

买房资金有了法拍贷 清场入住却遇拦路虎

法拍房走红背后的优与忧

今年8月,北京居民小陈以667万元的价格在阿里拍卖平台捡漏到北京朝阳区某小区总面积110平方米的法拍房,这让她高兴不已。“地理位置和小区环境都不错,价格比同地段房子低不少。提前做了不少功课,这套法拍房是已腾空、无租赁状态,能免去后续不少麻烦。”

在社交平台上,有关法拍房的话题正引发网友热议,从购买流程到出价攻略,再到避坑指南,有的经验贴浏览量超几十万次。从成交数据上也能看出法拍房尤其是法拍住宅愈发受到居民青睐。

按照司法拍卖规则,竞拍人需向法院一次性全额缴纳购房款,在实际操作过程中,常常因标的物价值高、竞买人筹集资金困难,导致无人竞拍、流拍等情形发生。当下,不少银行针对购房者需求,与法院合作力推法拍贷。但是资金困扰并不是问题的全部,在法拍房隐含的多重风险中,最被购房者诟病的是清场过程遇到拦路虎,解决这一问题需要司法部门强力推动。

● 本报记者 张佳琳



视觉中国图片

避坑经验帖获超高浏览量

小陈介绍,前述房产起拍价为527万元,拍卖当天几番竞价,最终总价涨至667万元。“这套房子,阿里给出的评估价为760万元,京东给出的评估价为879万元。同地段二手房平均单价在6.4万元-6.5万元,这套房子到手单价不到6.1万元。”

谈及拍卖前的准备,小陈有一套心得:“竞拍前,准备好保证金、各种税费,以及法拍机构服务费。这套房子的保证金是100万元,不是小数目。要是没拍成,平台会把保证金退回。我们竞拍成功,保证金就会转入法院的指定账户,后续再把尾款交上。”

此外,小陈认为选房也大有讲究,她先在平台上浏览房源,再实地考察房子的质量、朝向、装修等情况,还要去找周围住户聊,了解房子有无其他异常,并且请了专业法拍服务机构进行房源分析。

在社交平台上,有不少与小陈一样购买了法拍房的网友分享经验,从购买流程到出价攻略,再到避坑指南,经验贴种类繁多,有的帖子浏览量超几十万次。

根据中指研究院统计数据,2024年上半年累计成交拍品数量约7.85万套,较2023年上半年增长约5.8%。其中,法拍住宅成交量为5.3万套,较2023年上半年增长超6%。从金额来看,法拍住宅总成交金额有所增长,成交均价有所下降。2024年上半年,法拍住宅成交金额765.3亿元,占法拍房总成交金额49.8%,成交均价9075元每平方米。2023年上半年,法拍住宅成交金额761.8亿元,占法拍房总成交金额49.6%,成交均价9606元每平方米。

业内人士告诉记者,法拍房的房源主要来自司法拍卖、商业抵押贷款违约等。当债务人无法偿还债务时,其名下房产可能会被法院强制拍卖以偿还债务。“相较于市场成交价,法拍房往往在价格方面有明显折扣,主要是由于抵债资产处置通常具有时效要求,买方具有较强议价能力。”上海金融与发展实验室特聘高级研究员任海告诉记者。

某城商行贷款经理小仇告诉记者,法拍房有一拍、二拍、变卖、重新挂拍等情况,折价率(成交价/评估价×100%)不尽相同,一拍折价率往往在七至八折,二拍折价率则是一拍起拍价的八折。一般情况下变卖起拍价等于二拍起拍价,但具体情况需要具体分析,往往是一房一议。

银行找到新业务增长点

“我们银行有针对法拍房的贷款,但只能做纯商业贷款,利率与二手房贷款利率一致,流程也与正常商贷流程一样,差别是在放款前,需要找家保险公司做担保,保费由客户承担,是贷款金额的1.5%。”小仇说。

