

# 北上广深杭金字塔尖法拍房大比拼,破亿元成交的法拍房上海最多

## 北京一套四合院,法拍起价超5亿元

本报记者 徐叔竟

最近,顶级豪宅法拍市场十分热闹。

先是8月28日,上海浦东新区银柳路385弄(即华洲君庭)15号别墅以2.2148亿元起拍,最终以2.85亿元拍出,而竞得人是一位知名量化私募大佬。该消息一时引发全国热议。

8月29日,起拍价2.0114亿元的“深圳最贵法拍房”——观澜湖高尔夫大宅蔓菲亚E4栋别墅,虽然上万人围观,但因无人报名而流拍。

就在大家感叹顶级豪宅法拍房起拍价令人咋舌时,在京东拍卖平台上,最新上架了一套位于北京西城区宣武门西大街95号的法拍房,这套建筑面积2110.68m<sup>2</sup>的四合院,起拍价高达5.1292亿元!这个起拍总价刷新了四合院法拍房的纪录。

记者梳理了2016年以来北上广深杭这5个城市在阿里、京东两大主流司法拍卖平台上成交的5000万元以上顶级豪宅(本文只统计“住宅”,下同),究竟是哪座城市的购买力更强呢?



3.15亿元成交的上海最贵法拍房华洲君庭1号 图源阿里资产



1.33亿元成交的桃花源杭松居 图源阿里资产

### 上海成交的亿元法拍房最多 成交价最高的一套3.15亿元

虽然北上广深并称一线城市,但是从顶豪法拍房的成交情况看,上海和北京处于第一集团,亿元级的豪宅法拍房成交量远超其他城市。

上海是亿元级豪宅成交套数最多的,2016年以来有13套法拍房成交价超过1亿元,其中总价最高的一套房源诞生于2021年9月,为华洲君庭小区1号别墅,成交价3.15亿元。

在上海豪宅市场,素有“西有檀宫,东有君庭”的说法。目前在上海成交价最高的法拍房名单中,前两名都出自华洲君庭,也印证了这个楼盘在富豪群体中的受欢迎程度。公开资料显示,华洲君庭小区建成于2009年,由21幢独栋花园住宅组成,为稀缺高品质独栋别墅社区。

除了华洲君庭,上海这13套亿元级法拍房中,还有3套来自御翠园,2套来自东方曼哈顿尚东区,此外还有华侨城苏河湾、中粮海景壹号、绿城黄浦湾、绿城玫瑰园、东方花园、徐汇区永福路121号这几个知名豪宅小区,这些小区基本都建成于2000年代以后。

而大家印象中的上海老洋房、老别墅,或许因为房主惜售或产权复杂等原因,在法拍市场出现得并不多。2021年11月,位于上海淮海中路1285弄(即上方花园)30号的一幢老洋房曾因财产分割进入法拍市场,这套建于1936年的西班牙风格独栋别墅,起拍价3797万元,最终经过4天719轮鏖战,以9932万元成交。

### 北京四合院频频法拍 叫价普遍较高

相比上海,北京的顶级豪宅法拍房也不少,截至目前,有7套房源成交价超1亿元。最贵的一套是位于海淀区的颐和原著别墅,一拍时曾经以2.2亿元起拍,但虽有1人报名但因未出价而流拍,二拍时起拍价降为1.8亿元,最终3人报名,以1.805亿元成交。2018年6月,还有一套颐和原著别墅法拍房以1.102亿元成交。

其余5套亿元级的法拍房,分别出自知名豪宅小区万柳书院、远洋Lavie、泛海世家、周庄山水文园等小区,以及银锭桥胡同18号的一套四合院。其中,2022年,经过94轮竞拍,万柳书院一套298.96m<sup>2</sup>的房源以1.09亿元成交,

