

楼市回暖，法拍房也变得抢手了

去年全市成交住宅法拍房777套 今年2月多套法拍房溢价成交

2024年10月，李女士在法拍平台竞得一套法拍房，成交价低于市场价近50万元。今年1月份收房乔迁，这是她的首套房。历时3个月，她经历了竞拍成功和拿到房本的兴奋，体验了垫付前业主高昂物业费的懊恼，也感受到收房时的激动以及对未来生活的期待。为什么要通过法拍房的形式置业？李女士表示，她相中的这套房屋起拍价大幅低于市场价。

市民网拍“低价”法拍房

李女士竞拍成功后，2024年12月份顺利办下房产证。当时房屋尚未腾空，临近过年，前业主希望过完后再搬离。考虑居住期间产生的水电费、物业费大概率需要自己负担，李女士明确表示反对，要求前业主按照法律文书写明的时间搬离。2025年1月初她发现房屋已腾空，遂联系法官拿到钥匙，推开了自己首套房的大门。

李女士表示，“网购”法拍房最令人激动的环节是收房。当她打开房门时，发现前业主留下了沙发、餐桌等简单家具，房屋的采光很好、马桶还是智能的、带有一个车位……李女士颇为庆幸。

房屋产权完成过户，水电燃气等也需要过户。按照规定，水电费等应该“谁居住时产生的费用谁买单”，但李女士还是垫付了前业主未交纳的水电燃气费1000多元，物业费7000多元。虽然心里感到不平，但想到房屋入手价低于市场价50余万元，心中的不快便烟消云散。

多套法拍房溢价成交

近日发布的2025年1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，青岛新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%。这是连续第二个月上涨，二手住宅销售价格和2024年持平。在楼市回暖的背景下，法拍房进入了不少市民的置业菜单。

记者在法拍平台上观察到，今年2



即墨区温泉镇一套别墅以491余万元价格溢价成交。(法拍平台截图)

月份，我市多套法拍房出现溢价成交的情况。2月10日，市北区延吉路一套大户型法拍房以评估价448万元上拍，经5人48轮竞拍，最终以超561万元成交，溢价近113万元。同日，市南区芝罘路一套小户型房屋以90万元起拍价上拍，经3人82次出价，最终以165万元成交，较评估价溢价近37万元。2月16日，市北区劲松三路一套房屋以评估价201万元上拍，经7人66轮竞拍，最终以269万元成交，溢价68万元。

法拍房遵守二手房市场规律，那些坐拥交通、教育、医疗资源、地理位置优越的优质法拍房颇为吃香。在刚需人群看来，考虑竞拍法拍房的最大动因还是“捡漏”。法拍平台上，“一手成交”的法拍房占比超过溢价成交，如2024年12月，城阳区锦宏东路一套127平方的房屋评估价为100万元，二拍以5.6折上拍，1人参拍1手中拍，成交价低于评估价44万元。

去年法拍成交住房777套

国信达数据发布2024年1—12月全国法拍房大数据分析报告显示，2024

年全国各类型法拍房挂牌量为657842套，成交量为163372套，同比增长11.03%，平均成交折扣率77.53%。2024年我市各类型法拍房挂牌3391套，成交988套，平均折扣率为82.78%。其中住宅用房挂牌2315套，成交777套，平均折扣率82.59%。

据安居法拍网统计，黄岛区武夷山路576号一处109平方米的法拍房，吸引13人竞拍，经过322轮出价，最终以165万元成交，超过评估价59万元，溢价达55%。莱西市滨河路一处房屋，经4人189轮出价，最终以90万元成交，高出评估价40万元，溢价超80%。

2024年6月，崂山区弄海园一处别墅，起拍价4097万元，经147轮出价最终以5055万元成交。该房屋虽然成交价低于评估价799万余元，但拍卖环节竞争激烈，可见高端住宅不缺买家。2024年5月，崂山区东方之珠花园别墅小区一套别墅以6214万元的价格成交，这是近年来我市成功拍出的第二套价格超6000万元的别墅。李沧区金水路一套评估价过千万元的别墅经过80轮拍卖，以超过起拍价369万元价格成

交。后来该房屋因故再次上拍，经52轮出价，最终以高出起拍价284万元成交。2024年3月，即墨区温泉镇一套别墅以评估价332万元起拍，经过85轮竞价，最终以491万元价格成交，比评估价溢价159万元。据现有法拍平台数据信息，近4年来，我市千万元以上的住宅法拍房成交39套。

相对于高端住宅的稀缺性，普通购房者更关注法拍房的性价比。据国信达数据显示，温州和杭州的法拍房成交率高达81%，即每上拍10套房子便能成交8套，法拍房正在成为那些希望以较低成本卡位核心资产、实现财富稳健增值的置业者和投资者的选择。

