

【律师独立调查报告】

**（房产类）**

标的物：杭州市余杭区良渚镇北秀蓝湾花苑5幢5-1室

送拍机构：杭州市西湖区人民法院

淘宝拍卖时间：1970年01月18日22时至1970年01月18日22时

网址：https://sf.taobao.com/sf\_item/565021331983.htm

**产品说明：本《律师独立调查报告》是浙江胜可隆律师事务所律师根据《民事诉讼法》、《拍卖法》、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖的规定》及《淘宝拍卖网络司法拍卖平台竞拍服务协议》等相关法律法规的规定，以拍卖标的物送拍机构公示信息为基础，作为独立第三方运用互联网大数据、现场走访和相关部门咨询等方式，对相关信息作进一步收集和梳理，由本律师事务所团队基于自身专业能力和经验给予必要风险提示和解决方案，并经律所审查后出具。本所承诺报告完全基于上述收集和梳理的信息如实做出。本报告载明的内容（包括信息和观点），由于本所和律师目前权利有限，对标的物信息无法开展深度收集和核查，因此仅供购买人参考。如需进一步调查和信息核查服务，本所接受委托后，为您开展。**

**免责声明：本《律师独立调查报告》载明的信息和观点，仅代表浙江胜可隆律师事务所独立第三方，与处置单位（含法院）和淘宝平台无关，本所不做瑕疵担保，仅供购买人针对上述标的物竞买参考！本所不承担购买后交付符合上述产品说明要求的报告以外的任何法律责任。**

目录

[一、 房屋信息和价值分析 3](#_Toc26227)

[ 1.1房屋及周边配套信息表 3](#_Toc8757)

[ 1.2价值分析 5](#_Toc5116)

[二、 税、费信息 5](#_Toc18610)

[ 2.1竞买综合费用 5](#_Toc24802)

[ 2.2税费测算 6](#_Toc14351)

[ 2.3欠费情况调查 6](#_Toc19263)

[三、 风险提示和解决方案 7](#_Toc8118)

[四、 附录 8](#_Toc12205)

[ 4.1本地重要法规政策 8](#_Toc29030)

[ 4.1.1限购政策 8](#_Toc19019)

[ 提示 8](#_Toc19614)

[ 4.1.2落户政策 9](#_Toc10516)

[ 提示 9](#_Toc2576)

[ 4.2交割流程介绍 10](#_Toc25072)

[ 4.2.1框架流程 10](#_Toc4102)

[ 4.2.2细化流程 10](#_Toc12820)

[ 4.3交割税费政策 10](#_Toc7844)

[ 3.3.1土地增值税四级超率累进计算表  10](#_Toc6585)

[ 3.3.2房产税费交易表 11](#_Toc31582)

# 房屋信息和价值分析

## 1.1房屋及周边配套信息表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **住宅/商业类房产情况表**  **说明：本调查表仅基于淘宝公示和社会公开信息收集做出，不作瑕疵担保，仅供参考！** | | | | |
| **标的名称** | 杭州市余杭区良渚镇北秀蓝湾花苑5幢5-1室 | | **地理位置（区域板块）** | **标的所有人** |
| 余杭 良渚 |  |
| **权证情况** | **房屋产权证** | **登记时间** | **房屋用途** | **建筑总面积** |
|  |  |  |  |
| **土地产权证** | **登记时间** | **土地用途/性质** | **土地总面积** |
|  |  |  |  |
| **标的介绍** | **开发商** | **楼栋/房屋总数** | **房产年龄** | **建筑类型** |
| 杭州绿建房地产开发有限公司 | 21栋/654户 | 2006年建成 | 板楼 |
| **物业公司** | **物业费用** | **房屋楼层** | **房屋户型** |
| 绿达物业 | 0.75元/平米·月 |  |  |
| **电梯** | **车位总数** | **容积率** | **绿化率** |
| 品牌电梯 | 地上120个车位，地下225个车位 | 1.81 | 35.50% |
| **标的现状** | **是否已腾空** | **租赁情况** | **经营情况** | **钥匙** |
|  |  |  |  |
| **权利限制情况** | **查封** | | **抵押** | |
|  | |  | |
| **标的物估值** | 9,560,000 | | **评估鉴定基准日** |  |
| **提供的文件** | 1、《法院裁定书》；2、《协助执行通知书》；3、《拍卖成交确认书》 | | **法院执行裁定书** |  |
| **周边配套** | **周边幼儿园** | **周边小学** | **周边中学** | **周边医院** |
|  |  |  |  |
| **周边配套交通** | **周边地铁口** | **周边综合商场** | **周边景区、公园** |
|  |  |  |  |
| **其他介绍** |  | | | |
| **户型图** |  | | | |
| **地理位置图** |  | | | |
| **套内实景图** |  | | | |
| **小区及周边实景图** |  | | | |

