

34人溢价抢购老旧办公楼 深圳法拍房市场热度不减

中经记者 陈婷 赵毅 深圳报道

34名竞拍者经过450轮报价，最终将一栋法拍房的成交价定价在约1.14亿元，相较起拍价高出约9000万元，溢价率高达379.6%。

近日，位于深圳市罗湖区红岭中路2118号住宅楼5栋一至六层法拍房在拍卖过程中上演了上述一幕。该拍卖标的物为一栋办公性质

成交仍以住宅为主

罗湖区一套建于20世纪80年代的别墅以高达262%的溢价率拍出，起拍价约为853.84万元，最终成交价约为3094.6万元。

捡漏或为大多数人对法拍房的第一印象，即以低于市场价的价格购买到较为心仪的房产。不过，随着市场热度不断攀升，法拍房高溢价成交的现象越来越多。

5月14日，深圳市罗湖区红岭中路2118号住宅楼5栋一至六层在阿里法拍平台进行拍卖。平台显示，共有34人报名竞拍，围观次数超过6.5万次，标的物起拍价约为2378万元。

根据评估报告，上述标的物所在土地的性质为住宅或办公，土地使用年限为50年。建筑物房屋用途为办公，总楼层为六层，建成时间为1982年，楼龄距今已有43年。该办公楼周边有中深国际大厦、都会中心、怡正发大厦等写字楼，办公聚集度较高。截至2025年3月17日，上述拍卖标的物的市场价值约为3397.13万元。

拍卖公告显示，该标的物原为深圳建设集团所有，已抵押给中国光大银行深圳分行，被担保主债权数额为11.5亿元。记者注意到，深圳建设集团已在阿里法拍平台上拍卖过多宗物业资产，最近一次拍卖是在5月22日，涉及6套房屋。

已拍卖的资产中，深圳市罗湖区红岭中路2118号住宅楼5栋一

至六层的竞买记录达到450轮，竞价时间从5月13日早上10点一直到5月14日下午6点左右才结束。网络竞价成功确认书显示，用户名“清河县千代文化传媒有限公司”以最高应价胜出，竞得该标的物。工商信息显示，该公司经营范围包括影视节目制作、广告设计制作代理及发布。

《中国经营报》记者走访上述法拍房所在的红岭中路看到，该地段

至六层的竞买记录达到450轮，竞价时间从5月13日早上10点一直到5月14日下午6点左右才结束。网络竞价成功确认书显示，用户名“清河县千代文化传媒有限公司”以最高应价胜出，竞得该标的物。工商信息显示，该公司经营范围包括影视节目制作、广告设计制作代理及发布。

据计算，深圳市罗湖区红岭中路2118号住宅楼5栋一至六层起拍单价约为每平方米7134.7元，最终竞得单价约为每平方米3.42万元，成交溢价约3.8倍。

如此高溢价成交的法拍房实属少见。这背后，是今年以来深圳法拍房市场热度居高不下的境况，“抢房大战”频频上演。

3月，罗湖区一套建于20世纪80年代的别墅以高达262%的溢价率拍出，起拍价约为853.84万元，最终成交价约为3094.6万元，同样经过超400轮竞价，共有28人报名。拍卖平台显示，该标的物建筑面积为186.2平方米，用途为住宅，性质为商品房，土地使用年限为50年（1982年6月8日至2032年6月7日），原产权证记载有“此房产连花园，花园面积为550.23平方米”。

坐拥成熟的商圈，地铁3号线及9号线在此交汇，周边较为繁华。

事实上，近段时间以来，深圳法拍房市场陆续上演高溢价成交戏码。3月，有28人通过竞拍405轮，将位于深圳市罗湖区怡景花园的一栋别墅价格从约853.84万元拍到约3094.6万元成交，溢价率高达262%；4月，豪宅楼盘半岛城邦一套



图为坐落于深圳市红岭中路的老旧办公楼法拍房。

阿里法拍网站/图

4月，深圳市南山区东角头望海路半岛城邦花园（三期）2号楼15B房（以下简称“半岛城邦花园房屋”）进行拍卖，共有21人报名，围观次数超过3万次，竞价轮数达到106轮。该标的物建筑面积为259.19平方米，房屋性质为市场化商品房，起拍价约为1994.17万元，最终成交价约为5172.07万元。

