

很多小伙伴都注意到了，法拍房的价格比正常买卖的商品房价格要低很多。而且，法拍房不限购，对于没有购房资格的投资者来说，法拍房捡漏简直太合适了！但是法拍房存在很多风险，购买时尤其要注意，下面品存君就来说一说法拍房怎么看？具体需要注意的哪些事儿。

其实阿里巴巴平台很早就上线了法拍房，只是近几年法拍房才被大家关注到，并且迎来了火爆的行情。刚开始接触法拍房的小伙伴都会有这么个疑问：法拍房怎么来的？为什么会这么便宜呢？目前法拍房主要是出于银行贷款纠纷、民间借贷纠纷、国家没收、财产无主而产生的房源，所以法拍房的起拍价一般会低于市价。但在楼市火爆的行情下，现在一些地段好的法拍房也不白菜，甚至会出现被哄抢，最后成交价不低于市场价的情况。

1. 产权问题

买到产权有问题的法拍房，可能会无法办理产权。所以购买前一定要仔细看挂牌的房产信息，对产权、抵押、查封等情况要先了解清楚。多重查封抵押的，不同法院实施的房产可能会协同不一致，拍卖后抵押查封没有全部解除是不能办理产权证的。

2. 腾房问题

很多法拍房，法院会在竞拍中明确表示不负责腾房，需要竞买人自行解决。如果房子原占有使用人拒不配合，可能会买到房子后无法使用。再就是最好提前现场看房，可以及时发现房屋存在的问题，如物业环境，房子状况等。

3. 欠费问题

注意房子的居住和缴费情况。法拍房的税费和房差不多，但是如果出现以下情况，就会多一笔税费支出。如果房屋上次交易属“非夫妻直系亲属之间的赠予或继承”，再次过户会产生20%的个人所得税。如果房子之前由公司持有，个人拍下还要交土地增值税。另外，原房主拖欠的维修资金、物业费、水电费、燃气费等都需要竞买人承担。

4. 贷款问题

法拍房不能公积金贷款，拍下房产，十个自然日要将尾款打入法院指定账户，否则视为违约，不退保证金。

5. 房屋权属问题

拍卖房产产权是否清晰，能否顺利过户是购买者最关心的问题。中国裁判文书网和最高院执行信息网上可以检索到原房主的相关裁判文书和执行信息，可以确认该房子有无其他纠纷。最后到当地派出所核实房子名下是否挂有户口，特别是学区房，一定要注意，房子上挂有户口可能无法强制迁出。

法拍房相比市场上正常交易的房子价格确实便宜，但也更容易踩坑。如果下定决心要竞拍法拍房，前期一定要做好准备，排除各种风险后再下手。这个市场上已经存在很多专业人士，对于外行法拍房不是拍拍脑袋就能买的。