

法拍房“双11”促销“1元房产”

高热度背后有风险

一年一度的购物狂欢节“双11”即将来临,在淘宝平台上,除了百家房企带着80万套房源参加促销活动外,拥有更低折扣的法拍房自然不会错过这班高速列车。近日,阿里拍卖频道不仅推出了“双11线上支付尾款返现”活动,与此同时,不限购住宅还打出了“不只7折”的口号,并推出了一批“1元起拍”的涉刑房产。而其中远低于市场价的法拍房,看上去虽然划算、诱人,但并不是每一个人都能消受的,等待买受人的,可能是一套确实不错的房子,也可能是一个大坑。

“1元房产”付出的远远不止1元

今年7月,浙江高院制订《浙江省法院刑事案件涉案财物网络司法拍卖工作规程》,扩大刑事案件中可先行处置财物的范围,联合阿里网拍开发了刑事案件涉案财物司法拍卖网络平台,创造性地实行“一元起拍,一次拍定”的竞价规则,用以解决刑事涉案财物处置难、处置慢、变现率不高、执行到位率低等问题。即采用无保留价拍卖规则,实行“一元起拍,以拍定为原则”的处置规则,如无悔拍等特殊情形,只需进行一次拍卖即可成交。

由此,1元“涉刑”房产开始在司法拍卖平台上高频度涌现,这些涉刑房产都会特别标注(刑)字,以区分其他法拍房,权利来源于司法裁定,房产与某些刑事案件相关联,比如,被执行人涉及

刑事案件,或者房子本身出现过刑事案件。

相比于普通的法拍房,“涉刑”房产所面临的瑕疵也更严重。

比如,一栋位于浙江省温州市洞头区北岙街道迎宾路8号的不动产,建筑面积106.2平方米,估值29.736万元,1元起拍,而标的所有人就是由于涉嫌非法吸收公众存款罪、集资诈骗罪,导致该不动产被法院强制执行,而且,标的物还涉及违法、违章部分,其土地性质为国有划拨,拍卖成交后还需缴纳土地出让金,费用要由买受人先行垫付,法院明确表示不承担该标的瑕疵保证。

也就是说,在买受人付出拍卖的对价之后,为成功过户,还将继续投入更多的成本。

不止于此,有些房子还存在被多家法院查封、重复抵押、未腾空、被占用、有优先购买人、共有权属、物业费欠费等情形,每一项对于买受人来说,都是棘手的问题。

比如,杭州市下城区武林国际公寓一套建筑面积为182.04平方米,评估价高达1365.8万元的“豪宅”,起拍价仅1元,但该房产就属于共有产权,被抵押,物业费还拖欠了近1.4万元。

同时,也有的房子面临着民俗方面的考量。

比如,此前,杭州市江干区丁桥景园南苑成交的一套建筑面积约93平方米的法拍房,获得5万人围观,最终以总价222万元成交,这套房子在拍卖公告中就以红色字体标注房屋内部发生过命案。

高热度背后风险如影随形

除了“涉刑”房产以外,涉嫌民事纠纷的普通法拍房也同样面临着一些问题。

以重复抵押为例,一位股份行个贷部人士对记者称,房子可以说是大多数普通老百姓持有的最大一笔财产,而有些以房产为抵押的极端借款案例,几乎透支了房产的全部价值和个人的还款能力。

“比如,房屋抵押贷款在银行可申请的借款额度在房屋价值的七成左右,有的借款人同时又在多家民间机构套现剩余的三成价值,甚至可能遇到不良职业放贷人,还要与借款人走了网签流程才放款1~3成,由此,借款人的房子基本就没了。”该银行人士说。

该银行人士透露,有些借款人在知晓自己无法偿还贷款之后,抢在银行查封、处置法拍之前,重复抵押,也有些借款人在多家银行同时办理装修贷款,还在消费金融机构借款,把房子的价值全部榨干。

除了重复抵押外,“未腾空、被占用”也是法拍房经常遇到的问题,比如恶性租赁或原业主霸占房屋,都将导致买受人面临虽办理了过户手续却无法入住的尴尬局面。

对于这些隐藏在水面下的巨大冰山,普通竞买人难以分辨,这也正是法拍房的风险之处。

根据浙商资产研究院发布的网络司法拍卖数据:受疫情影响,2020年上半年全国主要网拍平台的司法拍卖市场规模有所缩减,但市场流动性与去年相近。

另外,今年以来的数据显示:法拍住宅房产中,变现折扣率在3月份降至低点后随即大幅反弹,且呈现出持续上涨的趋势。变现折扣率是指变现价相对于起拍价的溢价幅度,反映出投资者对于法拍房的需求旺盛,这一比率持续反弹,反映出法拍房价格上涨明显。

