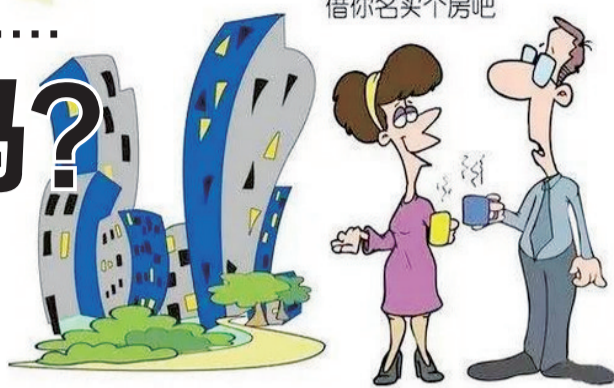




# 低价团购骗局、套路贷骗局、借名买房骗局…… 买房 你被套路了吗?

□记者 孙焯哲

核心提示 | 自大河报3·15维权通道开通以来,在接到的投诉线索中,房产类的投诉占据半数。其中,不少案例是业主通过“内部团购”比市场价稍低、五证不全的房子,最终项目烂尾,购房者自身合法权益无法得到保障;近年“信用贷”“小额贷”渐趋流行,有人为了买房短期筹资几万元,到最后却被逼还数百万;还有人被限购“借名买房”,后来由于对方将房产抵押,最终导致千万房产被查封……面对买房时遇到的新陷阱,购房者需要擦亮眼睛,谨防上当受骗。



借你名买个房吧

## 案例1 “低价团购”:土地多次抵押资金链断裂导致烂尾

7年前交的团购房款,现在还烂尾,虽然法院给出的判决书支持购房者的诉求,要求开发商退还购房订金并支付利息,但目前400多名购房者仍然钱房两不得。

据投诉人刘女士讲,2012年3月29日,出口加工区管委会、晶诚(郑州)科技有限公司(以下简称“晶诚科技”)和郑州三江置业有限公司(以下简称“三江”)三方签订《河南郑州出口加工区富士康晶诚花园开发建设协议》,为富士康定向开发建设员工公寓。其中,晶诚科技提供土地,三江负责投资。

项目位于郑州经开区,建设用地面积119亩,总建筑面积48万平方米,从2012年起,就有人陆陆续续通过郑州三江置业有限公司团购晶诚花园房子。单价比周边稍微便宜一些,在3000元/㎡~7000元/㎡之间。据加工区管委会最新统计数据,参与团购的有近400人。

购房者张先生说,在2013年年底,有人发现工地停工了,于是有人去售楼部要求退款,“开始确实也退了一些,后来售楼部的人称晚几天,直到现在也没收到退款。”然而这一停工,直到现在都没有开工,晶诚花园成了经开区有名的烂尾项目。

对于烂尾原因,出口加工区管委会综合管理局副局长申利先称,晶诚科技为别的公司担保,后来无力偿还本金和利息,晶诚科技负有偿款连带责任,晶诚花园土地被多家法院轮候查封。2014年,省、市成立专案组,对晶诚项目涉嫌诈骗情况进行立案侦查,目前晶诚科技一名总经理已归案。

“晶诚科技涉嫌诈骗致使该项目土地被查封,是导致该项目土地不能按计划变更用途的主要原因,也是致使三江不能拿到各种证件的源头。”申利先说,按照之前的规划,晶诚科技只需补交一定的差额,就可以完成土地用途变更手续,但是由于晶诚的违规操作,导致土地被查封,三江拿不到后续证件加上资金链断裂,最终导致项目烂尾。

“我们普遍先预付了全款的30%,30多万、40多万甚至更高的都有,很多都是借钱来买的。”购房者刘女士对记者说,当时由于开发商没有预售证,只给购房者开具了《房屋预订协议》。

2016年,几名业主将开发商告上法庭,出口加工区管委会也向警方报警称晶诚科技涉嫌诈骗。

2016年5月份,几名购房者收到了法院的判决书。法院认为,购房者与开发商签订的预订协议属于预约合同,均系当事人的真实意思表示,系有效合同,应受法律保护。对于原告要求解除其与开发商签订的房屋预订协议请求法院予以支持,对于购房者要求开发商退还订金并支付利息予以支持。