## 1.2价值分析

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **标的物价值分析** | **周边二手房市场价格** | **小区近期二手房成交价** | **小区近期二手房挂牌价** | **同等户型成交价及挂牌价** |
|  |  |  |
| **地段** | **余杭良渚路遇玉琮路交叉口** | | |
| **影响房价的其他因素** |  | | |
| **本标的物（户型)是否有影响房价的特殊情况？** |  | | |

**提醒：**

**1、做竞拍价预算时，请在市场价值基础上合理扣除税费和欠费等相关费用，费用需全额支付不能办理金融贷款。**

**2、上述信息通过拍卖公告信息、网络公开信息及现场实地调研收集，房价市场浮动较大，存在某些小区近几个月未成交的可能性，可能存有一定偏差。**

# 税、费信息

## 2.1竞买综合费用

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **司法拍卖涉及款项** | **竞买人需交款项** | **缴纳时间** |
| 保证金 | √ |  |
| 尾款 | √ |  |
| 卖方税费 | √ | 办理过户交割时 |
| 买方税费 | √ | 办理过户交割时 |
| 土地出让金 | √ |  |
| 水、电、煤气、物业欠费 | √ |  |

## 2.2税费测算

假设以评估价为基准X，权证登记日期为购买日期计算年数Y（注：二手房以权证登记日期起计算时可能会少算年数；原房屋所有人购买的是一手房的，以房屋预告登记日期起计算算满几年），假设本房以该年度本区域平均房价为购入价Z（存在交易时间提前几年的情况，购入价格差异较大）：

本房屋最低税费：

本房屋最高税费：

以上税收测算假设测算，因涉及个人隐私调查困难，数据仅供参考！

## 2.3欠费情况调查

该房屋截止x年x月x日拖欠水费xx元、电费xx元、煤气费xx元，拖欠物业费xx元。具体拖欠金额可以向如下相关部门和单位电话咨询进一步确认。根据法院拍卖公告，上述费用均需由买受人承担。

自来水公司电话：0571-87826789

供电公司电话：95598

电费查询网址：http://www.95598.cn/person/index.shtml

天然气公司电话：0571-88828788

物业公司电话：暂无

# 风险提示和解决方案

|  |
| --- |
| * **占有问题：**   **1、该房屋查封前已对外出租，买受人过户后不能立刻入住。**  解决方案：买受人可与租户协商提前解除房屋租赁合同，或代替被执行人继续享受租金。  **2、该房屋目前尚未腾空，竞买人拍得后不能立即使用。**  解决方案：买受人可与现占有人协商解决，协商不成的可向房屋所在地法院起诉解决。   * **该房屋已抵押，竞买人拍得后不能立即办理过户。**   解决方案：竞买人拍得该房屋后，应先办理抵押撤销登记，再办理过户，也可委托律师代为办理。   * **税费问题**  1. **该房屋税费由买受人和出卖人双方承担，买受人须先行垫付出卖人应缴税款。**   解决方案：买受人先行垫付出卖人应缴税款后，应当自知道房屋解封之日起30日内向法院申请退税。   1. **该房屋买卖双方税费均由购买人承担。**   请合理计算成本（我们已对税费做了假设性初步参考性测算，因数据不准确需购买人自行测算，详细政策及计算方式见附件）   1. **该房屋为预售房，买受人须缴纳两次契税。**   解决方案：竞买人对该房屋的预售房性质应引起高度注意，提前做好税费测算和资金准备。   * **划拨土地。**   该房屋所在土地为划拨用地，须由购买人补交土地出让金。   * **该房屋户籍登记及学籍使用情形不明。**   解决方案：由于户籍登记信息法院未做公示，若出现原户主不配合迁出情形，买受人可以依据新的产权证明向当地户籍登记机构申报立户登记。对该房屋的学籍使用情形，可以向房屋所在学区的学校了解。   * **水、电、煤及物业费存在拖欠情况**   需买方承担，请合理计算成本。   * **该房屋有优先购买权人某某（承租人，共有权人），同等出价下承租人可以优先获得该房屋。** |