不动产登记信息查询结果告知单显示，半岛城邦花园房屋已被深圳半岛城邦房地产开发有限公司多次抵押给中信银行深圳分行，其中最高额抵押权的被担保主债权数额为37亿美元。

此外，深圳市宝安区怡景北二

巷的一栋四层层源共吸引47人参与竞拍，历经500多轮竞价，价格从300万元抬高至1103万元，最终溢价超200%成交。

事实上，豪宅类项目一直是法拍房市场的热点。深圳同致诚评估数据研究中心提供的数据显示，今年一季度，深圳法拍房挂拍1632套，同比增长11.4%；成交666套，同比增长67.76%。成交以住宅为主，其中26.41%的住宅法拍房成交价高于评估价。

值得注意的是，深圳同致诚评估数据研究中心在报告中指出，起拍价高于指导价正是住宅法拍房流拍的主要原因之一。

据克而瑞研究中心统计，分城市来看，4月，深圳法拍房成交套数跃居首位，共计60套，其成交金额4.6亿元同样排在第一位。4月成交总价最高的单套房产来自深圳市天鹅湖花园二期一套房屋，起拍价为3921万元，经过31轮竞价后成交，成交价达到4529万元，溢价率15.5%，但仍低于评估价两成左右。该房产曾于2024年12月

多数房源“折价拍卖”

4月成交总价最高的单套房产来自深圳市天鹅湖花园二期一套房屋，成交溢价率15.5%，但仍低于评估价两成左右。

个别现象级高溢价成交背后，“折价拍卖”仍是法拍房市场的主流。

据克而瑞研究中心统计，今年4月，法拍房供应规模创年内新高的同时，成交量创下新低，且溢价率房源比例，成交率均有所回落，法拍房市场在供应激增与成交锐减中进一步分化。4月，全国新增挂拍3.04万套，环比增长53%，成交环比下降61%至1244套，全国平均成交率降至16%。一、二线城市中，仅宁波、苏州成交率维持在20%以上。溢价成交比例回落至66%，环比下降12个百分点。

克而瑞研究中心分析指出，4月，全国法拍房挂拍折价率为27.8%，成交折价率为31.3%，差距收窄至3.6个百分点，且均延续下行趋势，反映买卖双方对资产价值的认知趋近理性。“稀缺优质资产仍受追捧，而高瑕疵房产即使加大折扣也难以吸引竞拍，市场‘择优而购’特征凸显。”

值得注意的是，深圳同致诚评估数据研究中心在报告中指出，起拍价高于指导价正是住宅法拍房流拍的主要原因之一。

据克而瑞研究中心统计，分城市来看，4月，深圳法拍房成交套数跃居首位，共计60套，其成交金额4.6亿元同样排在第一位。4月成交总价最高的单套房产来自深圳市天鹅湖花园二期一套房屋，起拍价为3921万元，经过31轮竞价后成交，成交价达到4529万元，溢价率15.5%，但仍低于评估价两成左右。该房产曾于2024年12月

以2544万元起拍，后因故撤回再于2025年重新上架，此次起拍价上调。该房产建筑面积为293平方米，成交单价约每平方米15万元，远低于同小区二手房价格。“在当前市场环境之下，稀缺优质资产的投资价值依然为众多投资者和高净值人士青睐。”克而瑞研究中心分析指出。

据中指研究院法拍数据库监测，2025年1—4月，全国法拍市场各类法拍房源挂拍数量累计26.95万套，成交5.17万套，清仓率19.2%，总成交金额831.4亿元。同时，今年前4个月，法拍房交易累计拍次38.2万次，成交5.21万次，法拍按拍次成交率13.6%，各类拍品成交折价率74.3%。其中，一线城市法拍住宅清仓率为42.1%，显著高于三、四线城市（22.5%），核心城市资产更受青睐。浙江省作为重点监测区域表现突出，成交4518套（清仓率46.6%），总金额112.4亿元，杭州、温州、金华领跑市场，宁波法拍住宅清仓率高达71.7%，一拍阶段折价率86.4%，部分房源甚至溢价成交。

