

房款未付清就先过户?

缺乏监管账户的情况下,少了这一步容易房财两失

本报记者 陈贞妃 通讯员 未得

委托中介出售房屋,买方表示尾款支付能力不足,要求先过户办理按揭贷款再支付尾款。听说这是普遍的交易方式,东阳的余大爷收到首付款后,放心地把房子过户了出去。没想到,过户手续办完,尾款却迟迟不见踪影,最终房财两失。近日,东阳市人民法院审结了多起“买房诈骗案”,不少人遭遇了跟余大爷同样的骗局。记者采访发现,他们在交易过程中都忽视了重要一步,才让犯罪分子有机可乘。

一笔首付款骗一套房

因为儿子需要花钱,2020年10月,年逾花甲的余大爷打算出售名下的一处价值130余万元的套间,并将房产信息挂在了东阳某中介公司进行出售。没多久,中介小林就带来了一名“爽快”的买家陈某,看房当天就表示可以签订购房协议。双方谈妥成交价格为133万元,约定同年10月底前支付房屋首付款33万元。至于尾款,陈某表示自己支付能力有限,希望可以先将房屋过户办理按揭贷款之后再行支付。

“我咨询了中介和卖过房子的,大家说二手房买卖都这样操作。”于是,余大爷放下戒心,与陈某在中介公司签

订了购房合同,收到首付款当日便配合陈某完成不动产登记过户手续。

两个多月过去,由于陈某一直以银行按揭未办好等理由推脱,余大爷始终没有拿到尾款。余大爷和家人商量后决定起诉陈某违约,结果律师调查发现,陈某其实在过户第二天就向一家小额贷款公司办理了165万元的抵押贷款,而除了余大爷的房产外,他还连续以同样的方式买入3套房屋进行抵押。怀疑陈某涉嫌诈骗,余大爷和家人赶紧报了警。

警方调查发现,2020年9月—2020年12月,陈某以100余万元首付款,接连骗取了价值共计500万余元的4套房产所有权,办理的抵押贷款等均被用于个人债务清偿、网络赌博等。

无独有偶。2019年11月—12月,东阳某房产代理公司工作人员方某也利用职务之便,找来“傀儡买家”支付首付款骗卖家过户后,向银行抵押贷款并占为己有,先后骗取4套房产共计400余万元。

近日,陈某、方某因犯诈骗罪分别被判处有期徒刑11年9个月、有期徒刑11年6个月,并处相应罚金。

资金安全保障缺口

记者调查发现,二手房交易过程中,买方在没有全款

支付能力时,需要办理按揭贷款再支付尾款是当前较为普遍的现象。“陈某、方某之所以能诈骗成功,主要问题在于交易过程中的资金缺乏第三方监管。”东阳法院法官陆承焕表示,没有第三方监管,房产、资金安全就只能寄望于中介及买卖双方的信誉,交易安全难以得到保障。

“规范的操作应该是双方在签订购房合同时,同时提出办理交易资金监管服务需求。买方、卖方、中介、银行四方签订交易资金监管支付协议,所有款项都通过监管账户进行。”杭州某房产中介从业人员告诉记者,在第三方监管下交易,一般买方会先支付首付款到监管账户,同时凭购房合同办理按揭贷款审批。贷款审批通过后,卖家配合过户并领取首付款,银行根据不动产登记证明发放贷款至监管账户。最后只要双方完成物业交割,卖家便可从监管账户中领取尾款。整个过程,不论是买卖双方还是中介,都无法私自动用监管资金。

记者了解到,2018年,杭州市房产交易中心登记管理中心、市房地产中介行业协会曾推出《杭州市中介代理二手房交易示范流程》,明确提出交易时需签订交易资金监管支付协议,每个房地产经纪机构都有相对应的资金监管银行账户。

目前,东阳法院已向住建、金融办、银保监等单位发送司法建议,要求加强中介公司、银行等贷款机构的管理,规范二手房交易流程。



防溺水知识要记牢

为有效预防溺水事故的发生,增强幼儿安全意识,6月23日,天台县公安局平桥派出所民警走进辖区幼儿园开展防溺水安全专题知识讲座,让孩子们更清晰地认识到预防溺水的重要性,共筑安全防线。