# 附录

## 4.1本地重要法规政策

### 4.1.1限购政策

#### 提示

|  |
| --- |
| **本标的物系法院执行处置送拍，竞买成功将出具《执行裁定书》，因此不受限购政策限制。** |

如何理解“限购”？

杭州市住房保障与房产管理局

关于我市实施住房限购有关问答（2016年9月18日）

答：指限制居民家庭通过市场途径购买商品住房和二手住房（不包括非住宅），包括与他人共同购买，不包括因继承、赠与、交换、分割、房改、法院裁定等取得房屋。

### 4.1.2落户政策

#### 提示

|  |
| --- |
| **购房不能直接在杭州市区直接落户，但竞拍成功且实际居住的，可获得30分的积分。** |

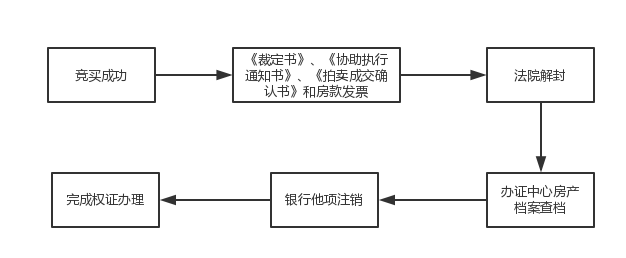
《关于暂停实施市区范围内购房入户的通知》

杭州市住房保障与房产管理局（2016年9月27日）

《杭州市居住证积分管理办法（试行）》(2018年元旦开始施行，具体细则还未出台)

## 4.2交割流程介绍

### 4.2.1框架流程

****

### 4.2.2细化流程

**（基于本标的情况）**

1、法院解封（需资料：裁定书、协助执行通知书、法院解封人证件）；2、房产档案局查档（所需资料：裁定书、协助执行书、拍卖成交确认书、身份证、户口本）；3、解除银行抵押（所需资料：裁定书、协助执行书、银行结清证明或法院注明强制注销、买受人身份证）；4、向住房保障局提交过户资料、受理房产证（所需资料：产权证原件及复印件、裁定书、协助执行通知书、拍卖成交确认书、司法委托拍卖书或淘宝拍卖公告、买受人身份证、户口本、结婚证、查档证明）。

## 4.3交割税费政策

### 3.3.1土地增值税四级超率累进计算表

|  |  |
| --- | --- |
| 增值额与扣除项目的比率 | 应纳税额的计算 |
| 比率≤50% | 增值额×30% |
| 50%<比率≤100% | 增值额×40%-扣除额×5% |
| 100%<比率≤200% | 增值额×50%-扣除额×15% |
| 比率>200% | 增值额×60%-扣除额×35% |
| 当地相关部门咨询电话： | |

### 3.3.2房产税费交易表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋  类型 | 买方  身份 | 房主  身份 | 买方需承担税费 | | 出让方需承担税费 | | | |
| 契税 | 印花税 | 增值税  及附加 | 个人所得税 | 土地增值税 | 印花税 |
| 住宅 | 个人 | 个人 | 唯一住房：  90m²及下；1%  90m²以上:1.5%  第二套改善性住房：  90m²及下:1%  90m²以上:2% 其他：3%  （注：唯一住房是指买方购买的该房屋是其家庭的第一套房屋） | 无 | 满两年，免征；  2、未满，成交价全额5.6%  （注：是否满两年自出让方办理房产证或缴纳契税之日起算） | 1、满五年唯一住房；免征  2、以上任一条件不满足， 差额20%或成交价全额1%  （注：1、是否满5年自出让方房屋买卖合同签订之日起算；2、能提供完整、准确的房屋原值凭证的，按差额的20%计税，不能提供的，按成交价全额1%征税；3、预售房按照差额的20%计税；4、唯一住房的认定范围为杭州主城区内。萧山、余杭、富阳等地“唯一住房”的认定标准请咨询当地住房管理部门。) | 无 | 无 |
| 个人 | 企业 | 1、唯一住房：  90m²及下；1%  90m²以上:1.5%  2、第二套改善性住房：  90m²及下:1%  90m²以上:2%  其他：3% | 无 | 差额5.6% | 无 | 成交价\*5%或（转让收入-扣除项目金额）\*四级超额累进税率 | 0.05% |
| 企业 | 个人 | 3% | 0.05% | 1、满两年，免征；  2、未满，成交价全额5.6% | 1、满五年唯一住房；免征  2、以上任一条件不满足， 差额20%或成交价全额1% | 无 | 无 |
| 企业 | 企业 | 3% | 0.05% | 差额5.6% | 无 | 成交价\*5%或（转让收入-扣除项目金额）\*四级超额累进税率 | 0.05% |
| 非住宅 | 个人 | 个人 | 3% | 0.05% | 差额5.6% | 差额20%或成交价全额1% | 成交价\*5%或（转让收入-扣除项目金额）\*四级超额累进税率 | 0.05% |
| 个人 | 企业 | 3% | 0.05% | 差额5.6% | 无 | 成交价\*5%或（转让收入-扣除项目金额）\*四级超额累进税率 | 0.05% |
| 企业 | 个人 | 3% | 0.05% | 差额5.6% | 差额20%或成交价全额1% | 成交价\*5%或（转让收入-扣除项目金额）\*四级超额累进税率 | 0.05% |
| 企业 | 企业 | 3% | 0.05% | 差额5.6% | 无 | 成交价\*5%或（转让收入-扣除项目金额）\*四级超额累进税率 | 0.05% |

浙江胜可隆律师事务所

报告出具日期：2018年2月28日