

做“无本”囤房的买卖,2人涉案8000多万元

台州“21世纪不动产”总代涉嫌诈骗、非吸被诉

本报记者 许梅 通讯员 陈露

去年7月下旬,台州市民朱某、罗某等人向公安报案,称21世纪不动产景隆公馆店虚构买家,诈骗几十位业主房产,涉案金额达数千万,案件引起社会广泛关注。同年9月6日,台州市椒江区检察院以涉嫌合同诈骗罪、非法吸收公众存款罪批准逮捕陈某、彭某二人。

经过近一年的侦查、审查起诉,案件有了新进展。近日,陈、彭二人被台州市椒江区检察院提起公诉。

房子已经过户 尾款却迟迟不付

去年5月初,朱先生将自己位于椒江区景隆公馆的一套商品房挂在网卖。后来朱先生接到了中介的电话,对方称帮他找到了合适的买家彭某。这家中介,就是21世纪不动产景隆公馆店。朱先生想,21世纪不动产名气还是蛮大的,应该靠谱,就通过中介跟买家彭某约定当晚在中介商铺里谈相关细节。

在店员的营销下,很快买卖双方就达成了协议并签订了二手房买卖合同,彭某答应先给付30%的首付款共计121万元给朱先生,尾款282万元先打欠条,约定朱先生收到首付款后先办理过户,彭某向银行办理房贷,等银行批下贷款再结清尾款。

5月10日,彭某将首付款转账给朱先生后,就催着朱先生抓紧办理过户手续,以便尽早向银行贷款。过了两天,朱先生便跟彭某办理了过户手续。之后,朱先生等了一个半月,房子的尾款都没到账,朱先生有些不放心的,向中介和彭某催讨,结果对方一直称房贷还没能批下来。又过了几天,彭某告诉朱先生,贷款批不下来,所以他要跟别人借钱先垫付尾款,希望可以拖延几日。

只收到了首付款,房子却已经在他人名下,尾款又迟迟不到,朱先生越发觉得事情不对劲,连忙找到中介想解决此事。结果,有店员告诉他,彭某跟这家中介有关系,是股东之一,而且彭某和公司台州地区股东陈某一直用这种方式买卖房屋。朱先生这时惊觉,自己上当了。

负债几千万 为保面子出手阔绰

陈某,39岁,一直在台州从事房地产工作,是人们俗称的“炒房团”成员之一。到2015年,陈某名下已经有好几套房子,只不过都是借高利贷买来的。2015年底,陈某亏空三四百万元的外债无法偿还,决定另谋生计。

他看到二手房的行情不错,便动了倒卖二手房的脑筋,做起了“二手房中介”。于是,陈某和他人合伙在景元小区南大门开了一家房屋中介,为提高知名度,他们直接将店铺挂名为“21世纪不动产”。没过多久,这家冒名的店铺就被人举报。21世纪不动产总部找到陈某协商,最终以加盟形式让陈某正规使用21世纪不动产的招牌,而且还是21世纪不动产台州地区的总代理。

虽然招牌正规了,但此时的陈某仍负债累累,连加盟费都是借来的。没有本钱,陈某就拉朋友加盟,自己参股,一共开了六七家店。开店的支出非常大,装修、房租水电、员工的工资等每天都需要支出,加上都是新员工,没什么业绩,陈某的店开一家亏一家。赚不到钱,陈某只好不断向社会上借,并承诺3、4分利(每个月3%-4%),从认识的人借到不认识的人,来借钱的人再介绍他人,美其名曰“投资”。

除了正常的二手房买卖,陈某还开始做“低首付中介”,既可以赚到中介费,还能赚到“低首付”的手续费。陈某事后交代,到2017年年底,他已经负债五六千万,但为了在人前维持体面,他仍出手阔绰。



涉案门店

“循环买房”的“无本”生意

彭某是陈某小姨子的男朋友。2018年4月底的一天,陈某和彭某吃饭时,聊起自己“炒房”生意前景不错。彭某说自己没有本钱,陈某说这不是问题,他有门路。

陈某告诉彭某,他有门路向社会上借钱付首付款,只要能够与卖方签订二手房买卖合同,通过社会借贷获得流动资金来支付30%的买房首付款,将房屋过户到自己或者安排的代持人名下,然后再将买到的房子拿到个人、银行或民间融资中心抵押贷款,等贷款到手后,离尾款支付还有一定的时间差,可以借用这笔流动资金再去买房。通过这样“循环买房”,就可以在手上囤积房源待高价而沽。彭某原本就是做房产中介生意的,考虑到房地产市场行情比较好,又见是“无本”的买卖,便伙同管理21世纪不动产景隆公馆店。

5月初,彭某开始帮陈某找一些有升值空间的房源,并与卖房的人谈妥价格及购房款首付比例。陈某负责房屋买卖资金筹集,然后再由陈某出面或者安排别人充当买家,先付房屋首付款后,将房屋过户给买方,由买方去做抵押贷款,等房屋贷款到手后,再延迟将尾款付给卖房者。这样他们不仅可以囤积房源,还赚取了卖方的中介费用于日常公司经营,偿还部分个人债