多位银行内部人士向记者表示,在当前楼市环境下,将抵押物房产低价拍卖,有时是无可奈何,却也催生了新的业务增长点。“作为银行来说,肯定想尽快把抵押物处理掉,把不良贷款收回来。但不是所有的抵押物都那么好卖,有时候处置的房产状况比较差,即使成功拍卖出去,但折价幅度大,无法覆盖贷款本息。”某股份行成都地区一家支行负责人向记者表示。

因而,如何防止抵押房产被低评、贱卖是

银行的关注点。某国有行吉林地区业务负责人王然说,该行会先开展市场调研,掌握周边市场价格,并形成调研报告。然后,与评估公司共同踏查房产,了解房产实际情况,诊断优点、缺点、卖点,将该行调研情况提供给评估公司作为参考,要求其给出更为合理、符合市场预期的评估价。

“我们倾向采用网上平台公开拍卖方式,避免在拍卖过程中存在人为干扰。同时,会采取多种措施,寻找意向买家,促成拍卖成交。”王然说,该行会扩展宣传渠道,不仅会在省行、市行、相关支行张贴出售公告,在拍卖平台发布信息,还会想办法提升员工推荐积极性,通过广播媒体发布广告。同时,利用评估公司、拍卖公司、招标代理公司、房屋中

介机构客户多、客群精准的特点,助力房产拍卖成功。

与法院等多方合作力推法拍贷是银行新的业务增长点。“传统的司法拍卖,竞拍人需向法院一次性全额缴纳购房款。在实际操作过程中,常常因标的物价值高、竞买人筹集资金困难,导致无人竞拍、流拍等情形发生。我们针对客户的相应需求,推出了法拍贷。”王然说。

今年以来,部分法院与银行等金融机构力推法拍贷,为符合条件的竞买人参与房产司法拍卖提供信贷支持,化解了购房者为参与全款竞拍,短时间内难以筹措大量资金的问题。

例如,今年5月陕西省延安市中级人民法院与中国银行延安分行、中国农业银行延

安小东门支行、延安农村商业银行等共同签署法拍贷合作协议。“在前期引入数家专业辅拍机构提升拍卖处置效率的基础上,我们与辖区金融机构合作推出法拍贷,助力法拍执行降本增效。如果拍卖时发生无人竞拍、流拍等情形,被执行人资产无法变现,申请人的胜诉判决无法得到有效执行。”陕西省延安市中级人民法院表示,根据合作协议,专业辅拍机构将全程参与涉案房产处置,为竞买人及金融机构提供支持服务,规避房产可能存在的权属纠纷、质量问题、使用情况、物业费、滞纳金、税费等问题。银行将进一步加强对法拍资产的风险控制,共同推动法拍贷服务落地,以求实现申请执行人、被执行人、买受人、银行、法院、辅助机构双赢多赢共赢的效果。

检察机关给出提示

北京德和衡律师事务所联席执行主任、商事与金融争议解决部主任裴虹博在接受记者采访时表示,法拍房价格能有明显折扣的一个重要原因是,购房者需承担一定程度风险,比方说房产清场困难、评估价格偏高、过户手续复杂等。此外,为吸引更多竞拍者,法拍房起拍价也会低于市场价。

“我就是踩了法拍房的坑,半年前拍下的房子,现在都没住上,倒是先交了被前业主拖欠的物业费8000多元。”湖南居民王梦的购房经历就不如小陈顺利了,她告诉记者,尽管自己以近市场价七折的水平买下法拍房,但前业主的父母一直占着房子。“对方赖着不走,我们也怕跟老人起纠纷惹麻烦,只能向法院申请强制腾房,但需要时间,来回回半年过去了。”

在任涛看来,与普通商品房不同的是,法拍房可能涉及多方利益主体。居民在购买法拍房时,需关注其背后风险。法拍房历史

遗留问题往往较多,不仅有经济问题,可能还会涉及社会问题,比如产权纠纷、占有使用等情况。

裴虹博告诉记者,法拍房有时存在产权归属不明确的情况,比方说法拍房可能存在多个债权人或抵押权人,最后导致产权纠纷。这类纠纷通常在拍卖公告中不会提及,购房者在成交后才能发现。部分法拍房可能因开发商问题,无法办理产权证,影响房屋正常交易和使用。此外,由于涉及其他隐性费用,有时候法拍房成交价格可能无法真实反映实际购房成本。