参与法拍要提前做功课

法拍房是涉诉房屋，有一定的不确定性，做足功课全面了解法拍房是能否“捡漏”的关键。李女士表示，参拍之前她仔细阅读法院拍卖公告，通过拍卖公告上的执行案号，查询该房屋被拍卖的原由。原则上尽量避免有租赁、不包腾房的法拍房。房屋的基本信息了解后，便是调研拍卖公告上没有写明的内容，比如是否拖欠物业费、水电燃气费等。联系法官提前看房也很有必要，比如看房时观察前业主态度是否蛮横，家里是否有老人或者孩子，是否存在潜在腾房难的风险等。

李女士表示，如果不能全款参拍，法拍平台均有“一键贷款”的入口，预审完贷款便可参拍了。在拍卖环节，一定要给自己设个心理价位，避免卷入“拍卖心理战”。

记者了解到，法拍房与二手房过户政策一致，都需根据房屋交易价格缴纳契税、个人所得税、增值税等税费。部分法拍房可能存在前业主欠税、需要二次缴税情况，法院可能会要求需由卖方承担的税费由买方先行垫付，再凭借相应凭证在一定期限内向法院申报，也有的法院会要求所有税费均由买方承担。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 陈小川

消费券带出青岛消费“小阳春”

我市已核销消费券超40万张 直接拉动消费1.1亿元

在新春消费券的带动下，食品、黄金、餐饮等领域亮点频现，激活青岛消费市场的“一池春水”。记者从市商务局了解到，今年一季度，青岛累计发放5000万元市级消费券，并联动区市、平台、商家等推出10亿元“优惠让利大礼包”，进一步激发消费热情。截至2月18日，青岛已经核销消费券超40万张，直接拉动消费1.1亿元。

春菜春装活力旺

伴随春天的到来，青岛“春日经济”快

速升温。春装、春菜等在各大商超热销。

记者在位于崂山万象汇的盒马鲜生看到，门店已设立春菜销售专区，香椿、蒲公英、荠菜、苦菜根、蚂蚱菜、花椒芽等20余种来自全国各地的春菜已经摆上货架。市民刘女士表示，尽管春菜刚上市的价格相对较高，但自己一次买了很多菜，达到消费券的满减标准，总体算下来很划算。

在万象汇、利群崂山金鼎广场等购物中心，各大品牌春装早已上架。在崂山万象汇优衣库门店，各式新款春装已经成为销售的主力军，不少家长在童装区为孩子选购春日新衣。

小克重黄金饰品受宠

去年以来，黄金价格持续“狂飙”，足金饰品价格已逼近900元/克，黄金消费热情被点燃。利群金鼎广场总经理助理刘京新表示，今年1月以来黄金饰品的销售额实现增长，仅次于家电。

记者探访周大福、周大生、周生生等专卖店发现，不少品牌门店将销售重点从手镯、项链等大克重金饰转向金豆豆等小克重产品，受到众多消费者欢迎。小克重的黄金饰品价格通常在五六百元左右，再叠加上新春消费券的优惠之后，消费者

可以获得一个较大幅度的优惠。

餐饮店客流增两成

在新春消费券的助力之下，餐饮消费延续春节期间的火爆局面。位于利群崂山金鼎广场的“宽鲜”是一家网红品牌，作为主打青岛本地特色锅贴及创意菜的餐饮品牌，客单价适中，与消费券的门槛匹配度较高，成为消费者用券的热门选择。宽鲜金鼎广场店前厅经理张义森表示，现在消费券能占到整体营业额的三分之一。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 李沛

智治赋能，打造基层治理样板

胶州市获评省级基层治理创新实验区

本报2月23日讯 近日，山东省委社会工作部公布2025年度基层治理创新实验区评审结果。经自主申报、逐级推荐、方案初审、答辩评审等层层筛选，最终确定30个县(市、区)、镇(街道)作为省级基层治理创新实验区。胶州市以“打造基层智治平台，‘以智促治’提升基层治理效能”为主题成功获评。

胶州市委社会工作部挂牌组建以来，坚定落实“党建为魂、人民为本、政商协同、平台运作”的基层治理工作思路，线下积极推进“网融格灵”机制改革，着力构建“多格合一、一网统筹”的治理底座，完善“群众自治、多元共治”的治理机制，畅通“惠民为民、便捷高效”的服务渠道，网格化治

理基础持续夯实。

相关经验做法入选全省基层治理“小马拉大车”突出问题专项整治典型案例，获青岛市委社会工作部通报表扬。线上试点推进“掌上社区一社区一张表”平台建设，全面搭建起以“标签管理”为特色的数据底座，初步实现了数据回流基层、用数自动抓

取、报表一键生成，丰富了高龄津贴、分娩补助、就业招聘等政策找人、服务找人新场景，构建起平急高效转换、管理服务并重、线上线下联动的基层治理机制，党建引领基层智治水平不断提升。

(观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 马丙政 通讯员 张珂豪)