务和个人消费使用。仅一个月,陈、彭二人就联合买了十六七套房屋,分别挂在陈某、彭某和其他代持人名下。

截至目前 仍有13套房产未付尾款

然而,陈某“拆东墙补西墙”的经营方式早已漏洞百出,面临资金链断裂的危机。但此时二人已骑虎难下,他们继续以口头约定的方式,委托潘某等人充当房产代持人,与被害人签订购房合同。直到被追债追得无处可逃,二人分别携带妻子、女友逃匿至广西,后在朱先生等被害人陆续报案的压力下,二人在广西柳州向公安民警投案。

经查实,2018年4月至案发,陈某、彭某以非法占有为目的,明知无法保证合同履行,骗取交易房产的所有权证后进行抵押贷款,所得钱款用于他处,犯罪金额合计人民币2539.6万元,数额特别巨大;二人未经国家相关金融部门许可,许诺高额利息,公开向社会不特定人员非法吸收存款,其中陈某犯罪金额合计人民币3560万元,彭某犯罪金额合计人民币2140万元,均属数额巨大。截至目前,二人尚有13套房产未支付尾款。

近日,椒江区检察院对陈、彭二人以合同诈骗罪、非法吸收公众存款罪提起公诉。

从工作搭档到贪腐搭档

嘉兴市南湖区大桥镇两名村干部被开除党籍

《中国纪检监察报》 颜新文 曹旭嘉

今年4月初的一天,嘉兴市南湖区大桥镇农建村村部会议室,一场处分决定宣布会正在这里进行。

“经中共嘉兴市南湖区纪委批准,决定给予任海潮开除党籍处分……”还未等村党支部书记宣布完处分决定,参会的党员们就悄悄议论开了,“这个群众关注了一年的问题终于解决了!”

2018年2月,大桥镇纪委接到群众举报称,农建村原党支部书记任海潮及原村委会主任周雪华顶用五保户名义占用安置房。经过线索初核后,镇纪委正式立案调查,并分别于2018年11月和2019年4月给予周雪华、任海潮开除党籍处分。

农建村处于嘉兴市大桥镇东侧,毗邻嘉兴工业园区,地理位置优越、村集体经济迅速发展。2003年,因镇招商引资和基础设施建设整体需要,农建村被列入征迁范围。任海潮、周雪华作为时任农建村党支

部书记、村委会主任,负责协助镇政府做好村民的沟通协调工作,保证拆迁工作顺利推进。

因为征迁涉及群众切身利益,任海潮、周雪华的工作起步并不顺利。“那段时间,我们每天起早贪黑,配合镇征迁工作组做好对征迁农户的联系协调工作。碰到一些难点户,任海潮和我也都是冲在前面,和农户进行沟通,一户人家去三四趟是常有的事。”周雪华回忆说。

不只是做村民工作难,为了顺利推进当时村里的征迁工作,任海潮还在认为自己家拆迁评估存在争议的情况下,带头签了协议,在当时给村民起到了示范带头作用。

但是,签下协议的瞬间,任海潮也心理失衡了,“感觉自己‘吃亏了’,想着以后要通过其他方式补偿回来。”

就在征迁工作推进过程中,任海潮和周雪华了解到村里有两个五保户,由于政府供养安排在敬老院生活而不再安置拆迁

房。“按规定五保户是不安置的,这样的话两个征迁安置名额就浪费了。自己家又不在征迁范围内,正好儿子也大了,以后结婚也需要房子。”想到这些,周雪华坐不住了,和正满腹委屈的任海潮一合计,两人决定顶用这两个五保户的宅基地名额。

但是两人多方尝试后发现要想从“不安置”到“安置”,具体操作上走不通,于是二人便以在征迁推进中做了大量工作为由,向镇领导提出,希望能念在他们工作“太辛苦”的分上,帮忙“争取”到这两个五保户的宅基地名额,并在安置各个环节都予以“通融”。

最终,经时任大桥镇主要负责人(已另案处理)同意,任海潮、周雪华分别以其亲属任某某、周某某的名义,顶用了五保户的名额,签订了安置协议,分别获得了一套建筑面积119.24平方米的安置房,并都以其亲属名义办理了产权登记。2013年,任海潮、周雪华又先后将这两套安置房以42万元和42.5万元的价格转让给了他人。



图为农建村安置房小区。曹旭嘉 摄

“任海潮和周雪华两人违纪行为的发生,除贪图个人利益外,也暴露出了基层权力运行缺少有效监督。”大桥镇纪委相关负责人介绍。对此,嘉兴市南湖区以“清廉机关”“清廉村居”建设为核心,不断完善基层公权力规范运行机制,建立廉洁履职负面清单,全面推行小微权力清单制度在村(社区)全覆盖,防止基层“微腐败”,努力从源头上防范此类问题再次发生。