

有的空置17年后超770万元成交、有的溢价率高达50%……

法拍别墅缘何受青睐？

上周，本报官微视频号推送了一条题为《江门一空置17年的别墅，超770万元成交！》的视频，累计播放量达20万人次，引发广泛关注。

事实上，这并非本地法拍别墅第一次拍出高价。早在今年5月，一套位于蓬江区的独栋别墅被拍卖，最终以683.9万元成交，溢价率高达50%。记者从阿里资产（原阿里法拍）珠中江城市服务商——鑫江山按揭代理服务有限公司获悉，作为法拍房中的特殊选手，法拍别墅受到不少购房者的青睐，溢价成交屡见不鲜。今年1—5月，我市有多套法拍别墅溢价成交，最高成交价778.2151万元。那么，为何购房者如此青睐法拍别墅？

文/图 江门日报记者 陆沿任



一套空置17年的别墅超770万元成交。

备受关注 法拍别墅拍出高价

法拍房，即“法院拍卖房产”，是指因债务人未履行法律义务而被法院强制执行的房产。因低于市场价起拍，法拍房被视为“捡漏”之地，不过因房源性质复杂、拍后腾退执行困难等原因，“折价”“流拍”等现象在法拍房市场屡见不鲜。近年来，我国法拍房市场整体规模攀升，虽然市场冷暖不均，但有一类房源走出了独立行情，频繁出现高溢价成交案例，那就是豪宅中的别墅类产品。不管是在楼市“高地”上海、深圳，还是在江门，均出现法拍别墅高溢价成交的案例。5月27日，上海市长宁区新华路的两幢别墅，以2.7亿元的价格成功拍出，溢价率8%，成交价创下单价超50万元/平方米的地上建筑面积纪录。此次拍卖的别墅占地面积912平方米，由两幢建筑组成，地上建筑面积共计535平方米。深圳也频繁出现别墅溢价法拍的案例。比如今年4月，位于罗湖区怡景花园的一栋别墅历经超400轮叫价，

房源价格从854万元到超3000万元，溢价率突破260%。再来看看江门。今年5月，在江门市司法拍卖市场上，迎来了一宗抢手的房源拍卖。这是一栋位于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。该别墅起拍价为455.1万元，拍卖关注度很高，吸引近2万人次围观，其中434人设置了拍卖提醒，13人交纳保证金报名参与竞拍。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%，是今年到目前为止我市溢价率最高的法拍别墅，成交单价2.4493万元/平方米。一个月之后，本地法拍房市场再

次因为别墅而备受关注。6月15日，在江门市司法拍卖市场上，一栋位于蓬江区五邑碧桂园泊林十一街30号房产溢价198万元成交。记者了解到，这是一栋独栋大别墅，一共3层，建筑面积474.73平方米，同样带私家大花园。这栋别墅建成于2008年，但从照片来看现在还是毛坯房，这意味着这栋别墅从建成到现在，已经空置了17年。截至2025年4月，别墅欠物业管理费约13000元。据悉，这栋别墅评估价约为829万元，此次拍卖的起拍价只有580.2151万元，也就是在评估价基础上打七折进行拍卖。拍卖开始后，竞拍人数不多，但竞争还是比较激烈，最终以778.2151万元成交，创下今年以来本地法拍别墅的最高成交价，成交价比起拍价高出了198万元。今年1—5月，据不完全统计，江门有多套法拍别墅溢价成交，最高成交价778.2151万元。对此，嘉毅地产总

经理邓桐棠分析，近期本地法拍房市场的别墅确实比较热，一是拍卖起拍价较市场低，性价比；二是近期推出的别墅大多数位于市区的成熟社区，配套完善。根据鑫江山按揭代理服务有限公司提供的数据显示，目前挂在阿里法拍网站上的江门别墅约有10栋，起拍总价从78万元到300多万元不等，起拍单价最低的一套别墅不到4000元/平方米，最高的也是1万元/平方米，普遍低于市场价格。鑫江山按揭代理服务有限公司负责人陈松说，法拍别墅的起拍价通常低于市场价，这是因为法院在拍卖时希望快速变现，因此会设定一个相对较低的起拍价，这使得买家有机会以低于市场价的价格购买到优质别墅。实际上，江门的一些法拍别墅成交案例显示，尽管部分热门房源可能拍出高溢价，但仍有不少房源以评估价的折扣价成交，为买家提供了“捡漏”的机会。

资源稀缺 独栋别墅受欢迎

事实上，江门的司法拍卖市场，许多房源以底价成交或流拍。数据显示，今年1—5月，约七成法拍房流拍。与别墅相比，其他房源同样具备起拍价低、性价比高的优点，为何法拍别墅能够更受欢迎？对此，有业内人士认为，相较于其他类型的豪宅产品，别墅类产品更具特殊性，也更容易引发市场争抢。过往较长一段时间，因“限墅令”的严格执行，别墅产品被市场称为“卖一套少一套”。法拍房市场上的一些别墅房源，也因

