

一套独栋别墅遭13个人“争抢”，最终以起拍价溢价50%的价格成交 法拍房受青睐 “捡漏”需谨慎

吸引近2万人次围观，13名竞拍者101次出价，一套位于蓬江区的独栋别墅上周被拍卖，最终以683.9万元成交，较起拍价溢价率达50%。这次法拍房像是一个缩影，折射出近段时间以来，我市法拍房市场的热闹，不少法拍房溢价成交。记者从江门市中级人民法院了解到，2022年到2024年，全市法院司法拍卖房产达8724套，许多消费者通过司法拍卖的方式竞得房产。

那么，对于普通市民来说，普遍低于市场价的法拍房可以“捡漏”吗？业内人士提醒，法拍房存在风险，市民不要盲目“捡漏”，竞拍之前需要做好详尽的调查。

文/图 江门日报记者 陆沿任



消费者咨询法拍房情况。

溢价率高

不少法拍房遭多人“争抢”

5月9日，在江门市司法拍卖市场上，迎来了一栋非常抢手的房源拍卖。这是一栋位于江门市蓬江区城市花园春晖园319号的独栋别墅，建筑总面积为279.22平方米，带有一个比较大的私家花园。

2025年5月8日10时至2025年5月9日10时，蓬江区人民法院在该院淘宝网司法拍卖网络平台上对上述别墅进行公开拍卖活动。该别墅起拍价为455.1万元，拍卖关注度非常高，吸引近2万人次围观，其中434人设置了拍卖提醒，13个人缴纳保证金报名参加竞拍。整个竞拍过程非常激烈，经过了一个半小时延时竞拍，101次加价才结束拍卖。最终，别墅以683.9万元成交，溢价率50%，成交单价2.4493万元/平方米。

无独有偶。今年4月，江门司法拍卖市场上同样有一套房子高溢价成交。该房子位于蓬江区甘化新村，建筑面积73.23平方米，房产评估价约19.09万元，起拍价13.37万元，最终以总价50.47万元成交，折合楼面价6892元/平方米，较评估价溢价164.3%，较起拍价溢价277%。拍卖页面显示，该套房子共有13人报名，吸引5875次围观，可见房源热度之高。据了解，房子首次报价出现在4月15日，各路竞买人共出价171次，在历经137次延时后，最终在4月16日，以总价50.47万成交，折合楼面价6892元/平方米。

说起法拍房，相信不少读者并不陌生。法拍房即法院拍卖房产，是指被法院强制执行拍卖的房屋。2015年4月1日，江海区江海花园江琴居15号102进行公开拍卖，本次竞拍没有人报名，以流拍告终。这是记者在阿里拍卖网查询到我市最早挂出的法拍房，由河南省陕县人民法院进行公开拍卖。

而由我市法院最早进行公开拍卖且成交的法拍房，则是在2015年11月6日，由江门市中级人民法院拍卖的蓬江区杜阮镇瑶村小苑51号，建筑面积为201平方米，共有3人报名竞拍，出价1次，以86.5万元的底价成交，折合单价为4285元/平方米。

嘉毅地产总经理邓桐棠表示，我市法拍房市场变得引人注目，可以说是从2018年开始。一批先知先觉的投资者和资产收购人士率先进入该市场，通过竞拍的形式购得实惠、低价的法拍房。近年来受大环境的影响，江门的法拍房数量增加，市民参与法拍房可量增加，同时市场上有辅助机构进行业务推动以及银行提供按揭房贷服务，激活了法拍房市场。

广东房协媒体委员会委员周春锋分析，近年来法拍房越来越受消费者关注，是“低价红利+政策松绑+价值稀缺”等方面共同作用的结果。他告诉记者，近年来由于经济大环境和房地产市场调整等原因，导致法拍房源增多。同时，法拍房通常以评估价7折左右起拍，部分流拍房源折扣更大，价格也足够吸睛；再加上门槛不断降低，购房政策不断宽松，非江门户籍通过法拍购房无需社保，部分银行如建设银行江门市分行提供“法拍贷”业务，减轻购房者压力等，由此吸引不少消费者的关注。

