800多平方米写字楼以118万元网拍成交

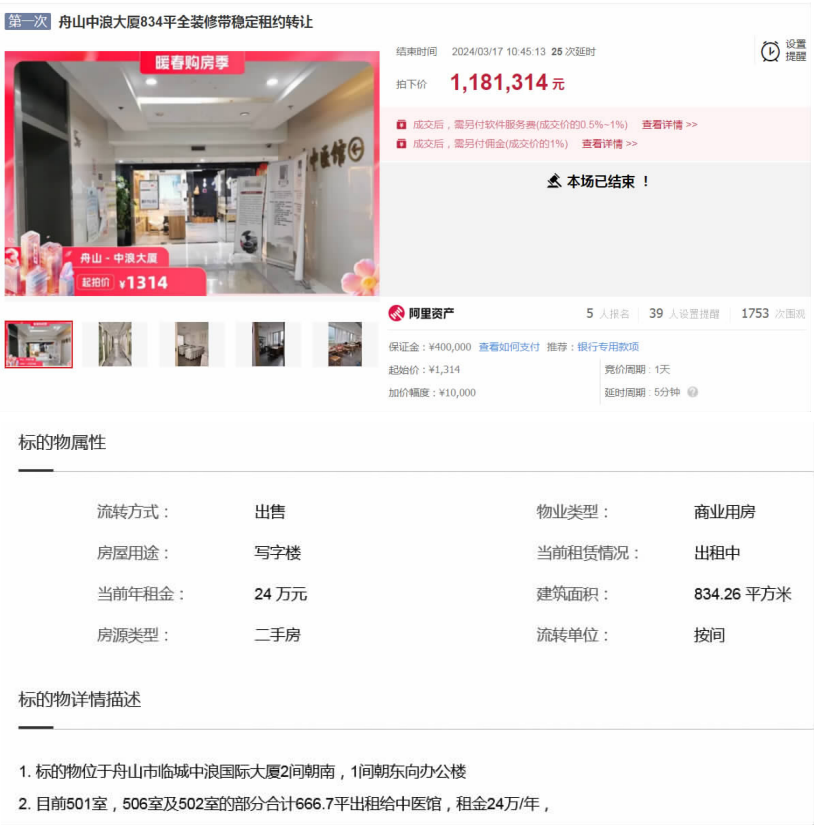
蹊跷低价引发质疑：真是捡了大漏吗？

□记者 裴驰宇

“舟山中浪大厦834平方米全装修带稳定租约转让，成交价才118万元。”3月17日，在阿里拍卖网上，一条资产拍卖的成交信息，引发市场关注。

新城CBD的写字楼，每平方米成交价才1400元，这种离谱的低价，有读者称，买到的人是“捡了大便宜”了。

这真的是属于“捡漏”吗？还是内有蹊跷？



年租金24万元的写字楼，成交价118万元

中浪大厦位于新城CBD，金融机构云集，商业氛围成熟。这地方的办公楼会拍出1400元/平方米的价格，实在是“离了大谱”。一位关注新城写字楼行情的舟山企业主李先生说，中浪大厦办公楼，按阿里拍卖网之前的成交价，少说也值每平方米六七千元，这个价格拍走，有点奇怪。

3月17日在阿里拍卖网成交的中浪大厦这处标的，建筑面积834.26平方米，共三间，分别为501室、502室、506室，全装修，现用于一家中医馆。租赁情况写明：当前年租金24万元。该标的起拍价为1314元，保证金为40万元，经过38轮竞价，最终成交价为118.1314万元。

如果买家真的是以118万元买下这处房产，那么以年租金24万元的回报，年租金收益率超过20%，按照当前舟山新城的商业用房行情来看，高到不正常。

3月17日当天，在阿里拍卖网还成交了中浪大厦另外一套“特价房”，是503室办公用房，218平方米，成交价为62.1314万元。拍卖公告上写着“年租金9.55万元”。62万元、218平方米装修好的写字楼，折合单价不到3000元/平方米，也是明显偏离正常市场价。

商业竞拍不同于司法拍卖

记者注意到，3月17日中浪大厦低价拍出的两处房产，系舟山一家房产营销策划公司推出的拍品。

在拍卖公告上，写有“特别提醒”：该标的物的本次拍卖为商业竞拍，不等同于司法拍卖，请参加竞拍的竞买人仔细阅读该标的物拍卖页面的所有内容，包括标的物介绍、公告、须知、图片等。

司法拍卖，拍品一般由各地法院推出。而商业竞拍，系房东委托符合资质的商业机构在阿里拍卖平台挂牌，两者还是有一定区别的。记者咨询阿里拍卖平台上的这家房产营销策划公司。回答说，网上拍卖是公开进行的，谁都可以参与竞拍，成交是真实的。中浪大厦这两处房产之所以起拍价才1314元，系参加阿里拍卖网的一个“暖春购房季”活动。对是否存在“自买自卖”情形，接受委托方无从核实。

商业拍卖未必代表真实市场价

以如此低价买进新城的写字楼，如果房东反悔不卖了怎么办？

记者向阿里拍卖的客服咨询，得到回复：“根据《资产商业机构房产商家管理规范》，如商家发生成交不卖情形的：商家需退还买家参与竞价时锁定的保证金，同时赔偿1倍保证金给买家，并且承担平台产生的软件服务费。商家未主动执行退款、赔偿及服务费承担时，平台有权从商家保证金中进行划扣。”

