

这几年关注法拍房的比较多。前期也参与过几次法拍在淘宝和京东。但基本没有拍成功，不过没拍到，退保证金还是挺快的。基本当天申请过半个小时就可以回款。至2020年5月时。本人成功拍下了一套。

一、拍卖经过：当时拍卖这个法拍房本人并没有实地去看过。只是在拍卖公告里查看了附件。当时显示这个房为办证刚满3年的商品房。抵押给银行，因欠银行被拍卖。起拍当天我没有报名。因为一般拍卖结束都是第二天早上十点。第二天早起至机场准备十点多的航班出差外地。早上九点多过了安检至候机厅。打开手机看了一下。拍卖还正在进行。看看还有时间。就用手机转了保证金报名。显示成功可以竞拍。然后直接出价。当时看了一下参加竞拍对手有七个人。说实话当时对于这套房能否拍到自己心里也没底。当时出价还是属于比较激烈了。直到十点十几分左右机场通知登机。在登机前上洗手间时，进行了最后一次出价，想能拍到就拍到，不能拍到就算了。谁知走出洗手间。竟收到“成功竞拍”的通知。当时自己都觉得不可思议。这时心情反过来一下还变得忐忑了。然后边登机边打电话给家人。当时家人觉得在逗他们玩，怎么可能早上出门在飞机场竟买了一套。

二、办理过户：出差返回珠海。按规定时间交拍卖全款至法院帐号。静待法院来电。当时拍下这套房时。自己当时还在想几个问题。1、是否能办理房产证。因为本人家庭已有三套房。在珠海已无购房资格。这套下来已属第四套了，能不能再办证。2、这套房到底要交多少交易税费。因为这套房办证才两年，还属于赠予的，赠予是否要多交个税。3、腾房会不会有问题？4、房子情况怎么样。因为参拍前都没有实地看过。5、房子有无拖欠其他费用。费用是多少？想想都头大

首先办过户。法院查到钱到帐。第二天书记员联系本人。要本人拿身份证到法院大门口拿裁定书。当时书记员给了裁定书说你可以凭裁定书办理过户了。然后将原房主手机给我要我自已联系原房主腾房。当时心里一万头羊驼飘过，凭什么我自已联系？.但不管了，先拿裁定书办了过户再说。

收到裁定第二天正好是周五，至房地产交易中心办解押手续，这里要赞交易中心的工作人员。工作人员非常热心，教我怎么填表和操作，帮助取号。基本不到一个小时，就办理完了解押和网上办税。随后进行网上税收核验，并预约交税时间。当时我拍下的房产是属赠予，办证两年。周末两天心情又变得忐忑。因为到底要交多少税自己心里也没底。上网查看有各种不同的答案。有说赠予的要交房价20%，出证不满两年的又要交多少。反正周末两天都是在想交税的事情。但最后一想也没什么大不了的。反正房子已拍下来了。不管什么结果都要接受，反而心安了。

预约第二周周二办税。至周二又去到房产中心。中心人员服务还是很赞，取号办税。比原时间提前一个小时给办理了。税务还和收税小姐姐聊了一下。（当时珠海税收政策有新规从11月起原房主交易个税按交易总价1%征收。但税管人员说法拍房

还是依国家政策按成交价3%征收)。交税合计：个人所得税拍卖总房价3%。我本人个人交契税3%。合计交易原房价6%。其他小杂费不计也没多少。办税不可刷信用卡。只好刷银行卡现金。

交税办毕，又马上取号办理房产证。当时办房产证人员一看，还说了一句，你这房真便宜。当时还高兴了一下。不到一个小时凭办税资料和裁定至窗口办理所有手续。交钱要求房产证原件邮寄到家。然后交费回家。过三天房本寄到。这套房本终于下来。

三、房产移交：

房本到手。随后联系原房主移交。这其中有近一个月的时间。每次问法院执行法官，法官总是说你自己联系原房主。法院已和他谈好，原房主人很好之类的。每次一听执行人员这样说。心里马上有一万头羊驼跑过。想着差一点就去上一级投诉了。查了最高院民事执行中拍卖、变卖财产的规定。老子心里有了底，好等你几天。终于法院将剩余款给到原房主。再同原房主联系。约定时间将房顺利交接了。自此拍卖房终于有惊无险到手。随后马上办理了水、电、天然气、物业过户。中间竟然都没有欠费

总结从拍卖到房子办好证，到正式移交收楼。中间一共四十来天。拍卖成交是原评估价80%左右。办完手续加上重装总价比市场现报的价便宜30%左右。想想还是划算。