而在法拍房隐含的多重风险中,最被购房者诟病的就是清场问题。裴虹博说,有些法拍房一直被原业主及其家人占用,或者此前已经签署了有效租约,这会导致购房者虽然拥有房屋所有权,但无法立即入住。特别是当租约期限较长或租金较低时,清场问题尤为复杂。尽管购房者可以通过法律途径解决,但

耗时耗力。

记者在调研过程中发现,不仅像王梦等个人住房者遇到了清场问题,一些银行内部人士也存在法拍房带来的困扰。

某国有行杭州地区一家支行负责人吴桐(化名)告诉记者,2023年该行某房贷客户积欠本息40万余元,且长期处于失联状态。根据借款合同约定,该行采取了诉讼手段。在胜诉后,他们才发现,作为抵押物的这套房产已在银行申请财产保全前与他人签订了租赁协议,租期一年,这使得该行难以立即处置房产。

“经过多方沟通,租户才愿意配合法院执行,承诺在租期届满后主动搬离房子。今年上半年,我们在阿里拍卖平台拍卖这处房产,全额收回了不良贷款。这笔不良贷款自胜诉申请执行到收回案款,历时一年之久,给我们的贷后管理工作提供了警示作用。贷后工作疏忽将导致客户跟踪缺失、资产质量下降等问题。”吴桐坦言。

8月9日,最高人民检察院发布检察机关依法加强民事执行法律监督、促进司法拍卖房屋规范执行有关情况。检察机关办案发现,当前个别司法拍卖房屋活动存在“雷区”。有的竞买人以较低价格竞得拍卖房屋,与他人恶意串通,损害产权人或其他竞买人的利益。

据最高检通报,近年来,有被执行人为逃避债务、阻碍执行,利用“买卖不破租赁”制度,与他人恶意串通,通过倒签合同、混合打款、虚假诉讼等手段,捏造虚假租赁关系,约定较长的租赁期限并提前收取租金,阻碍房屋拍卖的正常进行。此外,在司法实践中,法院依法依规腾退房屋面临许多难题,有时竞买人不得不延期收房。

结合监督办案,检察机关提示,参与竞买司法拍卖房屋时,购房者应事先了解相关流程和手续,详读公示信息,全面知悉房屋存在的各类风险,在理性预算、知悉风险、了解规则的前提下参加竞买。

含“债”量可观 银行理财市场初秋凉风乍起

● 本报记者 李静

近日,有投资者反映持有的固定收益类理财产品净值波动加大,来自北京地区的投资者杨浦便是其中之一,他持有的是某国有大行发行的“14个月持有期固收增强理财产品”,从上周开始产品净值波动加大,此前产品净值基本是稳稳地上涨。根据产品说明书,杨浦持有的是R2中低风险等级的固定收益类理财产品,一季度该产品债券类资产持仓占比86.50%。

近几日,因债市调整,银行理财市场受到波及,杨浦所表达的正是大多数投资者的感受。

出现赎回潮风险有限

8月5日至12日,长期限国债收益率明显回升,10年期、30年期国债收益率分别上行12个、9个基点。中信证券明明团队分析,这一变动主要归因于机构行为、监管引导,以及基本面数据上的强劲卖盘推动了市场变化;监管层面,交易商协会接连查处国债交易违规行为,央行发布《2024年第二季度中国货币政策执行报告》提及利率风险;基本面方面,CPI略超预期加剧了长债收益率上行走势。”明明团队表示。

银行业理财登记托管中心数据显示,截至6

55.56%

银行业理财登记托管中心数据显示,截至6月末,银行理财产品债券类资产配置占比55.56%。

月末,银行理财产品债券类资产配置占比55.56%。近日债市波动必然会对理财产品的净值表现产生影响。

根据招商证券固收分析师张伟统计整理,8月4日至11日理财产品7日年化平均收益率为2.39%,较前值回落194个基点。分产品类型来看,现金管理类资产为1.75%,较前值回落3个基点;固定收益类产品为3.05%,较前值回落148个基点;混合类产品为-7.59%,较前值回落1255个基点。