折合单价高达36.46万元,超过上海顶豪汤臣一品。万柳书院位于海淀区,周边环境清华、北大、人大附小等众多名校,是顶级学区房。

跟上海老洋房极少现身法拍房市场不同,北京的传统老宅四合院倒是频频出现在法拍房市场。除了银锭桥胡同18号,还有福祥胡同15号四合院在2016年12月以8639万元成交,寿比胡同15号四合院在2018年9月以8045.7万元成交。另外,2020年,西北北四条31号、北五条28号四合院曾经以2.55亿元在京东拍卖上起拍,但因无人报名,虽然一再降价至2.0488亿元,但仍流拍。最近上架的这套起拍价超过5亿元的“天价”四合院,在业内人士看来,叫价过高,流拍的可能性较大。

与其它几个一线城市相比,北京的顶豪法拍房市场很多房子都是被公司拍走的。比如成交总价最贵的5套房子,全部被各种投资公司、科技公司、咨询公司等收入囊中。据悉,北京法拍房早就纳入限购范围,对于不符合当地限购政策的竞买人来说,以公司名义参与竞拍就成了唯一方式。不过,以公司名义购房,通常不能享受契税优惠,持有期间也需缴纳相关税费,在转让环节也有一定限制。

### 杭州顶豪法拍房市场 活跃度略高于广州深圳

在京沪之后,广深杭三个城市的顶豪法拍房市场,目前基本处于同一水平。其中杭州的顶豪法拍市场较为活跃,从顶豪房源的成交价及成交量看,略高于广深两市。

从三个城市已经成交的“最贵法拍房”来看,杭州最贵法拍房是桃花源西锦园的“杭松居”中式合院,今年4月以1.33亿元成交;广州最贵的法拍房是侨鑫汇悦台一套江景大平层,今年5月以1.1154亿元成交;深圳最贵的法拍房是香蜜湖第一生态园一套别墅,去年7月以9198万元成交。今年8月一套深圳湾壹号以1.139亿元成交,但该房源属于商业性质。

从顶豪法拍房的成交套数来看,杭州目前有3套法拍房成交价超过1亿元,5000万元至1亿元的房源成交9套;广州有2套房产超过1亿元,5000万元至1亿元的房源成交了4套;深圳5000万元至1亿元的房源成交10余套,也彰显了深圳这个城市的财富底气。

#### 上海住宅法拍房成交总价TOP5

排名	房源	成交总价(万元)
1	华洲君庭1号	31500
2	华洲君庭15号	28548
3	华侨城苏河湾7号	19656
4	中粮海景壹号1号3701室	17790
5	绿城黄浦湾7号2501室	15800

#### 北京住宅法拍房成交总价TOP5

排名	房源	成交总价(万元)
1	颐和原著23号	18050
2	远洋Lavie94号楼	15780
3	银锭桥胡同18号	15676
4	泛海世家1号楼10层二单元	11662
5	颐和原著42号	11020

#### 深圳住宅法拍房成交总价TOP5

排名	房源	成交总价(万元)
1	香蜜湖第一生态苑15栋63号	9198
2	香蜜湖第一生态苑17栋45号	9191.13
3	东部华侨城天麓七区8栋	8336
4	海上世界双玺花园二期3栋A座4501室	8137
5	半岛城邦花园(三期)3号楼36B	7928.68

#### 杭州住宅法拍房成交总价TOP5

排名	房源	成交总价(万元)
1	桃花源杭松居	13300
2	阳光海岸2-1-1601	11336.384
3	江南里1幢7号	10847
4	武林壹号3-1-2901	9840
5	华家池3幢102室、103室	9034

#### 广州住宅法拍房成交总价TOP5

排名	房源	成交总价(万元)
1	临江大道419号2502房	11154
2	尚东柏悦府3902室	11020
3	宏城花园宏达径23号	8456.92
4	尚东柏悦府3901室	6629.3
5	碧桂园凤凰城凤凰苑一街128号	6257.14

统计数据来自阿里、京东法拍平台2016年以来的公开数据