

# 法拍房进入“改善型需求”置业菜单

我市今年前5个月成交350余套法拍房 大户型、一楼带院、顶楼复式受关注

2023年青岛住宅法拍房成交698套,2024年成交777套,2025年1月至5月京东和淘宝两个法拍平台已经成交350余套。其中,80余套房屋竞价超过25轮,除了传统的黄金区域、区位配套资源丰富外,120平方米以上大户型、一楼带院、一楼复式、顶楼复式和顶楼带阁楼等宜居性房屋正在走俏。

## 大户型法拍房开始吃香

莱西市天泰公园壹号一处141平方米的房屋竞拍99轮,溢价41万元成交。即墨区永合硕辉苑一处125平方米的房屋竞拍65轮,溢价32万元成交。西海岸新区观海苑一处134平方米的房屋竞拍70轮,溢价21万元成交。崂山区温哥华花园一套142平方米的房屋竞拍70轮,溢价62万元成交……据京东司法拍卖平台数据,今年1月至5月,竞拍超过30轮的法拍房有32套,其中面积超过120平方米的有22套,占比超过6成,宜居大户型法拍房受欢迎。

从事法拍房中介服务多年的许磊告诉记者:“早期的法拍房多是由有投资或房地产行业背景的投资客买入,后来随着房地产市场行情持续走高,法拍房因其价格优势开始受到普通购房者的关注,尤其是对价格十分敏感的刚需一族。随着‘吃到螃蟹’的人越来越多,加之法拍中介服务逐步完善,法拍房因其高性价比,进入市民‘改善型需求’置业菜单”。

以李沧区延川路2号一处142平方米的法拍房为例,该房屋是2018年交付的次新房,以定向询价的方式,从青岛市存量房交易计税价格评估系统获得其计税价格为152万余元,并以此为起拍价上拍。目前据二手房中介数据,同户型近期最低成交价为260万元,起拍价相当于市场价的5.8折。如此性价比引来9位购房者竞拍,经75轮竞价,最终以234万元成交,仍低于市场价近26万元。“房屋信息透明,司法保障过户,价格优势明显,对于有改善需求的购房者来说,这样的大户型法拍房能不香嘛!”许磊说。

## 胶州柔性执法显成效 当事人自行拆除 1600余平方米违建

本报6月9日讯 为持续深化违法建设大整治行动,胶州市综合行政执法局秉持前瞻性理念,精准实施网格化巡查机制,对新生违法建设保持高压严管态势。近日,在胶莱街道,一处面积1600余平方米的新生违法建筑,在执法人员的耐心劝导下,由当事人主动予以拆除,取得显著成效。

近期,胶州市综合行政执法局胶莱执法中队队员在例行巡查中,敏锐地察觉到胶莱街道工业园内某企业正在扩建一处大型钢结构厂房。经迅速核查,确认该扩建工程未办理任何合法审批手续。面对这一情况,胶莱执法中队立即启动了“即查即拆”快速响应程序。

在执法过程中,中队队员坚持“普法宣传与劝说引导”双管齐下,细致向违法建设当事人普及相关法律法规及配套政策制度,深入阐明违法建设可能面临的法律责任及其利害关系。经过执法人员的耐心沟通与专业劝导,当事人深刻认识到自身行为的违法性与潜在风险,最终决定自行拆除该违法建筑,从而及时消除了违法影响,避免了事态进一步恶化。

(青岛晚报/观海新闻/掌上青岛记者马丙政 通讯员 蔡冬)



法拍宜居好房走俏(图文无关)。

## 法拍宜居好房有哪些?

今年上半年竞拍比较激烈的一套法拍房位于市南区紫荆关路,起拍价154万元,经242轮竞拍后,成交价354万元,溢价200余万元。该套房位于八大关景区,具有环境优美和绝版稀缺性的优势。纵观整个法拍房市场,备受追捧的好房子除了区域要好,便是相对稀缺的宜居性,比如一楼带院和顶楼复式。

今年1-5月京东和淘宝司法拍卖平台80余套青岛法拍房竞拍超过25轮,其中位于一楼的房屋有11套,包括一楼复式、一楼带院和一楼带地下室等。位于即墨区嵩山三路上一套一楼带院房屋,非一楼市场价约50万元左右,一楼则拍出82万元。

顶楼复式、顶楼带阁楼的法拍房也十分吃香,在这80余套法拍房中,5套顶楼房屋竞拍激烈。其中,崂山区海龙路一处159平方米的顶楼复式,以高出评估价39万元的价格成交。

## 刚需“拍”房更理智

地角好的法拍房,往往竞拍激烈。比如崂山区鲁信长春花园两套法拍房均以竞拍50多轮后成交。“从几十万元到上千万元的优质好房不缺买家。”许磊表示,刚需一族更看重实惠。

什么是实惠的法拍房?李沧区枣园路银座华府91平方米的一处房屋以90万元成交,低于开盘价,小区交通和周边配套完善。市南区新湛二路44平方米的房子,以起拍价79万元成交,类似房源市场价在100万元以上。“这些房屋在法拍平台上都是一手成交。”许磊说,他的客户群体有不少是来青岛打拼多年想要结束租房生活的刚需人群,他们对价格十分敏感。刚需一族要综合考虑工作通勤、孩子上学、居住环境和房屋总价等多种要素,出价策略也就很理智。近日刚拍得一套法拍房的张先生表示,他和爱人准备结婚,要购置一套婚房,目标定