对于市场担心的理财产品出现赎回风险,华西证券宏观联席首席分析师肖金川说,截至2024年6月末,在银行理财的大类资产配置当中,现金及存款占25.3%,同业存单占11.8%、买入返售资产占5.9%、非标占5.8%、上交所私募债可能为2万亿元,换算成占比约为6.5%。加总来看,理财将近55.3%的仓位为几乎免疫利率风险的低波动(或无波动)资产,若其在7-8月期间资产配置情况未发生显著变化,在当前调整幅度下,出现赎回反馈风险的概率不大。

债市调整或属阶段性

多位理财业内人士表示,尽管债市存在短期波动,但债券收益率整体下行趋势并未改变。“我们采取的是逢低布局策略,即在长期国债回调时适度增持。债券收益率长期趋势向下,只是下行的斜率与速度可能会受到控制。”某城商行理财业务相关人士告诉记者。

中部地区某理财业内人士也表达了类似观点:“长期限国债跌下来一些,我们就买一些。”该人士进一步向记者表示,“基于当前的基本面以及政策环境,债市调整将只是阶段性的,长期来看下行趋势不会变。以10年期国债为例,此前收益率降得太快,降至2.08%附近时,确实累积了较大风险。当前的2.2%-2.3%是10年

国债收益率比较合理的波动区间。而且如果极端的市場情緒快速推高长債收益率也存在風險。”

不过,该人士表示,即便是增配,也不会配置太多,这主要受制于负债端。“我们的产品有80%都是三个月以内的短期限产品,之前对于10年期及以上的利率债配置得非常少,更多配置5年期以内券种,整体久期较短。”

整体来看,理财行业负债端都是短期限的。根据银行理财登记中心数据,截至6月末,开放式理财产品存续规模为22.78万亿元,占全部理财产品存续规模的79.87%。而封闭式理财产品存续规模仅为5.74万亿元,其中1年期以上的封闭式产品存续规模约为3.9万亿元。

高杠杆资管产品面临变局

央行在《2024年第二季度中国货币政策执行报告》中提示了利率风险。今年以来,我国长债利率下行,一些资管产品的长债配置增多,随着短期内债券价格上涨,产品净值走高。数据显示,7月末银行理财平均年化收益率超过3%,而当前银行3年期定期存款挂牌利率还不到2%,吸引部分投资者将存款“搬家”至理财产品。

报告称,今年以来,部分资管产品尤其是债券型理财产品的年化收益率明显高于底层资

产,主要是通过加杠杆实现的,实际上存在较大的利率风险。未来市场利率回升时,相关资管产品净值回撤也会很大。

银行理财登记中心数据显示,截至6月末,理财产品杠杆率为107.04%,较去年同期减少2.02个百分点。“杠杆的应用与机构整体风格有关,像农商行做交易倾向于加比较高的杠杆。相比之下,某些理财机构的杠杆率则维持在较低水平。”上述理财业内人士告诉记者。

原银保监会发布的《商业银行理财业务监督管理办法》规定,商业银行每只开放式公募理财产品的杠杆率不得超过140%,每只封闭式公募理财产品、每只私募理财产品的杠杆率不得超过200%。业内人士提示,投资者可在理财产品定期公布的投资运作报告中看到杠杆水平。

某信托公司投资经理预计,基于当前的监管导向,运用高杠杆策略的机构将适当降低杠杆水平。业内人士表示,杠杆水平下调难免影响理财产品收益率,投资者需调整收益预期。央行也在报告中提示,理财产品动态发布的年化收益率是当前时点的预期收益率,是按过去一段时期的收益率线性推算出的未来一年收益率,投资者未来赎回产品时实际获得的收益率是不确定的。现在净值越高,意味着越是在更高的价格位置投资,未来的损失风险可能越大。投资者宜审慎评估资管产品投资风险和收益。