(第一财经)

加“数”前行 工业互联网带来纺织服装业新变革

——中国联通与红豆集团签署5G+纺织服装工业互联网战略合作协议

2020年10月26日下午,中国联通与红豆集团签署《5G+纺织服装工业互联网战略合作协议》。无锡市委书记黄钦,中国联通党组书记、董事长王晓初参加签约仪式,副市长周常青致辞,红豆集团党委书记、董事局主席兼CEO周海江等到场鉴签。中国联通大数据首席科学家范济安、红豆集团监事会主席叶薇代表双方签约。

签约仪式开始前,无锡市委黄钦书记亲切会会中国联通王晓初董事长。黄书记感谢了中国联通对无锡在5G新基础建设和以物联网产业为龙头的数字经济发展的支持,肯定了联通在积极推动产业转型升级,促进企业和社会治理效能提升作出的贡献,并表示双方将进一步深化合作,无锡市委市政府也会一如既往地给予关注和支持。

仪式上,周常青副市长代表无锡市委市政府对双方开展战略合作表示祝贺,对联通、红豆多年来为无锡地方经济、民生发展所作的贡献表示感谢。他指出:近年来,无锡坚定实施创新驱动核心战略和产业强市战略,以互联网为龙头的新兴技术产业保持快速增长,已形成较为完整的上下游产业链。通过此次强强联手,希望双方积极探索更多可持续发展的典型应用场景,高质量推进“5G+工业互联网”融合创新,助力无锡打造“5G+工业互联网纺织服

装”的全国标杆示范点,进一步提升无锡市互联网产业的先发的一个优势。无锡市政府将为双方提供最优质的服务、最佳的营商环境,争取双方合作早日结出丰硕果实!

中国联通5G办公室总经理苗守野代表中国联通对一直以来给予我们发展大力支持的无锡市委市政府、社会各界表示衷心的感谢。他表示:中国联通借助混改合作技术优势,早在2018年即成立5G创新中心,聚焦5G行业应用创新,开展应用创新合作,其中政务金融制造业5G创新中心落户江苏。2019年中国联通发布了“5G+工业互联网”等八大行业应用场景。2020年中国联通推出“5G+工业互联网行动计划”和“5G+工业互联网应用场景联合创新计划”,发布了三款“5G专网产品”和两大“5G专线产品”。经过几年的努力,中国联通在工业互联网领域已经形成了“一朵行业云、两张工业专网、三大工业平台”的核心基础产品体系。此次签约是双方在无锡市委市政府的大力支持下,积极探索通信运营商与民营企业的深度合作,也是联通落实与无锡市人民政府“5G+新基建”及数字经济产业发展战略合作协议,积极服务无锡经济社会发展的重要举措。通过与红豆集团的深度合作,资源互补,强强联手,共同探索5G在纺织服装制造领域的应用,推动



传统行业向智能制造升级,从而把握新机遇、抢占新高地,助力无锡数字经济发展。

红豆集团副总裁、总工程师王晓军代表红豆集团感谢大家前来参加今天的签约仪式,共同见证红豆集团与中国联通的签约战略合作。他表示:一直以来,红豆集团都在党建的引领下加强“三自六化”建设作为企业创新发展的落脚点,即打造自主创新、自主品牌、自有资本的“三自”企业,推进智能化、绿色化、服务化、高端化、国际化和规范化的“六化”建设,以“三自”练内功,以“六化”促升级。2017年,集团成立红豆工业互联网公司,积极探索从低端到高端的服装行业全程智能化解决方案,致力于

将传统纺织服装产业的行业知识与经验(OT)与国内外领先的ICT技术相结合,打造了国内首个纺织服装工业互联网平台。今天是双方继八年前第一次合作之后展开的第二次战略友好合作,相信双方的合作能够结出丰硕成果,实现互利共赢、共同发展。

未来三年,中国联通与红豆集团将携手面向未来,进一步探讨构建5G智能服装联盟,开展“产、学、研”协同,赋能制衣行业,共同打造5G+纺织服装工业互联网的全国标杆示范点,筹建5G智能服装联盟,推动制定纺织服装行业柔性智能制造行业标准,助力产业转型和地方数字经济发展!

(王倩雅)