

# 东莞法院拍卖房产网

生成日期: 2025-10-24

比较好提前了解下房子的具体情况，包括房屋信息及周边配套，所需的大概费用（借贷信息），以及房屋本身的风险状况。

确定能入手后，在网站注册账号，提三天缴纳保证金，保证金比较好通过支付宝支付，银行卡还需要网银U盾，也比较好不要在双休日交保，会有一定影响。

报名成功后，到法拍日期就可以参与拍卖，拍卖时长为24小时，拍卖时间内可以随时出价，不会因为期间没人出价而提前结束，遵循延时五分钟原则，即离拍卖结束后五分钟如果没人出价，当前价即为成交价。如果后五分钟有人出价，则会自动延时五分钟，循环往复直到后五分钟内无人出价。

大部分城市司法拍卖的房产不在限购政策的范围内，也就是说拍卖人不受限购资格的限制，因此受到不少人青睐。东莞法院拍卖房产网

准备好押金其实无论购房者选择的是哪一类房屋，都需要对房屋的价格，价值有一个足够的了解，做好资金准备。与买普通商品房不同，买法拍房竞拍之时必须缴纳不菲的押金。一般这笔钱是起拍价总价的10%到20%，算下来并不是一笔小数目，如果竞拍成功却突然后悔不想要，这笔不菲的押金并不退还，另外法拍房交易税费也是比较高的，因此这个部分购房者也需要提前准备。为了避免买到价值不符的房子，建议你在决定竞拍房子之前，先看上几十套房子再说了解当地的房地产市场行情。东莞法院拍卖房产网竞得“轮封”的法拍房，即便银行可如期放款，但是由于有多个债权人，就会一时间难以分配。

在人们购买房子的时候人们会发现买房的时候会有不少的陷阱，人们都希望避免陷阱的存在，而法拍房是陷阱比较多的房子之一。那么要注意哪些呢？

关注度不高的小区，能拍到好价格。以北京为例，城中心的法拍房往往因为地段优势客户竞争大，拍卖的价格有可能会高于市场价，而相对偏远的郊区，如顺义和昌平等，一些小区户数少，中介不主做，这种小区居住品质其实并不差，只是因为缺少关注，交易量常常不够频繁。一旦出现法拍房，很容易竞拍成功。如果是北京置业的刚需，不在乎是不是郊区，买这类房往往会有意想不到的惊喜。

房屋原业主的身份背景被抵ya或者没收房屋的，大多是因为债务人无法履行到期债务，导致被债权人起诉、查封抵ya房产，终被法院强制执行拍卖，很多一部分是由于投资失败，资金链断链或者沾染跑路的，如果是普通做买卖失败，人品尚可还行，如果遇到流氓房主，可能会返回来闹事、找麻烦，就后患无穷了。

实地看房，租赁及被占有的房子要当心法拍房想看房可没那么方便，不去实地考察看房，很可能遇到存在建筑瑕疵的房产，而法院对房子的瑕疵是不担责的。去看看，也能了解到这个买卖的房子是不是存在对外出租了或者是被占有的情况。在法律上买卖不破租赁，也就是说这个房子买卖是不影响租赁合约的，如果原房主租给了

别人居住或者做生意，你是没有权利赶走租房的人的，只能等合约到期或者赔付对方违约金才可以。如果遇上那种租给品牌店铺和酒店式公寓之类长期租户，那交接、腾退处理起来都很复杂，成本也特别高。网上拍卖具有跨越地域局限等优势，可让人参与，拍品容易成交，所以不少司法机关选择网上拍卖所执行的房产。

无法马上入住的风险如果存在租赁在前、抵ya在后的情况，拍卖成交后原租赁合同继续有效。实践中就有原房主故意把租赁合同签的很长，甚至10年、20年，如果是买了这种附带租赁合同的法拍房，买下了之后由于承租人的存在，自己是无法搬进去住的。甚至有些一开始说没有租赁的法拍房，等拍卖后，突然又冒出来租赁合同或者有人在里面居住不肯腾房。一般情况下，执行法院不会强制腾空，购房者还需要另立民事案件进行处理，那就比较麻烦了。拍卖价或许就会高过市场价，因此大家在拍卖现场，一定要保持理性坚守心理价格。东莞法院拍卖房产网

明确是否能够进行借贷现在很多质量房源名义可借贷，实际操作难。东莞法院拍卖房产网

办证过户之路，阻碍重重。

在成交后的过户历程，也是阻力重重，不断的有小鬼挡道：比如过户需要开发商提供一手资料（该房屋未出证），但该开发商就是不提供，不办理，忽悠拖沓。实在逼急了，只能大闹一场，总算得以解决；另外，如果您的主理法官还算相对负责，碰到钉子时，还能亲自陪同出面协调过两次那真是顶天儿好了，有些法院拍完之后根本不会配合（或者是出面也没有用），还是得靠自己出面一个一个了难。

虽然法拍房的确可能存在一些问题，但这些问题也不是不能解决的。要想知道更多与法拍房相关的知识，请关注我们成都玉安法拍。

东莞法院拍卖房产网