看到自己的诉求被法院认可,几名购房者均表示非常高兴,但是到了执行环节却被告知,“开发商没钱,账面上都是负数”。

李女士无奈地说,“要想等到房,估计到猴年马月了,原本想通过法律途径维护自身权益,没想到不仅钱没要回,反而搭进去两万多元的诉讼费和律师费”。

出口加工区管委会表示,几年来管委会一直在做积极的努力,目前得到一些进展。首先,经过努力,该项目的土地已经从规划层面上完成性质变更;其次,管委会向警方报案后,公安机关迅速介入调查,检察院依法对晶诚科技提起公诉,最终晶诚科技败诉,土地由政府收回,现在已经到了执行阶段,等到土地完成收储后再进行重新招拍挂;另外,政府也在积极寻找其他开发商接盘,目前有不少开发商表示愿意介入。

## 案例3 “借名买房”:深圳夫妇“借名买房”近千万房产被查封

2012年,夏雪女士和老公刚来深圳不久,虽然两人有意买房,后来也在蛇口看好了一套二手房,但由于深圳限购政策,两人当时都没有购房资格。

但夏雪说,当时老公和深圳市蛇口招胜石化实业有限公司的法人代表范某迎是朋友,得知此事后,范某迎表示可以为“借名买房”提供帮助,即自己先登记由夏雪夫妇付款购买的房产,待夏雪满足购房条件后再行过户。

经过商议,夏雪夫妇便委托了范某迎进行借名买房,并出资房屋全款900多万元(含税及中介费用),分十次转账给范某迎。

当年内,范某迎办妥房产证,并将其登记在公司名下,夏雪一家人住了进去。

2013年,招胜石化公司也出具了一份书面承诺,确认了夏雪借名买房的事实,并承诺在夏雪满足购房条件后就办理过户。

然而夏雪对记者表示,自己后来通过缴纳社保达到了购房条件,但多次催促范某迎办理过户,都被范某迎告知暂时无法办理。

夏雪称,到了2015年10月,自己因为担心房子一直不过户会有风险,便委托朋友查询房子的产权状态,结果让她

吃了一惊:在2015年初,房产就已经被深圳市南山区人民法院查封了。夏雪赶忙委托律师调查情况才得知,招胜石化公司在持有房产证后,曾向其他机构借取高额贷款,而房子在招胜石化不予还款、遭起诉后被法院查封。

法院认为,借名买房成立但不能主张物权当事人对不利后果应有所预见。

从两审判决书可见,南山法院一审认定,夏雪借名买房的事实成立,与招胜石化公司的委托合同(承诺书)有效;但是招胜石化公司借贷时,涉案房产确实登记在其名下,且涉案房产已被查封并被申请强制执行,法院也对此予以认可。

南山法院认定,夏雪对于涉案房产登记在招胜石化公司名下可能面临的不利后果应有所预见,且夏雪对于涉案房产未能办理过户登记存在过错,其请求不能对抗现有强制执行程序,故法院不支持夏雪要求确权、办理过户并要求停止执行的请求。

夏雪不服上诉后,深圳市中院同样认定夏雪的借名买房成立,但不能主张享有物权,并且明确指出夏雪“规避政策存在过错,应当对登记在他人名下产生的不利后果有所预见,对房产未能及时过户的后果应该自行承担”。

## 案例2 “套路贷”:借款20万 结果被骗了一套房

近年来,各类“信用贷”“小额贷”渐趋流行。有短期资金需求,只要联系一家民间放贷机构,支付比银行高一点的利息,就可以轻松取得借款。但一些专门打着短期借贷幌子、以谋取借款人资产为真实目的的“套路贷”组织却能在不知不觉中让人倾家荡产。

在郑州上班的于晓丽就是其中的受害者。据于晓丽投诉,去年家里准备买房,看上郊区一个项目,开发商要求全款付清才有可能选到房。于晓丽和家人商量后决定,把市区一套老房子卖掉,然后全款买新房。但是,老房子一时半会还变不了现,新房置业顾问又催着交款,于是她想到了借短期贷款,等老房子卖掉后再还上。

