速读区

近日，温州中级人民法院与温州住建委、工商银行温州分行等3家银行正式签署司法房产拍卖协作纪要，今后在温州全市司法拍卖房产都可办理按揭贷款，同时将比照新建商品房买卖，率全国之先创设司法拍卖房产产权和抵押权预登记制度。据市法院有关负责人介绍，此项工作我市已在推进中，它的实施不仅可有效解决我市司法拍卖一次性付款的难题，大大降低老百姓参与司法拍卖房产的门槛，提高拍卖成交率，同时将有效防范我市金融风险，提高不良资产处置效率。

司法拍卖房产可办按揭贷款

买受人需10日内支付首付款，最高可贷70%
将有效防范金融风险，提高不良资产处置效率

■见习记者 黄君君

司法拍卖的房产，起拍价相比市场价低了不少，可要一次性付清动辄上百万元的房款，让不少人望而却步。“今后市民要是看中了司法拍卖的房子，可采取按揭贷款的方式支付了。”市法院执行监督科科长黄其宁说。

记者昨天从市法院获悉，近日，市法院已与工商银行瑞安支行、中国银行瑞安支行、上海浦发银行瑞安支行就司法拍卖房产按揭贷款达成书面会议纪要，与温州银行瑞安支行、建设银行瑞安支行达成初步合作意向，市住建部门也在积极推进该项工作落实中。

一次性付清吓跑竞买人

去年，市民刘女士看中了法院网拍卖的一套100多平米的房子，经过实地走访考察，刘女士觉得近两百万元的价格还是很合算的。可法院要求如果拍卖成功要一次性付清房款，这可让刘女士犯了愁。即使房子拍到手了，房屋产权也没有那么快过户，无法进行抵押贷款。一下子哪里拿得出那么多钱来？刘女士只能眼睁睁地看着心爱的房子与自己失之交臂。

而市民陈先生当时也看中了另一套位于万松路上的房子，经过激烈拍卖，陈先生已经把房子顺利拍下，但由于资金临时抽调，一次性交不出所有金额，陈先生只好放弃了房子，最终流拍。

黄其宁说，以前司法拍卖房子要一次性付清房款，吓跑了不少有意向的竞买人，同时也影响了法院司法拍卖的成交率。

据了解，2012年年底，市法院为了减少中间程序，节省佣金，减轻债务人和买受人的负担，同时实现处置物的价值最大化，就不通过拍卖公司，直接挂到网上拍卖，率先尝试房产网络司法拍卖试点。从2013年的拍卖情况来看，法院网拍上线拍品441次，总计308件，成交208件，其中成交房屋60间，共节省720.5万元的佣金。

黄其宁说，由于司法拍卖房产要一次性付清，虽然他们总共上线了160间的房屋，但只成交了60间，流拍率达到了62.5%。

原网拍模式下参拍有风险

“一次性交完全部款项对市民来说是有不少压力。”黄其宁说，根据最高人民法院有关规定，拍卖成交后，买受人逾期未支付价款而使拍卖、抵债的目的难以实现的，法院可裁定重新拍卖。原买受人不得参加重拍竞买。若重新拍卖的价款低于原拍卖价款，产生的差价、费用损失及原拍卖中的佣金，均由原买受人承担。法院可直接从其预交的保证金中扣除。保证金数额不足的，可责令原买受人补交。

同时，除了买受人参拍会有一定的风险外，对债权人来说，拍卖次数越多，价格越低，自身利益受损越严重。据介绍，由于拍卖房的评估是以市场价为基准，但所取的是相对保守的市场价格区间内的下限。倘若出现流拍，可以酌情降低保留价，基本上有20%以内的降价空间。“只能拍三次，三次都流拍的话就不能拍卖了。一些人在第一次拍卖中持观望态度，等待第二次拍卖降价，甚至会故意流拍，到最后一次拍卖时用较低价成交。这样一来，就影响了债权人合法利益。”黄其宁说。

司法拍卖可按揭贷款

为了真正实现银行“零风险”，买受人“零负担”，3月4日，温州市中院、住建部门、银行三方达成一致意见，买受人通过司法拍卖竞拍成功的温州范围内的房产，在10日内支付首付款后，法院即出具拍卖成交确认书。