阿里资产（原阿里法拍）珠江中城市服务商——鑫江山按揭代理服务有限公司江门负责人陈松也提到，法拍房价格优势显著，吸引消费者捡漏需求。法拍房的起拍价通常为市场评估价的70%至80%，这种低价优势尤其适合预算有限的购房者或寻求高性价比的投资者。另外，司法拍卖流程的规范化也增强了消费者信心。最高人民法院明确要求法拍房必须详细披露房屋瑕疵，并禁止在公告中使用“不负责腾退”等模糊表述，强化了法院的腾退责任。此外，法拍房交易由法院全程监管，资金直接进入法院账户，避免了二手房交易中可能出现的欺诈风险。

优势明显

起拍价激发竞拍者“捡漏”心理

记者从鑫江山按揭代理服务有限公司了解到，今年1—4月，阿里拍卖网上约有20套江门法拍房存在溢价的情况，这些房源遭多人“争抢”，出价次数多，溢价率较高，围观人数也节节攀升。

那么，为何不少法拍房出现“争抢”的情况？周春锋说，从成交的法拍房来看，主要有以下三个特点：一是价格实惠，不少法拍房的起拍价是评估价的7成；二是拥有位于核心地段或其他优势，比如有的是学区房，有的在大商圈附近，配套成熟，租金回报率较高；三是价值稀缺，比如今年5月拍卖的蓬江区城市花园独栋别墅，除了地理位置好之外，还因为它是独栋别墅，符合部分购房者的需求。

陈松表示，核心区域的老房尽管楼龄较长，但由于周边配套完善，这类房源的地段价值不因房龄衰减，反而因城市发展带来的资源集聚效应而持续增值。法拍房中不乏这样的房子，所以吸引消费者目光，从而形成竞价。同时，法院通常以评估价的80%作为起拍价，形成“价格锚点”效应。低起拍价降低了参与门槛，激发竞拍者“捡漏”心理，买家为避免错失机会，最终支付高于心理预期的价格。

但值得注意的是，记者了解到，除部分法拍房受热捧外，许多房源以底价成交或流拍。数据显示，今年1—4月，约7成法拍房流拍。业内人士认为，尽管近年来法拍房的关注度有所提升，但总体而言，相较于国内其他大城市，我市法拍房市场并不算特别火热。



独栋别墅自身拥有明显优势，因此溢价率高。

业内提醒

警惕法拍房潜藏风险

那么，消费者在购买法拍房的时候，要注意什么问题？

陈松告诉记者，要警惕“无证房产”，未办证的法拍房如小产权房、历史遗留违建可能无法过户，需提前与法院确认能否协助办证。同时，要留意是否存在“恶意占用”，如原业主拒绝搬离、“以租代售”对抗执行、长期租约等。另外，隐性成本也需要核查，看看有无欠费的情况，包括物业费、水电费、燃气费等可能累计数年，需向小区物业、供水供电部门查询欠费金额。消费者可以进行现场勘查，亲自前往房屋所在地进行实地勘查，了解房屋的实际状况，包括物理状况、周边环境、交通便利性等，注意检查房屋是否存在瑕疵或非法占据等行为。

“在拍卖前，也要明确购买法拍房所需支付的全部费用，买方需承担契税、印花税，这与普通购房一致，但卖方税费如增值税、土地增值税、个人所得税可能会转嫁买受人，这时候就需要仔细查看法院公告，部分法院会明确一切税费由买方承担。”陈松说。

邓桐棠则提到，消费者参与法拍房时要认真阅读拍卖公告，其中会详细披露所拍房源的信息。同时，设法上门参观法拍房的室内状况和周边环境，调查了解所在区域的房屋价格。“从我们过往经验来看，只要认真调查，完全可以避免法拍房所产生的风险。因此，如果消费者对法拍房相关知识有所欠缺而且工作比较忙碌，建议找专业辅助机构协助，省时省力。”邓桐棠说。

周春锋提醒广大消费者，要注意老旧房贷贷款难，不少银行对房龄在20年以上的房产拒贷。此外，楼龄超30年的房屋维修基金可能已被耗尽，后续维护费用高，如蓬江区某旧楼法拍后买家需均摊20万元电梯更换费。总的来说，法拍房虽然有“捡漏”的机会，但可能也潜藏风险，入手前需慎重考虑，了解清楚风险。