通讯员 许尚高 夏苡秦

联勤联治 护海岛平安

通讯员 徐有弟

本报讯 日前,浙江省首艘应急医疗巡逻船“海韵”号在玉环坎门东沙海域出海。与其他在港口待命的医疗救助船不同,这艘医疗巡逻船由玉环海事、卫健和坎门派出所等多部门共同组建,主要为海上作业人员 and 游客提供安全保障。

坎门属岛屿丘陵地貌,地形狭长,三面环海,偶有落海事件发生,应急医疗巡逻船可常态化执行海上巡逻任务,最大限度减少海上险情发生。自5月18日正式起航以来,这艘医疗巡逻船已平均每天劝导相关人员数十人次。

除了做好防范措施,如何快速应对海上突发情况也是坎门派出所一直在探索的问题。该所对标“三能”要求,打破“单兵作战”局限,将“枫桥经验”从陆地延伸到海上、拓展到海岛渔区,于去年12月底联合海韵救援队在东沙渔村建立海上联勤工作站。一旦接到涉海救援警情,海上联勤工作站迅速启动救援机制,不到5分钟救援人员便可抵达目标位置做好救援准备。工作站成立至今,共参与水域救援40余次,各类安全保障20余次,实现辖区涉海溺水0亡人。

浙江政法抖音影响力第30期榜单发布

本报记者 潘旭萍

今日发布“政法系统抖音账号影响力榜单”第30期,包括党委政法委、法院、检察、公安、司法行政等政法系统新媒体榜单。

党委政法委篇

舟山政法 衢州政法 宁波政法 拱墅政法
平安镇海 平安南太湖 南湖平安 平安天台
平安瑞安 平安滨江

法院篇

龙游县人民法院 舟山法院 长兴县人民法院
湖州中院 浙江天平 吴兴法院 台州法院
杭州法院 温州法院 柯城法院

检察篇

仙检匠 金华检察 丽水检察 杭州检察
浙江检察

公安篇

义乌警队 浙有正能量 温州交警 宁波公安
浦江公安 东阳警方 金华特警 温州高速交警
浙江交警 永康公安

司法行政篇

上城普法君 湖州普法-懂点法 法治慈溪
台州司法 温州普法 天台司法 杭州普法
兰溪普法 甬城公证 吴兴司法

用大数据筑起国门安全屏障

通讯员 姜雨婷 刘泽煜

人物简介:陈磊,宁波出入境边防检查站二级警长,先后荣立个人二等功1次、三等功1次。

2020年,宁波边检站组建成立数研中心和专职核查队伍,作为业务骨干,陈磊挑起了这份重担。

2021年4月11日,陈磊通过大数据后台核查平台,发现一外轮上中国船员杨某为“猎狐行动”在逃人员,并将其成功抓获。同年9月22日,陈磊受邀侦办温州“9·22”特大组织他人偷越国(边)境案。他熟练运用警务大数据排查相关海域船舶300余艘次,跟踪可疑船舶20余艘,并协同北仑公安分局,抓获涉案人

员近百名……一记记铁拳,一次次粉碎了不法分子的幻想。

陈磊以警务协作为契机,主动对接北仑公安分局及有关派出所建立学习交流机制,成立数研专班,积极开办大数据课堂,向专班民警传授专业技术,并分析讲解研判思路、核查要素等内容。如今,专班许多新警已经成长为大数据方面的行家里手。

在陈磊的带领下,数研专班逐步摸索出独有的大数据排查方法。自专班成立以来,陈磊带领同事们先后研判梳理出“三非”外国人30余人,研判上报走私船舶80余艘,收集研判边检违法违规案件30余起,切实筑起维护国门安全稳定的屏障。



“红色普法加油站”启动

通讯员 周国宏

本报讯 近日,杭州市上城区司法局小营司法所社区学院举行“红色普法加油站”启动仪式,向社区代表及普法志愿者代表发放《习近平法治思想学习纲要》、民法典等普法书籍及宣传册。

据介绍,上城区各社区将利用居民小组等形式,加强各类普法书籍的学习,营造良好学法氛围;加强普法志愿者队伍建设,依托“金钱巷王阿姨”“小营巷老舅妈”“梅花碑陈文英”等热心普法志愿者队伍,带动居民一起学习法律知识;结合不同时期的特点和辖区实际情况,有针对性地开展普法宣传工作。