

房地产潜规则成行骗工具

昆明皮包公司搭建“空中楼阁”

骗走2.7亿元



绘图 李玉明

□据 新华社

几个空壳公司,一个从未开挖过一铲子的楼盘,一个没有“五证”的房地产项目,一堆虚假的广告宣传……仅凭华丽词藻、炫目光环堆砌出的“华西·滨湖国际生态城”项目,竟然骗走了1700多人的2.771亿元。

23日和24日,昆明市中级人民法院开庭审理此案时透露出的信息表明,嫌疑人的骗人伎俩并不高明,但房地产行业的潜规则成为诱人上当的陷阱。

1 虚假楼盘轻松骗到巨款

“低碳”、“生态宜居”、“由天下第一村华西村投资”……如此诱人的宣传字眼,加上“华西·滨湖国际生态城”周边有政府的有关单位,又邻近滇池和生态湿地公园,十分吸引人。然而,记者到广告中声称的楼盘所在地昆明市官渡区六甲街道办事处永胜村实地查看时发现,这里一如既往地平静,没有显示出一丝房地产开发的痕迹。

昆明市人民检察院的指控显示,推出这个楼盘的云南君信投资有限公司和昆明宁山房地产开发有限公司,是被告人杨庆荣等人利用虚假出资成立的空壳公司。他们谎称与华西村合作投资65亿元,对永胜

村进行“城中村改造”,开发“华西·滨湖国际生态城”,通过书店购书、互联网下载获得了经典户型图,做成宣传材料后大打广告,最终诈骗成功。

“选择永胜村是因为紧邻湿地公园,位于城市核心区域,昆明又正在进行大规模的城中村改造……市场价值和项目前景很好。”杨庆荣找到永胜村村委会,说公司将投入巨资进行改造,“村里非常积极,因为城中村改造对他们来说是好事”。就这样,君信公司与永胜村村委会签订了《永胜村城镇化项目框架性合作协议》。

云南唯真律师事务所主任律师何锡峰认为,这份协议及后来君信公司与六甲街

道办事处签订的《永胜村片区“城中村”改造项目合作框架协议》,使不少人相信该项目确实拿到了土地。记者在庭审现场见到了不愿透露名字的购房者王小姐,她说,家里姊妹4人总共买了4套房子,预付款30%,我们专门去永胜村问过,他们说‘有这回事’,我们才买的!”

记者了解到,此后从街道办到官渡区推进办、昆明市相关部门,一些申请也确实被逐级上报,但直至2010年6月昆明城中村改造办公室才发文确定永胜村不能作为城中村项目改造,一个月后杨庆荣等人被抓捕,但他们已收取1700多人的预付房款2.771亿元。

2 谁在为虚假项目推波助澜?

在整个过程中,“华西·滨湖国际生态城”项目透露出的种种信息,使这个从始至终没有动过一分地、一铲土的假项目愈演愈真,不仅散户,还赢得了医院、银行、高校甚至是律师事务所的信任。如果这些单位没有团购,诈骗数额和受骗群体也不会这么多。

记者了解到,该项目在昆明高档酒店佳华酒店、翠湖宾馆等多次举行答谢宴会,规划、城改办等部门均有人参会,让人以为该项目得到了政府支持。杨庆荣等人到处宣扬“市里已经同意”,让人误以为君信公

司确实“有背景”。

如被告人史芮诚就曾以华夏银行某支行行长的身份介绍相关业务,此人确系华夏银行昆明分行营销二部经理,介绍了许多单位和个人买房,且其作为股东的“昆明四海诚迅科技有限公司”转移了大量涉案款项。记者获悉,某个银行还与君信和宁山公司签订了战略合作协议,意向性对其授信60亿元。

有了资金和“背景”作为铺垫,关于该项目的广告宣传又多次出现在当地媒体上,甚至以主持人访谈的形式出现。

就在2010年6月昆明城中村改造办公室发文确定永胜村不能作为城中村项目改造之后,君信公司还获得了“昆滇宜居地产低碳先锋”的荣誉称号。

近年来,随着房地产不断升温,一些部门和单位搞集资建房,集资建房被禁止后又大搞团购房。“华西·滨湖国际生态城”正是在这样的背景下,以低于同地段同类型房屋两三千元的“内部团购价”出现在昆明市民面前,其诱惑自然难以抵御。而一些单位的工作人员参与了团购后,散户出于从众心理对项目更是深信不疑。

3

还有多少潜规则在继续

从庭审中透露出的种种信息表明,目前房地产行业、金融操作中的种种潜规则,也为虚假房地产项目成“真”提供了土壤。

潜规则之一: 资金不足就开发

杨庆荣说,房地产项目开发中,开发者的资金投入量一般为20%~30%,其余都是通过项目贷款和融资获得的,“只要项目的手续能批完,就有能力解决资金的问题”。专业人士认为,这导致开发商容易面临资金链断裂的风险,一旦发生资金困难,广大购房者往往是最直接的受害者。

潜规则之二: 虚假出资

无论在君信公司还是宁山公司,杨庆荣的51%股权都是“假”的。云南君信投资有限公司是杨庆荣等人通过昆明景天工税代理有限公司及刘春香等人代为其垫付了1000万元,昆明宁山房地产开发有限公司是杨庆荣等人通过昆明圣尼商务有限公司及李猛等人代为其垫付了1000万元……这些虚假出资竟能轻易地通过工商部门的验资,不但犯罪成本极低,而且为今后的诈骗行为埋下了伏笔。

潜规则之三: 中介收取居间费

被告人苏涌说,自己负责与中介签订居间合同并支付居间费,“公司内部定的标准是每平方米400元”。在此案中,其他被告人也通过介绍客户拿了大量居间费,如史芮诚介绍一个人要收每平方米625元的居间费,总共拿了800多万元。中国商业法研究会秘书长李业顺认为,中介和房地产公司进行商业合作是正常的,但在高额利润的诱惑下,一些中介出现了虚假宣传、诱导购买等不规范行为,要提高警惕。

潜规则之四: 项目边批边建边卖

杨庆荣在庭审中说,项目从始至终没有办理下来“五证”,但“这个行业都是这么做的”。有受害者的证言表明,被告人、宁山公司副总经理王菲对他们说“房子2011年年底盖好,手续正在办理”,“房子是特批给你的,手续办下来就不是这个价了,最少要每平方米7000元以上”等。

李业顺认为,“五证”不全就预售房屋是国家明令禁止的,诈骗案涉及如此多的人和单位,难道主管部门就真的毫不知情?只能说明其监管不力,存在失职行为。