

发布日期: 2025-09-21

房舍拍卖时，房子的附属设备需一并拍卖的，一般在公告中解释可一齐拍卖。另外，竞买人要去实地调研，就像买二手房一样。从另一个出发点来说，拍卖行也可以认为是受法院委托的房产中介机构，在拍卖行挂出拍卖公告时都会注明看房时间，有意向的竞买人可以跟拍卖行约好时间看房。看房时，竞买人需理解拍卖房的建筑面积、户型、配套的水电、房舍构造等疑问。买人还要向拍卖行索取《房产证》复印件、《评估报告》，以及各种“拍卖房”的资料。预交保证金法院拍卖前一般而言会要求竞拍者预交一定的保证金，保证金的多少由法院或拍卖执行方确定。湖北法院拍卖房产网

但有时法院也拍卖暂时性未得到产权的房舍或在建工程，这种情形下拍卖的房舍也是可以购置的，但法院拍卖或变卖的房子能否办产权证取决于房舍在变卖或拍卖之前的产权状况。如果该房舍在法院查封之前属于合法注册的房产且手续完备，是可以依据法院的协助执行通知书办房产证的。如果拍卖或变卖的房舍在法院查封之前就并未办房产证或初始产权登记，且并未办的缘故是原产权人存在违法行为或不具备产权登记的条件，当局主管机构不予登记的，这种情形购置查封的房子是不能办房产证的，但如果原产权人不存在不能办产权登记的情形只是因为不具备机关要求的条件而无法办的，那么在具有条件后或法院通过强制执行伎俩使之能办产权登记的，购置人也是可以办房产证的。法拍是国家正规化的拍卖形式，随着越来越多的法拍房子注入市场，人们对于法拍的学问应当越发熟知。湖北法院拍卖房产网前原房东和他人签字了长期的租赁合约，如未提早商讨好，很也许出现租户不愿搬离，竞得人无法入住的状况。

也值得入手。但是就算买到手的法拍房，能不能过户，还是要另说；因为原则上拍卖是为了偿付债务，户籍什么的，是不在法院受理范围内的，而目前也并没有出台可以强制迁出户籍的相关法规，所以就算你成功拍下了法拍房，但是如果你过不了户，实际上还是并未办法化解落户、小孩念书等相关疑问的...另外，如果这套房子本身只有买卖合同但是其他证件却不完备，也是很难办房产证的；而且，在租赁大于买卖的法律规定下，如果这套房子之前被签了长期租赁合同（比如10-20年）的话...你还得等租约完结，才能收回这套房子的使用权；所以如果是冲着安家去买法拍房的话，买之前的市调，一定要弄清楚。03除了上述之外，法拍房也许遭遇的昂贵税费，也是被很多人忽视的地方；比如之前网上曝出，本想冲着给小孩就学买下的法拍房，终一算才发现，税费都赶上房子总价了，终不得已选项舍弃保证金，悔拍了因为特性特别，所以一般而言情形下，法拍房的转让和受让的税费，都是由购买者一人肩负的；如果只是住宅，在购买者非首套的情形下，需肩负3%的契税；如果早先的房东不满五或者不的话，就还需上交3%的个人所得税以及增值税；如果房子不是住宅，而是由公司拥有的话，那么还需缴纳田地增值税。

如果委托拍卖的法院是第‘一查封法院，就没有问题。如果是轮候查封法院，就要弄清楚第‘一查封法院是不是处置完毕，拍卖房产是不是是第‘一查封法院处置剩余的资产。2、房子的产权问题竞买人需明白拍卖房产的产权是不是明晰，能否如愿以偿过户。法院在开展司法拍卖时，虽然会对房子的权属、产权登记状况、田地使用特性等等做相应的披露，但关乎开发商在房舍开发过程中的合法性和合规性疑问往往是无法发现的。甚至有的时候，法院并不确保拍卖的房子可以办房产证或者可以过户。因存在其他居住权人而造成赢得房舍产权后不能具体入住、产权不清、法院轮候拍卖等不同高风险因素。

司法拍卖房产可以借款吗？目前司法拍卖房产部分是赞同借款的，借款类别均为商贸借贷，暂不赞成公积金借贷。1) 借贷方法：※法院给标的物打标“可借款”，可检视法院在标的物页面展示的借贷服务相关对讲机，提议少在开拍前3-5天联络银行；※平台的财产交易服务中涵盖借贷服务，可根据标的物所在地区咨询对应银行，提议少在开拍前3-5天关系银行；点击检视借款服务※部分标的物支持线上借贷申请，在标的物页面右侧有“一键申请借贷”按钮，可点击申请2) 借款注意事项：※多数法院在未缴付尾款时，不会出具任何纸质文件，故不能不向银行核实申请借贷的资料是不是需法院配合提供；※法院会规定尾款缴付实际期限，故不能不向银行认定审核及放款大略时间；※不能不向银行认定借款阶段性担保方法（如：过桥、担保、抵ya等）需查阅拍卖房产是不是有抵ya，是不是有债务清偿高风险，因为法拍房后续所有支出均由购房者肩负。

湖北法院拍卖房产网

拍卖部门应在拍卖成交后三个工作日内，向人民法院对外委托管理机构交拍卖成交确认书、拍卖报告及相关材质。湖北法院拍卖房产网

购得拍卖房产需交的税费契税：买受人担负，居住房子个人、单位3%，非居住房舍3%；合同印花税：买受人担负，权证印花税：买受人担负，5元/本；交易手续费：每平方米3元，全部由开发商肩负；登记费：买受人肩负，住宅每套80元、非住房每套300元；配图费：买受人肩负，居住房子25元；非居住房子1：500地籍图每幅65元、1：1000地籍图每幅92元、1：2000地籍图每幅120元；抵ya登记费：纯公积金借款100元，组合借贷及商贸借款200元；公证费：50万元以下部分，按房价的，缺乏200元按200元计；50万-500万按借贷保险费：买受人担负，借贷额借贷年限。预告登记开支：50元每件。湖北法院拍卖房产网