在80万元左右的小套二。起初关注法拍房是为了辅助了解二手房的价格,但是通过综合比较,决定选择法拍中介,最终竞得一套台东附近的法拍房。“70平方米的房屋55万元拿下,重新装修一番,手头还有剩余。”张先生对这次交易颇为满意。

## 拍卖机制凸显好房性价比

法拍房上拍前要确定评估价,主要有四种方式——当事人议价、评估公司定价、网络询价和定向询价。其中,评估公司定价和网络询价是由第三方结合房产的实物状况、权益状况等进行客观价值评估,评估价多接近市场价。法拍房第一次上拍最低可以打7折;一拍流拍,二拍最低可以在一拍价格基础上再打8折。近年来,我市启动法拍不动产登记“一件事”,优化了“定向询价+司法协税”机制,以被执行人购入房产时的登记定价为评估参考价,省去了需当事人支付的法拍房评估费,也凸显出法拍房性价比和吸引力。据国信达数据,2024年我市住宅法拍房平均折价率为82.5%,高于全国的77.5%,可见我市优质法拍房和性价比高的法拍房竞拍较为激烈。

据淘宝司法拍卖平台数据,在竞拍超过25手的40余套法拍房中,注明定向询价的有24套,占比近六成。法拍房以定向询价机制引入被执行人购买房产时的价格为上拍价,吸引购房者入场,一定程度上减少了流拍。比如今年4月底上拍的一套位于东海一路141平方米的房产,定向询价函复价格为458万元,即被执行人当初购入该房产的计税价格,约折合每平方米3.2万元。据二手房中介信息,目前该房所在小区类似户型实际成交价为每平方米4.5万元,上拍价相当于市场价的7折,该法拍房吸引13位竞拍者,最终以627万元价格成交,折合每平方米4.4万元,已十分接近市场价。

青岛晚报/观海新闻/掌上青岛记者 陈小川 摄影报道

# 老物件里见乡愁 家书纸短情更长

一批承载着城市记忆的珍贵民间档案入藏市档案馆

本报6月9日讯 6月9日,在第18届国际档案日暨青岛市档案馆日、机关开放日档案捐献仪式上,一批承载着城市记忆与家国情怀的珍贵民间档案正式入藏青岛市档案馆。这批民间档案由老年生活报组织捐赠。从百岁绣花鞋到泛黄家书,从老式挂钟到知青日记,这些饱含时代温度的老物件,为青岛的城市记忆增添了生动鲜活的注脚。

“爸爸,今天我穿上了和您一样的警服,终于明白了您常说的‘这身衣服意味着什么’。”捐赠者李圣是牺牲交警李涌的女儿。2021年,李涌在执行任务时不幸牺牲,李圣继承父亲遗志加入警队,并通过书信寄托思念。此次她捐赠的信纸上,泪痕晕开的字迹里,满是对父亲的眷恋与追思。

“这是母亲生前最珍爱的绣花鞋,已经传承了一百多年。”捐赠者张凡轻抚着鞋面上褪色的花纹刺绣说。她捐赠的围兜和绣花鞋,是母亲和舅舅周岁时收到的礼物。围兜上绣着栩栩如生的小老虎,老虎额头“王”字的金线虽已黯淡,却仍清晰可辨。

邹勇捐赠了20多封与父亲的通

信。1985年,18岁的邹勇从聊城来青参军,家书成为他与亲人联系的纽带。泛黄的信纸上,邹勇工整地写着:“爸,我在部队一切都好,还得了优秀新兵。”邹勇说:“每封信都会认真书写,想让家人知道我在部队的成长。”这些信件记录了他的青春,也见证了时代的变迁。

据悉,自去年7月份以来,青岛日报报业集团老年生活报与青岛市档案馆共同发起了“时光印记”老物件征集与“家书里的青岛”征集活动,面向社会各界广泛征集重要档案资料。活动开展一年来,得到了社会各界的广泛关注和支持,许多热心市民将个人珍藏多年的物品、信件、照片、历史文献等宝贵资料通过报社捐赠给档案馆。从百年前的绣花鞋、穿衣镜、梳妆台,到粮票、老冰箱、知青日记本、各类家书,每一件都承载着一段独特的记忆。

“档案是凝固的历史,更是流动的情感。”青岛日报社党委委员、青岛报业传媒集团副总经理曹永刚表示,这些具有时代特色的档案物件与资料,承载的不仅仅是个人或家庭的记忆,更是新中国成立以来青岛社会变迁、

人民生活改善最直观、最生动的历史切片。市档案馆副馆长邹杰介绍,目前市档案馆馆藏总量达261.7万卷(件、册),此次捐赠的档案将进一步丰富馆藏,并用于展览。未来,市档案馆将继续联合媒体开展征集活动,守护城市记忆,让青岛的历史文化底蕴不断沉淀与发扬。

仪式现场,市档案馆为捐赠者颁发收藏证书,激励更多市民参与其中,以多元形式守护城市记忆。

(本报记者)

## 天气预报

市区  
今天 晴  
南风3-5级 19℃~24℃  
明天 晴  
南风3-5级 19℃~24℃  
后天  
崂山 晴 18℃~26℃  
即墨 晴 18℃~30℃  
胶州 晴 17℃~28℃  
黄岛 晴 19℃~26℃  
莱西 晴 16℃~30℃  
平度 晴 16℃~29℃