在朋友的介绍下,她用另外一处房产做抵押,从一家民间金融公司借来20万元,利息比银行高一倍,约定三个月后还清,中间不能提前还款。

借到款后,于晓丽很快顺利购买了新房,老房子也顺利卖掉。可是,等到还款日的时候,她怎么也联系不上这家公司,期限一过,却被野蛮催债,依据“违

约协议”要求交出抵押的房产。到这时,于晓丽才知道上了当。

据梳理,近两年来,上海、江苏、河南、浙江、重庆等多地都出现“套路贷”案件。警方总结,类似的“套路贷”通常有以下行骗特征。

一是制造民间借贷假象,对外以“小额贷款公司”名义招揽生意,与借款人签订合同。同时,以“违约金”“保证金”等名目欺骗借款人签订不能按时还款时的“虚高借款合同”、房产抵押合同等明显不利于借款人的条款。

二是制造银行流水痕迹,刻意造成借款人已经取得合同所借全部款项的假象。

三是制造违约陷阱,当还款日期临近,借贷公司不主动提醒借款人,还常以电话故障、系统维护为名导致借款人无法还款。然后,公司就以违约为名,收取高额滞纳金、手续费等,并要求借款人立即偿还“虚高借款”。

四是恶意垒高借款金额,在借款人无力支付的情况下,公司会再介绍其他假冒的“小额贷款公司”或个人,与借款人签订新的“虚高借款合同”予以“平账”,进一步垒高借款金额。

### 诚意收藏收购老茅台酒 郑州站

#### 老酒保存有方法 及时兑现不吃亏!

热线电话 0371-55082569

征集时间 2018年3月14日—3月19日

会场地址:郑州市花园路与纬五路交汇处大河锦江饭店1011会客室  
乘车路线:21路、29、42、900、903、27、32、93、62、308、9路快车、B37、B50、B32、109、101花园路口站

我公司现征集2000年之前的多种高度白酒:如五粮液、剑南春、郎酒、西凤酒、汾酒、泸州老窖、全兴大曲、老药酒等多种名酒;另收购冬虫夏草。我们懂酒爱酒,希望将中国文化发扬光大传承下去,如果遇到好的藏酒,我们将开出诚意价格收购。



(友情提示:本活动仅在本酒庄进行,谨防受骗)

郑州永轩废旧物资回收有限公司

### 市场服务

#### 大河报广告中心服务点:

- 1. 郑州市城东路顺河路口南20米路东 66369622 66302345
- 2. 郑州市农业路28号 65796171 65796172
- 3. 中原路与大学路交汇处向北50米路东(大学路40号) 67947825 67425030
- 4. 郑州市花园路与纬一路交叉口向西100米纬一路路北 65970450 65970445

#### 茅台酒专用价格表 高度(53度) 此表为不跑酒全品相价格

年份	价格
2012—2010年	1700—1900元
2009—2007年	1900—2200元
2006—2004年	2400—2800元
2003—2000年	2900—3700元
1999—1997年	4300—4900元
1996年	5500元
1994—1993年	7300—8000元
1992—1990年	8000—9000元
1989—1987年	9600—10600元
1985—1983年	13600—15800元
1982—1980年	16000—18800元
1975—1973年	45000—66000元
1972—1970年	100000元
1969—1965年	130000—255000元
1964—1953年	280000—1000000元

#### 南五里堡西堡新居环境保护竣工验收公示

管城回族区紫荆山南路街道办事处南五里堡社区居民委员会建设的南五里堡西堡新居项目位于郑州市管城回族区紫荆山路西、航海路北,主要建设住宅及配套设施,项目施工期间未对周边环境造成影响,项目竣工后,可改善区域绿化,景观和城市居住环境,对社会和自然环境有一定的正效益,同时“三废”处理设施满足要求,去向明确,经相关单位验收及论证,符合环境保护有关规定,验收合格。特此公示! 管城回族区紫荆山南路街道办事处 南五里堡社区居民委员会