中指研究院分析认为，近年来法拍市场交易越来越受市场重视，有更多机构、银行以及购房者参与到法拍市场中。不过，也有业内人士提醒，法拍房具有许多不可控性，风险较高。买家在购买法拍房时不能只关注位置和价格，对包括但不限于法拍房的产权情况、抵押、查封等，须与负责拍卖的法官、工作人员充分沟通，以及到产权登记部门核实、现场查看房屋等。

西安楼市开卷“好房子” 购房者该出手了吗？

中经记者 黄永旭 西安报道

日前，国家统计局发布最新数据显示，4月份，西安新房价格环比继续下行，已经连续8个月下跌，创新房价格最长连跌纪录。

而在市场端，《中国经营报》记者走访了解到，在房企竞争过程中，打造“好房子”、满足居住舒适度、内卷产品力成为竞争的主要趋势。楼

“按备案价算，那可贵了”

“五一”假期，西安楼市成交迎来小高峰，诸多项目人气暴胀，成交量明显提升。节后，进入平销阶段，各个楼盘持续优惠和折扣，低于备案价销售成为公开的秘密。

“有国资背景的小地块的改善产品，才是现在新盘的主要特征，我们开发商是西安城投下面的子公司，而且项目位于西安二环内，周边配套都是所见即所得。而且，预售证已经下来了，现在在排号，过两天就开盘选房了。”融投·汉璟台项目置业顾问介绍。

其实，融投·汉璟台是项目宣传名，项目备案名为汉璟台，开发商为西安城投天然气有限公司，系西安城投全资子公司。项目位于二环内未央区梨园路6号，紧邻汉城湖景区，整体规划以洋房为主。

根据公示，汉璟台项目占地约23亩，容积率2.36，规划6栋住宅楼，主力户型113—143平方米。首批预售共3栋楼，169套房源，均价约为每平方米15664.70元。其中，1#楼为八层的洋房，备案均价每平方米16878.85元；2#楼为十二层的小高层，备案均价每平方米15112.91元；6#楼为二十二层的高层，备案均价为每平方米15002.33元。

记者以购房者身份走访该项目看到，售楼部来访购房客户较少，但有许多销售和中介人员参观沙盘、户型模型，且不时拍照记录。置业顾问解释称：“因为我们马上开盘

市分化仍是主流趋势，不论是从区位板块热度，还是供应产品打造，市场分化进一步加剧。

西安房地产行业资深分析师朱郁表示，目前市场加推、上新房源，多为第四代住宅，主打高赠送与社区配套、服务、景观附加值，以打动客户，满足居住空间的多维需求。后市产品力、服务力将继续内卷，房企硬实力、软实力的全面比拼更为突出。

了，现在排号也排到了130多号，所以这些销售和中介人员都来观摩学习，我们自己的置业顾问也在全力准备开盘的事情。”

熟悉项目信息后，置业顾问向记者推荐了2#楼：“小高层兼具洋房的品质，而且价格也相对实惠一些。”并以1单元902号房计算了价格，在享受其全部购房折扣的情况下，房屋总价约为2009197元，单价约为每平方米14378.11元。

事实上，根据其价格公示，2#楼1单元902号房的备案总价为2156285元，备案单价为每平方米15430.69元。前后对比，经过购房折扣，总房款比备案价降低了147088元，单价比备案价每平方米降低了1052.58元。

此外，记者在其他项目走访，同样遇到了类似情况，目前待售、在售项目中，备案价已经成为置业顾问向购房者宣传项目折扣的参考，实际开盘成交价格普遍都低于备案价。

“现在我们项目的开盘折扣还不确定，具体的价格还不明确，但是肯定比备案价低。若是按照备案价计算，那整体下来可太贵了。”某预售项目置业顾问为记者计算房价时称，“项目即将开盘的两栋楼，备案价都在每平方米1.8万元左右，但参考此前开盘情形，这次开盘成交价格估计在每平方米1.5万元左右。”

“仅室内面积，得房率已接近100%”

今年，安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”首次在《政府工作报告》中亮相，住建部视“好房子”标准的《住宅项目规范》也于5月1日起正式施行。西安市场上，一众新增项目都从上述4个维度，拼实力、比设计、卷产品，产品力的竞争愈发激烈。