滨江大道人行天桥投入使用 有效推动人车分流



滨江大道人行天桥方便市民出行。

江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）近日，位于蓬江区滨江大道、海悦天玺和滨江绿道之间的新人行天桥——滨江大道人行天桥投入使用，吸引许多市民的目光。

记者在现场看到，天桥从海悦天玺商业广场横跨滨江大道连接到滨江绿道，东面为西江及滨江绿道，南邻潮连大桥，西北面是海悦天玺，与马拉松公园相距仅数百米，有效推动人车分流，为前往绿道、马拉松公园散步、运动健身的市民提供安全便捷的通道。

该人行天桥由海悦集团投资承建，主体采用钢结构，简约流线型设计，全长约160米，净高5.5米，桥面宽度2—5米，采用铝板及不锈钢格栅进行装饰，配以绿植及灯光、喷雾等景观元素。天桥两边均配置无障碍电梯以及人行楼梯，连通住宅商业区和绿道，便利居民出行、购物。

对于这座投入使用的人行天桥，市民赞不绝口。市民吴先生表示：“以前带孩子去江边玩总要绕一大圈，饭后直接从天桥过去，省时又安全。”

海悦天玺位于滨江大道江岸商圈中的重要位置，天桥的开通并投入使用，将有效带动周边区域的人气，提前进驻该商圈的商家表示，看好该商圈今后的发展。

即将进驻的商户代表余先生说：“我们非常看好这里消费群体和地段，加上人行天桥连通绿道，可以带来更多的消费人群，有利于我们做生意。”

业内人士分析，此类市政配套的完善，将进一步增强周边的居住吸引力，让当地居民更便捷地享受滨江休闲资源。

开平一宗零售商业用地挂牌 起总价5216万元



江门市JCR2025-65(开平06)号地。

江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）近日，开平一宗零售商业用地挂牌，起总价5216万元，将于2025年5月30日9时起挂牌。

江门市JCR2025-65(开平06)号地处于开平市水口镇海燕大道1号，为零售商业用地，出让建设用地面积25490.41平方米，土地使用年限为40年，自土地移交之日起计。本次国有建设用地上挂牌出让设有挂牌底价，挂牌起价为5216万元，竞买保证金为1565万元，最低增价幅度为100万元/次，竞买保证金可抵作成交款。

根据其他要求，建设项目须符合国家和地方产业政策及环保法律法规、政策和环境保护规划的要求。竞得人在取得土地使用权后，应在动工期内取得环保部门批准建设的批复，如因未能取得环保部门批准建设批复而导致动工延期或土地闲置的，按照违反土地出让合同约定处理。本地块需配置一处消防站和一处派出所（警务工作站），规划布局及相关要求详见《规划设计条件书（开平市水口镇海燕大道1号地块）》。

大道1号地块中提到，竞得人主营业务须为园区管理服务、住房租赁、物业管理相关的公司。禁止存在闲置土地等违法违规行为的房地产开发企业参加土地竞买。如竞得人存在闲置土地等违法违规行为的，取消竞得资格，竞价结果无效，竞买保证金不予退还，造成损失的，竞得人还应依法承担赔偿责任。

公积金课堂

如何提取住房公积金用于自住住房老旧电梯更新改造？

问：江门市提取本人住房公积金用于自住住房老旧电梯更新改造支持范围是什么？提取时间和额度有什么规定？

江门市住房公积金管理中心：支持提取本人住房公积金用于自住住房老旧电梯更新改造；缴存人可在《特种设备使用登记证》发证日起1年内提取一次住房公积金，提取金额不超过电梯更新改造支付或分摊的费用。

问：江门市提取本人住房公积金用于自住住房老旧电梯更新改造应提交哪些材料？

江门市住房公积金管理中心：不动产权证书、特种设备使用登记证、电梯更新改造费用凭证（单独更新改造的，提供发票；共同更新改造的，提供分摊协议或分摊确认书）、身份证、本人银行结算账户（社保卡、借记卡、活期储蓄存折）。

问：江门市提取本人住房公积金用于自住住房老旧电梯更新改造可通过哪些途径办理？

江门市住房公积金管理中心：可通过“江门公积金”微信公众号或广东政务服务网线上办理，也可到住房公积金缴存、提取业务承办银行网点办理。（陆沿任）