其产品、地段等多方面的特殊性受到关注。近两年来，因自然资源部发取消远郊地区新供住宅容积率不高于1.0的限制，各地供地计划中，郊区的低容积率地块明显增加，楼市正逐步告别高容积率时代，向低密度、更舒适的社区演变。不过，独栋别墅依然稀缺。其所言非虚。以今年江门司法拍卖市场上成交总价最高以及溢价率最高的两套别墅为例，均属于独栋别墅，且带有较大的后花园。而记者走访市场

了解到，市面上无论是在售的一手别墅还是二手别墅，独栋别墅均比较少见。邓桐棠告诉记者，由于过去政策对于低密度的别墅建设限制，市场那些几乎没有新的别墅盘推出，二手转让的别墅也不多，因此别墅这两年价格相对稳定，交易也较稳定。记者了解到，目前市场上二手别墅交易量比较高的楼盘主要以五邑碧桂园、环高尔夫球场的别墅楼盘以及江海区的天鹅湾、江海碧桂园为主。目前二手房市场上，单排别墅均价超2万元/平方米，双排别墅单价在1.5万元/平方米以上。

“同时，别墅的地理位置也很重要，小区成熟、地段优越的别墅，无论法拍还是二手都会受到青睐。总的来说，二手别墅成交量相对稳定，供需均衡，价格稳步上升，而优质的别墅项目则售价保持坚挺。法拍别墅最大的优势就是价格，虽然最终成交价看起来较贵，但还是比同样条件的二手别墅要便宜。”邓桐棠如是说。陈松也提到，二手别墅市场虽然受供需关系、经济环境、政策调控等多种因素影响，但总体上，江门作为珠三角地区的重要城市，其经济发展潜力和宜居环境对高端住宅市场构成了有力支撑。

位于鹤山市址山镇的一套别墅起拍总价78万元。

业内提醒 警惕潜藏风险

那么，消费者在购买法拍别墅时，要注意什么问题？陈松告诉记者，购房者要确认好房产是否已经查封或共有产权人是否已经同意转让的情况，以及有没有违建等，避免因产权纠纷导致无法过户，可要求法院提供《执行裁定书》《协助执行通知书》等文件，确保拍卖方有合法处置权。同时，部分法拍别墅可能被原业主长期租赁或恶意占用（如“以租代售”），需核实租约真实性及期限，避免交房困难。另外，法拍房需一次性支付个

人所得税、契税、增值税、土地增值税等，物业费、水电气可能因原业主拖欠而由买家承担。购房者可提前向税务部门或拍卖平台核实税费明细，避免预算超支。此外，部分法拍别墅因长期无人居住可能存在设施老化、装修破损等问题，这些也需要购房者评估潜在修缮费用。陈松还建议，购房者最好现场核验房屋状况，如亲自查看房屋结构、装修、水电燃气等设施，避免因信息不对称买到“问题资产”。例如，某法拍别墅因未及时地发现地基下沉，后期修复花费远超预期。同时，检查物业费、水电费等欠费情况，部分房源可能累计数年欠费，需买家垫付。从事法拍业务多年的吴秀云则告诉记者，购房者应当熟悉拍卖规则，如了解保证金金额、付款期限（通常为7—15天内一次性付清）、悔拍后果（保证金不退）等。需要贷款客户提前联系银行或者担保公司，平台一键贷款提前咨询准备资料，避免贷款通不过因资金周转问题导致悔拍，造成经济损失。吴秀云提醒，个别辅拍机构可能虚高评估价、隐瞒房源缺陷，甚至串通

竞买人抬高价格，建议选择法院直拍平台或委托专业律师进行专业尽职调查。拍卖成功后，要及时办理过户手续，凭《成交确认书》《执行裁定书》到法院领取相关材料，尽快完成产权过户，避免因原业主债务问题导致房产被二次查封。业内人士分析，当下楼市供求关系逆转，大众对住宅的需求也更加多样化，过去市场偏向满足刚需、改善需求，对于高端改善需求的关注度较低。随着政策逐步调整，强调满足“多样化需求”，别墅类产品正重回高端市场。法拍市场上的稀缺高端房源，也有望持续占据“C位”。

