

城中万达广场 60.58平方米公寓1元起拍

是可“捡漏”还是暗藏风险?律师指出要多了解相关信息

〇〇全媒体记者 李书厚

“特价房，东环大道城中万达广场3室60.58平方米起拍价1元。”近日，市民肖先生在某拍卖网上看到这么一则拍卖信息，他既心动又有顾虑，心动的是希望能“捡漏”，顾虑的是这么低的起拍价，可能暗藏风险。记者对此事进行了走访。

1 精装房1元起拍 6月4日尚无人报名

4日，记者打开该拍卖网，找到了该条拍卖信息。

该页面内容显示，拍卖的是位于东环大道城中万达广场1号公寓楼10楼的一套精装修房，不动产权证登记的建筑面积为60.58平方米，拍卖信息标注为3房，起拍价的确为1元，且不限购。参与拍卖需要支付1.5万元的保证金，加价幅度为每次2000元或其整倍数，竞价日从6月11日晚上8点开始，竞价周期1天。成交后需另外支付服务费（成交价的0.5%—1%）

以及佣金（成交价的2.9%）。

“1元起，无保留价，一人出价即成交，按实际成交价交割。”肖先生说，该拍卖信息还特别声明：标的物产权清晰，证件齐全，可正常办理过户手续。

记者发现，不管是起拍价还是“特别声明”的内容，看起来都很诱人。不过，截至4日傍晚6点，尚无人报名，虽然有214人设置了提醒、有1775次围观。该房屋的拍卖方为江苏徐州的一家公司。



（特价房）柳州市东环大道 城中万达广场 / 三室 / 60.58平【不...

放心付

柳州公寓人气榜·第1名>

起拍 1

06月11日20:00开拍

围观1709次



（特价房）柳州市东环大道 城中万达广场【不限购】

放心付

柳州公寓人气榜·第2名>

起拍 1

06月09日20:00开拍

围观1240次



【特价房】柳州市东环大道 城中万达广场 中高层带租约1600...

城中万达广场 | 54.66m² | 柳州

放心付

当前 34.89万

"有租约收益"

6384

反馈

6月4日的拍卖信息。

2 拍卖方:1元起拍属实 临近竞拍时会有多人报名

根据拍卖信息，记者找到城中万达广场1号公寓楼，上10楼找到了该套房，看到门前的门牌号已经被拆掉，门上贴着不少小广告。记者敲门，没有人回应。

据了解，该公寓楼开办有酒店和民宿。

那么1元起拍价是否属实呢？

记者联系到该房屋拍卖公司的相关负责人徐先生。他表示设定1元起拍价，是真实有效的。除了该套房，在城中万达广场1号公寓楼，该

公司推出的另外一套建筑面积为34.61平方米的公寓房，起拍价同样为1元。

记者查询发现，这套34.61平方米的公寓房，虽然有156人设置提醒、1285次围观，但同样尚无人报名。

“在竞拍前，报名参与竞拍的人才会增多。”徐先生说，起拍价虽然只有1元，但报名参与竞拍需要交1.5万元的保证金，竞拍不成功平台会退回保证金；因报名要先交保证金，很多人不想资金被占用，往往选择在竞拍前

才报名和支付保证金。

记者在网络查询看到，同区域公寓楼54.66平方米销售价格为34.89万元，单价在5000元—6000元/平方米。

记者了解到，竞拍通常是指一般的商业拍卖或网络拍卖活动，参与者众多、规则灵活、标的广泛。1元起拍，主要目的是为了加速财物的变现速度。这样的标价，往往能博人眼球，增加曝光率，从而使得设置提醒、参加报名的人会更多，竞价也就更加激烈。

3 律师:要多了解相关信息,切勿被竞价气氛冲昏头脑

记者上网查询到，2024年10月底，四川的李先生对网拍平台推出的“1元起拍海景房”产生兴趣，就参与竞拍，短短11分钟内，价格从1元迅速飙升，李先生最终以8.8万元的价格拍下位于山东威海乳山的一套房子，加上佣金合计9.4万余元。然而李先生细细浏览房子并与客服沟通后才发现，送的一层其实是阁楼，而3室中的“两室”正是该阁楼内一道墙隔出的两个空

间，海景更无从谈起。

由此可见，拍卖房市场复杂，既有诱惑也有陷阱，高收益往往伴随高风险。那么，如何才能避免成为“被收割的韭菜”呢？

广西万恒律师事务所律师肖阳萍指出，买家在参与竞拍、抱着“捡漏”心态的同时，要注意暗藏的风险。在参与竞拍前，要充分了解竞价规则，熟悉拍卖平台的加价幅度、延时周期等规则；并对目

标法拍房设定心理价位，结合综合市场价、潜在税费、清场成本等，设定一个包含所有成本的最高可接受总价，切勿被竞价气氛冲昏头脑。

同时，要仔细阅读拍卖方发布的拍卖公告、竞买须知、标的物调查情况表（评估报告），重点关注产权信息、权利限制、税费承担方式、欠费情况、占用情况、租赁情况、过户限制等相关信息。争取实

地看房，直观了解房屋现状、周边环境、邻里关系。

对于有充足资金、风险承受能力高且具备专业知识和资源的购房者来说，这样的“1元起拍房”或许存在“捡漏”机会。然而，其潜在风险巨大且复杂，尤其高额税费、信息不对称和户口问题，常常让没有充分准备的买家深陷泥潭，最终付出的总成本可能远超市场价，甚至钱房两空。

经营正常， 收入为零？

被执行人“暗度陈仓”躲债,法院巧破套路促执行

〇〇全媒体记者 杨好好

晚报讯 经营正常却是零收入，这合理吗？近日，某物业公司为逃避强制执行，将物业的收款二维码替换成员工个人账户，在申请人某房开公司及柳北区人民法院（以下简称柳北法院）面前，上演“暗度陈仓”的把戏。

某房开公司因该物业公司拖欠地下车库承包金，将该物业公司及其法定代表人梁某诉至柳北法院。法院审理后依法判决梁某及物业公司共同偿还12万余元。但是判决生效后，该物业公司置若罔闻。

接到该房开公司申请的强制执行后，执行干警介入调查，发现该物业公司账户因其他案件已被冻结且余额不足，法定代表人梁某除养老金外无其他财产线索，案件一度陷入执行僵局。

转机出现在执行法官的走访调查中。执行法官发现，该物业公司在所服务的小区里仍正常运营，但公司账户长期无营收进账。干警采取“双线调查”策略：一队人员实地核查该物业公司经营场所，另一队人员则传唤梁某到法院谈话。

在这样的策略下，该物业公司露出了“马脚”——执行干警发现，物业办公室摆放的收款二维码显示的是个人账户。询问后得知，该个人账户系该物业公司的某员工所有，该物业公司以此隐匿经营收入。执行干警立即固定证据并同步至约谈现场，向梁某出示预拘留决定书，严肃告知其规避执行的法律风险。

在司法震慑下，梁先生当即表示愿意和申请执行人商谈还款方案，并当场支付9万余元，剩余款项分期偿还。