日前，市法院已与工商银行瑞安支行、中国银行瑞安支行、上海浦发银行瑞安支行达成书面会议纪要，今后买受人如一次性支付拍卖款有难度的，可提出融资服务申请。拍卖成交之后，买受人只需在规定时间内交付30%以上的首付款(**包括保证金在内**)后，银行将核定贷款作为买受人的应缴纳拍卖款直接支付到法院执行专户，最高可提供70%贷款额度。

记者在市法院执行庭通知栏里看到，关于司法拍卖房产可办按揭贷款的通知已张贴，“新的流程中，买受人可以提早将拍到的房产作为抵押物向银行申请抵押贷款，这样既可降低银行放贷的风险，买受人也不需再向银行提供担保。”黄其宁说。

在新的流程中，买受人在取得转移预告登记后，该房产即可作为抵押物向银行申请抵押贷款，可申请办理抵押权预告登记。抵押预登记后，银行在指定时间内将贷款款项支付至法院指定账户，法院向买受人出具产权过户的执行裁定书，并由买受人凭该裁定书、协助执行通知书和其他相关材料，依次办理正式的产权转移登记和抵押登记手续。

黄其宁说，这一措施的实施不仅有效解决司法拍卖一次性付款的难题，大大降低老百姓参与司法拍卖房产的门槛，提高拍卖成交率，同时也将有效防范金融风险，提高不良资产处置效率。

相关链接

为解决司法房产拍卖买受人融资难的问题，2013年10月，鹿城区法院走出了探索的第一步。该法院推出‘拍卖通’司法金融合作创新项目，个人或企业因自身购置住房或者经营用房所需，参与法院对商品房、工业用房、商业用房(含写字楼、商铺等)、自用住房的公开拍卖，为解决购买资金需要以及解除全额付款的资金筹集压力，向银行申请按揭贷款。

但‘鹿城模式’还存在着需细化的地方：买受人完成拍卖后到银行办理按揭贷款时的抵押权，其实还不能办理登记，银行在抵押权还未取得的情况下，就要提前向买受人发放贷款。如果因为无法过户、拍卖标的物被查封等因素造成抵押登记未能完成，银行将承担很大的风险。为此，银行方面为确保金融资产安全，都会要求申请贷款的买受人提供担保。而对买受人而言，不仅担保人难找，还要支付额外费用。

贷款如何申请？

我市司法拍卖房产贷款流程大体上可参照温州相关银行。

如中国银行瑞安支行的‘拍卖通’具体办理流程如下：

1、竞买人申请贷款，中行完成授信(竞买人需申请贷款的，须在拍卖公告发布后10日内提出申请)。

2、竞买成交后，中行核定首付金额和贷款金额。

3、首付款到位后，中行与买受人签订贷款合同、抵押合同。

4、办理抵押预告登记和贷款发放：

市法院收到主债权合同、抵押合同和经公证的买受人委托贷款银行的工作人员办理各项房屋登记的委托书后，应出具公函给银行办理房屋转移预告登记和抵押预告登记手续。房屋抵押预告登记手续办妥之后，中行应及时发放贷款，并将款项支付至瑞安法院指定账户，同时注明款项用途为×××(借款人)购买××××××(房产)款项。

5、拍卖标的物转移登记与抵押登记。

据了解，司法拍卖房产对于一些竞买者来说，最大吸引力是司法拍卖并不受到房产限购政策的影响。但是，司法拍卖抵押贷款仍要遵守银监局关于房地产市场调控的相关贷款规定。也就是说，司法拍卖的房产是不受‘限购令’的影响，但办理按揭贷款仍受‘限购令’的限制：如果一次性付完款项，不管竞拍几套房子都可以；如果竞拍的是第三套房，办理按揭贷款就要受限制。因此，竞买人在申请贷款时，“是否符合贷款资格”要接受银行审查。

同时，准备申请贷款的竞买者要提前了解司法拍卖房产办理贷款的相关规定，特别是要注意在成交之后十日内要支付首期购房款。