鹤山3宗工业用地挂牌出让



江门市JCR2025-96(鹤山26)号地位于址山镇马鞍山开发区。

江门日报讯（文/图 记者陆沿任）6月24日，鹤山市有3宗工业用地挂牌出让，吸引不少市民目光。根据出让公告，3宗工业用地分别为江门市JCR2025-96(鹤山26)号地、江门市JCR2025-95(鹤山25)号地以及江门市JCR2025-94(鹤山24)号地。其中，江门市JCR2025-96(鹤山26)号地位于址山镇马鞍山开发区，用途为二类工业用地，出让建设用地面积17175.19平方米，该地块上的建设项目产业类型须以家用电力器具专用配件制造为主，挂牌起始价为人民币1031万元，网上限时竞价时间为2025年7月24日9时30分起。江门市JCR2025-95(鹤山25)号地位于址山镇硅能能源产业园区，用途为二类工业用地，出让建设用地面积10000平方米，该地块上的建设项目产业类型须以建筑、家具用金属配件制造为主，挂牌起始价为人民币600万元，网上限时竞价时间为2025年7月24日9时30分起。江门市JCR2025-94(鹤山24)号地位于鹤城镇工业三区，用途为二类工业用地，出让建设用地面积10000平方米，该地块上的建设项目产业类型须以笔的制造为主，挂牌起始价为人民币675万元，网上限时竞价时间为2025年7月22日9时30分起。值得注意的是，以上地块均要求在该地块上进行生产、经营必须符合相关产业发展政策、国土空间规划、污染物排放控制、节能降耗减排政策、安全生产规范等要求。

江发服务公司 让技能竞赛“试金石” 转化为服务升级“助推器”



江发服务公司的选手们在技能大赛中表现出色。

近日，2025年江门市物业管理行业技能大赛举行。在这场备受瞩目的“行业大考”中，江发服务公司斩获佳绩，不仅获奖人数在参赛企业中名列第一，3名选手更在物业管理业务技能竞赛中夺得一、二、三等奖，彰显地方国企的人才厚度与专业锋芒。据悉，本次大赛共设置物业管理业务技能、电工业务技能、安防维护业务技能三个竞赛项目，精准覆盖物业管理行业的核心技能与关键岗位，与行业实际需求紧密结合。竞赛考核内容分为理论知识和实际操作技能两个部分，旨在全方位、多维度考查选手的综合能力。为全面展现“江发人”的专业素养和精神风貌，赛前一个月，江发服务公司便利用业余时间组织员工进行备战，全面复习、巩固专业知识，并针对竞赛项目进行培训和模拟训练。通过以赛促训、以赛促学，帮助员工进一步丰富理论知识储备，提升实操技能水平。在为期两天的激烈角逐中，江发服务公司的选手除了要通过理论知

识考试外，还要在不同赛道上与全市各地的高手们展开较量。其中，物业管理业务技能竞赛中，选手需进行现场答辩，模拟进行客户服务、应急处理等；电工需进行专业实际操作，涉及设备检修、电路调试；安防维护员则要开展安防专业实操，包括监控系统调试、安全隐患排查等。经过多轮比拼较量，江发服务公司最终共有20名选手取得优异成绩，获得人社部门颁发的物业管理师、电工等职业技能证书。其中，陈健霞、邝颖茵、何健豪分别在物业管理业务技能竞赛中获得一、二、三等奖，刘荣生在安防维护业务技能竞赛中获得三等奖，展现出国企物业人的专业形象与风采。未来，江发服务公司将以此次大赛为契机，秉承“专业赢得信任，服务创造价值”的企业理念，持续深化“赛训结合”机制，扎实推动服务品质标准化建设，进一步强化技能人才储备，让技能竞赛的“试金石”转化为服务升级的“助推器”，书写地方国企在城市服务领域的时代担当。（文/图 红林 梁佳欣）



如何提取住房公积金直付房租？

问：江门市提取住房公积金直付房租业务申请条件是什么？
江门市住房公积金管理中心：一、缴存职工在我市连续足额缴存住房公积金3个月（含）以上；二、缴存职工及配偶在江门市行政区域内无自有住房；三、缴存职工在蓬江区、江海区内租赁住房保障性租赁住房、公共租赁住房，且房屋租赁合同在有效期内；四、缴存职工或配偶每月住房公积金缴存额不低于每月应支付的房租。
问：江门市提取住房公积金直付房租业务如何申请？
江门市住房公积金管理中心：一、申请时间：房屋租赁合同有效期内提出申请。
二、申请流程：1、申请材料：缴存职工与市区公房中心签订的《房屋租赁合同》和同意《提取住房公积金直付房租承诺书》；2、提取申请：缴存职

工可通过线上或线下向市住房公积金管理中心提交申请，并授权定期从其住房公积金账户自动划转至市区公房中心指定账户；3、提取审核：市住房公积金管理中心根据缴存职工申请，3个工作日内完成提取申请审核；4、资金划转：市住房公积金管理中心审核通过后，将缴存职工住房公积金划转至市区公房中心指定账户用于支付房租。首次支付成功后，在房屋租赁合同备案有效期内，市住房公积金管理中心每3个月将缴存职工住房公积金自动划转到市区公房中心指定账户用于支付房租。
问：江门市提取住房公积金直付房租业务可通过哪些途径办理？
江门市住房公积金管理中心：缴存职工可通过“江门公积金”微信公众号，点击“我要提取”，按提示办理提取住房公积金直付房租业务。（陆沿任）