在居住舒适度上，住建部2011年版的规范中，“住宅层高宜为2.8米”，而修订后的《住宅项目规范》中要求“层高不应低于3米”。

记者走访了解到，西安多个项目均已实行新标准。某置业顾问称：“3米层高已是标配，我们执行的就是住建部的最新标准。”房屋层高的影响比较明显，也是购房者关注重点，较高的层高扩大了室内空间，具有更好的居住体验。

业内人士介绍，层高是指从本层地板到上层地板的距离，而实际室内净层高还要除去楼板厚度，过往2.8米层高的住宅，实际净层高一般在2.6—2.65米。而新标准3米层高施行后，室内净层高等势必同步提升，居住品质必然会有较大改善。

此外，住宅得房率、室内空间灵活性，也是各个房企比拼产品力的关键抓手。竞争的结果就

市场仍在“调整期”

前几日，国家统计局发布了4月70个大中城市商品住宅销售价格指数，西安楼市继续承压，再度刷新连跌纪录。

统计显示，4月份西安新房价格环比下降0.3%，同比下降2.7%，新房跌幅较上月有所扩大；二手房环比下降0.4%，同比下降6.8%，降幅有所收窄。

记者梳理发现，今年西安“金

是，相较于第三代住宅常有的“阳台半赠送、飘窗全赠送”策略，市场上的第四代住宅赠送面积越来越大，室内预留改造空间也越来越多，而且赠送面积动辄几十平方米，对第三代住宅俨然形成了碾压之势。

“我们项目即将加推的两个栋楼，除去公摊和露台，单说得房率，光室内面积基本上接近100%，加上超大赠送面积，花买高层的钱，享受的是大平层的居住体验。”中国铁建·轨交·秦风雅颂项目置业顾问表示，即将加推的产品预计5月底拿证开盘。

记者了解到，中国铁建·轨交·秦风雅颂是宣传名称，其实际的备案名为西安地铁5号线和平车辆段综合开发项目。位于西安西咸新区沣东新城绕城高速以东、昆明路以南、大寨路南北两侧，占地面积251.126亩，容积率1.58，共规划44栋楼，包括高层、小高层、叠拼产品。

5月15日，西咸新区住房和城乡建设局公示了该项目6#楼、7#楼、9#楼一房一价表，总共213套房源，户型为117平方米和137平方米两种，均价约为每平方米17449.22元。

该项目置业顾问介绍称，项

三银四”楼市表现并不亮眼，房价连连下降，成交量亦不乐观。进入5月，又有凤熙云著观澜、邦泰悦九章、汉璟台、能建长誉府等超20个项目集中开盘、加推，一个小的供应潮将出现，将作用于新房市场开启以价换量通道。

除了上述低于备案价销售，各个售楼部的购房活动应接不暇。走访中，记者了解到，预售项



购房者在中国铁建·轨交·秦风雅颂项目售楼处咨询了解。

黄永旭/摄影

目为第四代住宅，“超高得房率”，而且，室内空间可以根据业主喜好灵活调整，“好多墙体都是非承重墙，后期可以改造的空间很大”。此外，赠送南北露台，也是项目重要卖点，“建筑面积137平方米的户型，整体得房率约121.64%，加上赠送面积，最大实得面积能到208平方米。”

“第四代住宅风起，一定程度

上创新了居住空间与功能延展性，迎合并满足了刚性、改善型群体的居住需求。”但也因北方气候、采光局部遮挡与隐私性、安全性等问题，使得客户较为纠结犹豫，产生一定痛点和抗性。为此，朱郁建议，购房者应该结合个人喜好与对功能空间的使用性，做出适配评估，以更好满足自身置业需求。

目基本都实行“冻资排号，额外优惠两个点”的活动，即在支付宝平台内，冻结定额定意向金，直至开盘选房。若未参与选房认购，开盘后意向金便可解冻。

此外，还有贷款购房折扣、按时首付折扣、特价房活动、砸金蛋优惠券等销售折扣和各种名目的购房优惠，总体而言，在各类折扣之后，新房成交价格

相较于备案价，普遍下降幅度超过5%。

朱郁表示，1—4月，西安整体供销同比都在下滑，5月及二季度仍延续此态势。目前市场仍处于低位震荡、底部徘徊调整期，总体较为低迷，各区域、板块及个案冷热不均、分化加剧，供需矛盾进一步显现。预计三季度末，市场运行趋势会更为清晰。