欠缺,而且工作时间不灵活,建议找专业辅助机构协助,省时省力。”邓桐棠说。

林连仔提醒广大消费者,在决定购买法拍房前,应咨询专业律师或法律顾问,了解相关法律法规和政策规定,确保交易的合法性和有效性。如有必要,可以聘请专业房产评估机构对房屋进行评估,以更准确地了解房屋的市场价值和潜在风险。

“总的来说,购买法拍房需要消费者充分了解房屋信息和法律状况、实地勘察房屋状况、明确交易流程及费用、注意租赁及占用情况、咨询专业意见并制定合理的竞拍策略。通过谨慎对待和充分准备,可以最大限度地降低购买法拍房的风险,并确保交易的顺利进行。”彭健斌说。

业绩和配套再上新台阶



江海保利大都汇小区内环境优美。

近日,江海保利大都汇可谓双喜临门:9月2日,江海保利大都汇旁两所新校园正式启用,教育资源实现再升级;而在业绩方面,在刚公布的2024年1—8月江门一手楼盘网签套数榜上,江海保利大都汇荣登第一,保持业绩长虹的态势。

据了解,刚开学的两所校园分别为江海区景贤小学(北校区)和江海区实验华府附幼儿园。其中,江海区景贤小学(北校区)一期项目建筑面积约2.4万平方米,总投资1.29亿元,设36个班(45人/班),提供1620个小学学位;江海区实验华府附幼儿园则是由江海保利大都汇按照市一级幼儿园标准建设,总占地面积5233.36平方米,规划办学规模9个班,可提供270个优质学位,目前已由江海区教育局直接负责督导和管理。

随着两所新校园开学,江海保利大都汇实现区域教育的一大跃升。除了教育配套的兑现外,项目的其他配套亦日渐丰满,南门的合家福超市、奶茶店、便利店、菜鸟驿站等商家已进驻。

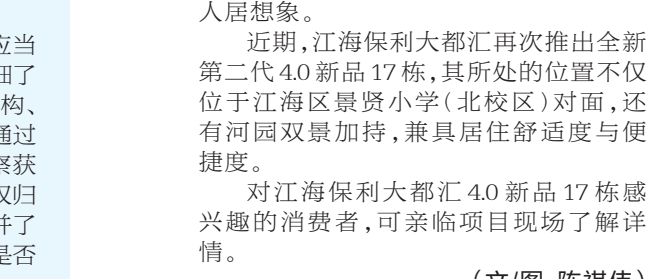
不断成熟和丰富的社区配套只是楼盘销售的“助推器”,真正让消费者倾心的还是楼盘的“硬核产品”。为此,江海保利大都汇在产品上不断推陈出新,不断升级改造,早在两个月前,江海保利大都汇就率先推出4.0小面积户型,颠覆了江门人居想象。

近期,江海保利大都汇再次推出全新第二代4.0新品17栋,其所处的位置不仅位于江海区景贤小学(北校区)对面,还有河园双景加持,兼具居住舒适度与便捷度。

对江海保利大都汇4.0新品17栋感兴趣的消费者,可亲临项目现场了解详情。

(文/图 陈祺伟)

单位如何办理补缴住房公积金?



市民在咨询单位补缴公积金事宜。

问:单位办理补缴住房公积金的申请条件是什么?

江门市住房公积金管理中心:一是新参加工作的职工或新调入的职工未及及时缴存住房公积金;二是因缴存基数或缴存比例调整需补缴住房公积金;三是单位少缴、逾期缴存、缓缴职工住房公积金。

问:单位办理补缴住房公积金需要哪些材料?

江门市住房公积金管理中心:《江门市住房公积金补缴清册》、单位经办人身份证件。其他特殊情况需补缴的,经办人应提供有关情况说明和材料原件。

问:单位补缴住房公积金有哪些业务类型?

江门市住房公积金管理中心:单位少缴、漏缴或缓缴住房公积金到期的,业务类型为“漏缴补缴”;单位在年度缴存调整期内少缴的,业务类型为“缴存调整补缴”;单位因错账需要补缴的,业务类型为“错账补缴”;公积金中心责令缴存欠缴的住房公积金,业务类型为“催缴补缴”。

问:单位可通过哪些途径办理补缴住房公积金?

江门市住房公积金管理中心:可通过“粤商通”App、广东政务服务网上办理,也可到住房公积金归集业务承办银行网点现场办理。

(文/图 陆沿任)



我市法拍房市场逐渐火热。