

公司是虚报的,户型是网上的

昆明假楼盘旺销半年诈骗近3亿元

□据 人民网

五星级酒店里的售楼处、媒体上大肆的广告宣传、与政府单位的“团购协议”、每平方米比周边楼盘便宜2000元的优惠价格……昆明的“华西·滨湖国际生态城”吸引了2000多个市民和40余家单位抢购,到头来竟是一场彻头彻尾的骗局。

“知道被骗后,我们天天盼着能早点拿回房款,都是血汗钱啊。”10月10日,在云南昆明做水暖生意的曹华春(化名)对记者说,语气里满是焦急。

4个月前,曹华春以每平方米4900元的价格在“华西·滨湖国际生态城”订购了一套130多平方米的住宅,并缴纳了20余万元首付款。然而,对新居充满期待的曹家人怎么也想不到,说好10月开盘的房子竟是子虚乌有的“空中楼阁”。

1 每平方米售价比周边楼盘低2000元 “虚构楼盘”一时炙手可热

“毗邻滇池国家旅游度假区,江苏华西村参与投资,每平方米售价4900元,比周边楼盘低2000元……”今年年初,昆明“华西·滨湖国际生态城”成了受到昆明人热捧的热门楼盘。

今年5月,从浙江来昆明做生意的陈先生在房产中介公司“21世纪不动产”一名员工的极力推荐下,购买了一套88平方米和一套118平方米的住宅,并缴纳了房款总价30%的“代建诚意金”,总计30.28万元。

在宣传资料上,“滨湖生态城”位于昆明市官渡区六甲街道永胜村,为城中村改造项目,由江苏华西村与云南君信投资有限公司投资,昆明宁山房地产开发有限公司承建。

“年初,君信公司找我们谈

过联合开发的事,但六甲街道约14平方公里的范围内,有10条入滇河道,属于滇池流域重点保护治理区域,尚未纳入城中村改造范围。”六甲街道办事处相关负责人告诉记者,“随后几个月,不断有市民来电咨询买房的事,还有人亲自到村里来看——我们感到有问题了。”

今年3月,六甲街道办事处与永胜社区居委会在当地媒体上发出声明,表示有关“滨湖生态城”的房屋售卖信息“与实际严重不符……该片区城中村改造未确定任何开发企业……”

一个月后,官渡区加快推进城中村改造办公室也发表声明称:“相关的土地征收及建设手续尚未获得审批,任何销售该项目商品房的行为均属于违法行为。”

然而,“预警”并没有降低购房者的热情。据初步统计,短短半年间,有40余家单位和约2000名市民被骗,涉案资金近3亿元。

“公司是虚报注册资本成立的,楼盘项目是虚构的,户型图是网上下载的。”昆明市公安局经济犯罪案件侦查支队副支队长、本案专案组副组长普令德说。

普令德介绍,云南君信投资有限公司董事长杨庆荣与其同伙租下了五星级的佳华广场酒店一整层楼当作办公室,又租下酒店大堂作为“滨湖生态城”的展示大厅,还专门请公司制作了楼盘的3D宣传影像。

“这样档次的售楼处在昆明房地产界应该是唯一的,看上去就很有实力的样子。”普令德说。

2 40多家单位参与团购 “团购协议”又被当做骗人幌子

“我们也怀疑过这个楼盘有问题。”一位购房者说,公司拿不出预售许可证,但他们的解释是正在办理,因此每平方米才会便宜2000元。“又看到他们与一些政府单位的团购协议,我们就更吃了定心丸。”

“杨庆荣等人把搞单位团购作为重点,亲自上门卖房。很多单位想为职工谋点福利,就签下了团购合同或意向性协议。”普令德说,据初步查实,被骗单位达

40多家,涉及司法、教育、卫生等系统。

另一方面,这些所谓的团购协议也被骗子们利用了——每当散户有怀疑时,杨庆荣等人就拿出团购合同或协议说:“看,这么多大单位都在买。”

为故意制造紧张气氛,“开发商”和中介机构均声称,“滨湖生态城”只以团购方式销售,个人如需购买,还需缴纳几千到几万元不等的转让费,以获取团

购单位转让出来的名额。结果,一时间竟出现了有人找关系买房的情况。

“真正被骗到的还是普通市民。”普令德说,“单位的警惕性较强。比如司法系统下属的一家单位,就把职工交的钱存到单位控制的账户上,承诺等‘开发商’办齐手续、楼盘动工时再付。”而通过“转让”挂靠在诸多单位名下的1400多名散户已证实被骗。



绘图 李玉明

3 高回扣让房屋中介卖力推销 媒体报道增强了欺骗性

几名受骗群众都认为,房屋中介机构是整个骗局的幕后推手。

警方调查得知,“开发商”以支付高额“佣金”等手段,利用多家房地产中介公司疯狂推销。为让中介死心塌地为其卖房,回扣标准为每平方米数十元至数百元不等。不少中介机构在铺面内大肆张贴转让信息,还把亲戚朋友都拉了进来。

普令德说,由于购房者只在广告或电脑上看过楼盘效果图和户型图,加之“开发商”承诺的开盘时间一再推延,不少购房者曾经心生怀疑。杨庆荣等人为了此聘请了测绘工人。每当有心存怀疑的购房者前往永胜村实地查看时,测绘工人就开始“工作”,随行的中介则指着大片大片的城中村描绘“蓝图”。

7月27日,“滨湖生态城”

在由“君信公司全程公益倡导”的“昆滇宜居地产低碳先锋行动颁奖盛典”上,获颁“城市低碳地产最佳实践区”。当地一家媒体以整版篇幅对杨庆荣作了专访报道,称“这是一次关于‘责任’的对话”,让此前还疑虑重重的不少购房者感觉吃了定心丸。

“就是被那些花里胡哨的宣传蒙蔽了,也没想过要检查开发商的证照是不是齐全。”购房者曹华春说。

普令德认为,杨庆荣等人之所以能得逞,是利用了一部分人爱贪小便宜的心理。“按照公司宣传,如果购房者反悔,‘开发商’在开盘后可以用每平方米7000元的价格回购。购房者一倒手就有2100元的差价,这是稳赚不赔的买卖。有购房者甚至买了10多套”。

4 专家提醒 购房前要审查开发商各种证照

目前,这起特大合同诈骗案已被昆明警方成功侦破,警方抓获云南君信投资有限公司董事长杨庆荣、昆明宁山房地产开发有限公司总经理苏涌等16名犯罪嫌疑人,冻结涉案资金1.8亿余元。

云南凌云律师事务所律师李春光认为,从作案手段看,由开发商实施的房地产诈骗主要有:一房多卖、虚构合同骗取贷款、虚构房源等几种方式。其中,虚构房源案件的主要特点是:以低价出售为名实施诈骗,且“诚意金”较高;大肆虚假宣传,搞得煞有介事。

李春光建议,购房者在签约前,一定要严谨地审查开发商的主体资格,主要查看开发商的企业法人营业执照及资质证书,查看营业执照上的经营范围是否包括房地产开发、销售,查验其是否有资质开发承建出售房产;要审查开发商的“国有土地使用证”、“建设用地规划许可证”、“建设工程规划许可证”、“建设工程施工许可证”和“商品房销售(预售)许可证”是否齐全;注意验证欲购的房屋在上述证件批准销售的范围内,批准销售的项目名称、地点、面积等是否与实际情况相符。



广告宣传中“滨湖生态城”所在的永胜村,并没有拆迁的迹象。