中浪大厦这处标的拍卖保证金为40万元。也就是说，如果房东成交不卖，那么商家除退还40万保证金，另外须支付给买家40万元赔偿，合计80万元。

据了解，中浪大厦此次商业拍卖的房产现在已经过户。

不同于商业拍卖，3月26日，阿里拍卖网上也成交了几套中浪大厦的司法拍卖房，成交单价多在六七千元/平方米。相比较而言，因为公众知晓度、参与度等原因，司法拍卖的成交价与真实市场价更为接近些。

竞租成交达41万元

五龙村集体经济增收有妙招

□记　者 滕海平
通讯员 洪萍萍 罗晶

3月26日下午，嵊泗县五龙乡田岙村对辖区内商贸综合体二楼进行公开竞租。“41万元一次，41万元两次，41万元三次！成交！”随着声音落下，田岙村商贸综合体二楼5间商铺在乡纪委、司法所、人大代表、村民代表等共同见证下，以每年41万元竞租成功，直接拉动村集体年度收入增幅近60%，在保障了群众权益的同时，实现了集体经济增收。

本次投标采取举牌竞价的方式，仅仅一小时，5间商铺均已完成现场竞租，全程公开透明，“这样的方法很好，切切实实让群众看到了乡里、村里为阿拉老百姓谋幸福。”“为这次创新点赞，相信未来会有更多的投资者到我们村投资。”竞拍结束后，村民们纷纷点赞。

据悉，田岙商贸综合体于今年初完工，“为确保村集体商业用房能够顺利招租，我们采用‘整体打包租赁+公开招标’模式在市公共资源交易服务平台进行发布，有意向的单位或个人都可以报名，通过资质审核、保证金缴纳就可以参与竞标了。”五龙乡乡长徐超说。

二楼5间商铺招租项目成功交易后，届时村里将迎来bistro融合菜馆、日咖夜酒等网红“新面孔”入驻，下一步综合体一楼8间商铺也将陆续启动招商。

中信银行“小信”AI

提供有温度的服务

据悉，中信银行基于AI金融模型打造的数字人财富顾问“小信”，上线不到半年已经成为一些客户了解金融相关大事小情的重要伙伴。宏观到国际局势、美联储加息，微观到具体基金产品的波动与调仓建议，“小信”不知疲倦地为客户提供专业建议。

在基金配置上，“小信”不止提供“买什么”的建议，更注重“我的持仓怎么样”的售后需求。通过对客户持仓基金的全方位梳理，“小信”综合客户画像与中信投研团队市场观点，给与资产配置比例，风格结构均衡度和每只基金表现的优化建议。

对于理财产品的配置，中信银行顾问式服务体系走得更远。为了解决净值化后客户挑选理财产品的难题，中信银行顾问式服务体系首先将传统的固收理财产品进一步细分——货币+、稳健固收与积极固收，进而根据市场当前的实际情况向客户推荐合适的理财类别。在具体产品的推荐上，除了最直观的获利能力外，“小信”更看重特定时间段内最大回撤所体现的风控能力，回撤后的回本周期所反映的回本能力，以及以盈利概率为核心的持有体验。对于在大部分人认知中代表着低风险的理财产品，“小信”希望给客户更“稳”的体验。

以35岁与60岁为划分，针对“Z世代、中生代、银发代”三个人生阶段的不同财富需求，“小信”引导客户通过“平衡收支、预防风险、养老规划、资产增值”四步进行全生命周期财务规划，做好“自己人生的CFO”。

（夏靓彬）

平安人寿唤醒“睡眠保单”

近日，客户王女士来到平安人寿沈阳客服中心，激动地说：“如果不是王乾主动找到我，我早已把这张保单和这笔钱遗忘了！感谢平安人寿对客户的诚信与担当。”

2023年末至今，平安人寿持续开展人身保险“睡眠保单”清理专项行动。2024年1月，平安人寿在清理客户睡眠保单时，发现客户王女士于2002年购买的一份保单已到期可领取满期金。当平安工作人员预通知客户时，却发现王女士留存的电话已停机，联系地址也只写了寥寥几个字，平安人寿柜面客服人员几番尝试都无法联系到保单权益人。于是，公司将寻找王女士的任务安排给柜面服务顾问王乾。

王乾循着保单上的地址找到了望湖路，却发现眼前一整条街都是同一个门牌号。王乾并没有放弃，他开始逐门逐户敲门询问，寻找了好几家都不是客户王女士，他转而去社区寻求帮助，向社区工作人员说明了寻找王女士的原因，详细讲解了平安寻找睡眠保单客户的意义和重要性。最终，经多番周折，终于找到了客户王女士。

知晓王乾的来意后，王女士既欢喜又意外。这张20年前购买的保单早已在日常生活的琐碎中被她抛之脑后，却没想到平安人寿不仅帮她记着，还派专人不辞辛劳主动上门服务。在王乾的现场协助下，王女士当天便通过平安金管家APP在线办理了满期生存金领取，满期金实时到账。

（庄丽娜）