

限购令下,本市一区今年查处 27 件用假文件假离婚手段违法买房案——



海归博士“换妻”买房入班房

本报记者 孙云

“被限购了?没关系,我们帮你包装一下,包你能买到满意的房子!”碰到敢这样打包票的二手房经纪人,“新国五条”和“新沪七条”便形同虚设了?殊不知,就算经纪人把胸脯拍得乒乓响,假的终究是假的。记者从检察机关获悉,仅以上海某区为例,2013 年便查处多人用假文件、“假离婚”等手段违法买卖房产,立案 27 件,涉案 30 人。

虽然上海市房管局及市工商局正在开展全市房产经纪市场专项整治,重点查处通过虚构劳动合同、伪造社保、纳税、婚姻证明材料的方式,为交易当事人骗取购房资格等违法违规行。然而,记者暗访发现,面对“新沪七条”带来的“爆单潮”,和年底面临的冲业绩压力,一些经纪人仍怂恿客户“假离婚”,甚至以“10%客户是假离婚”的说辞蛊惑人心。

为卖套房三次“假离婚”

一男子为卖房“假离婚”三次,听上去这事很荒唐,然而却是被浦东新区检察院查处的真事。更令人吃惊的是,各种形式的“假离婚”在违规房产交易中,不仅不少见,甚至是一种主要手段。

2012 年 11 月,检察官调查发现,一名男子曹某两次提交卖房过户申请,竟然用的都是伪造的离婚调解书,通过这一手段,买卖双方可以规避近 3 万元税费。

曹某是怎样通过三次“假离婚”来逃避房产过户税费的呢?在庭审中,检察官将“逃税路线图”还原如下:

曹某和妻子打算卖掉一套位于浦东的动迁补偿房,有意购买的下家是一名姓康的单身女子。首先,在中介公司的安排下,曹某夫妇先办理了协议离婚手续,约定房产归曹某所有。曹某夫妇的离婚只是走个过场,两人并未实际分家,这么做只是为了让曹某得到单身身份;

接着,中介公司的经纪人找到假证贩子,帮曹某和康某伪造了一张离婚调解书,声称两人本是夫妻,现在协议离婚,房产从曹某名下过户到康某名下,弥补康某因为离婚蒙受的精神损失。在经纪人带领下,曹某和康某第一次来到房地产交易部门,要求办理“离婚过户”。这次,他们的“离婚调解书”伪造得太逼真,一眼就被戳穿,因此,曹某没能与康某顺利“离婚”;

不到黄河心不死,经纪人又找了一个“水平过硬”的假证贩子,根据真实范本,重新伪造了一张曹康二人的离婚调

解书。这次的伪造比较逼真,虚假的离婚调解书顺利通过审核,房地产交易部门据此为曹康二人办理了房产过户手续,这下,康某便从“前夫”曹某那里顺利得到了房屋产权。

通过这三次不同性质的“假离婚”,曹某和刘某在房产交易过程中总计节省税费 3 万余元。曹某觉得“这个办法靠谱”,还推荐给了亲兄弟,让他也如法炮制,与老婆离婚,再与购房的女子“假离婚”。

曹某和康某自鸣得意,以为占到了国家的便宜。如果不是后来检察官查明真相,他们还不知道,其实,自己才是真正的冤大头——中介公司巧立名目,除了正常的中介费以外,又收取了两人共计 10 万余元的“包装费”,用于制作假证件、疏通关系等用途,所获利润远远超过两人节省的税费。更不值得的是,形迹败露后,房产过户被注销,他们两人连同 2 名中介经纪人、1 名中间介绍人,五人均因涉嫌伪造国家机关证件、公文罪被司法机关追究刑事责任,真是得不偿失。目前,曹某和康某案件正在进一步处理,中介经纪人和中间介绍人已被浦东新区检察院提起公诉。

除了曹某兄弟俩的两起案件外,司法机关顺藤摸瓜,陆续查出还有多起存在同样性质的伪造法律文书情况,立案 14 件、14 人,房产部门已依法注销交易。根据对伪造离婚调解书的特征分析,其背后的假证制作者很有可能是同一批人,警方正在进一步调查追踪。

中介称没有绕不过的坎

高某,男,47 岁,已婚,美国海归博士,先后在某国有银行总行、北京和上海的两家著名基金公司担任高管,妻子女儿都在美国定居……看上去,这份履历不应该与犯罪嫌疑人、看守所这样的字眼打上交道,但是,这货真实是一份犯罪嫌疑人的个人资料。

是什么把这位年薪数百万元的金融高管送进高墙?记者听到的答案令人吃惊:“我就是想瞒着妻子买一套房,没想到房子没买成,我却进了看守所。”这是怎么回事呢?——

高某回忆说:“虽然我是杭州人,但我已经结婚,在上海工作、缴纳社会保险也已超过一年,符合外地人在上海购房的条件。但是,我与妻子长期分居,感情早已不和,正准备要离婚,我不想让在美国陪读的妻子知道我又买了一套房子,所以我没法拿妻子的身份证和户口本来办过户手续。”

在“非沪籍单身人士不能买房”的限购令面前,高某觉得自己遇到了一个没办法绕开的坎,然而,在一心想促成生意的聚家房产经纪公司门店经理王某的眼中,却没什么绕不开的坎。王某信心满满地对高某说,杭州的结婚登记信息与上海没联网,高某拿不出结婚证和妻子的身份证、户口本,就跟单身汉没什么区别,只要高某肯多付三四万元疏通费、假证费,中介公司可以帮高某搞定“已婚”身份,让他顺利买房。高某一口答应付钱,于是,“身份包装”便紧

锣密鼓地展开了。

几天后,王某找到一个神通广大的同行,在其安排下,带高某去照相馆按照结婚证登记照片的要求拍照,高某位于画面左侧,右侧则留出一个空白位置,准备留给高某的“新老婆”。然后,又由同行安排,根据高某的资料,伪造了一本户口本。今年 4 月 19 日,王某、高某以及出售房屋的卖家一起来到房地产交易部门办理过户手续。接过王某递来的新户口本和结婚证,高某发现,自己多了一个素未谋面的老婆——四川人张某,起初不太乐意,“毕竟自己是有老婆的人了,假证上起码要 PS 真老婆的照片吧。”但是,一想到自己已经交了 70 万元首付款,最要紧的是把接下来的过户手续办妥,他也就没有跟中介较真,免得首付款打水漂。

王某曾经向高某保证,只要出“包装费”,什么都能搞定,不过,这两本伪造的结婚证和户口本并没能让高某蒙混过关,形迹败露后,不止高王二人被追究刑事责任,居间介绍的同行江某以及给制假者跑腿的假证贩子老王也一一被揪了出来。据江某交待,他曾经以每本 100 元的价格找老王做过十几本假证用于二手房买卖。警方通过这一案件顺藤摸瓜,后来又陆续发现多家房地产中介公司的门店经理、业务员串通客户,购买和伪造假户口本、假结婚证、假户籍证明、假出生证明等,以规避上海对非沪籍人士购房的种种限制。



房产中介公司在很多“假离婚”案中起主导作用

本报记者 周馨 摄

仍有中介怂恿客户“假离婚”

据江某交代,他开房地产经纪公司没多久,就发现“限购令”出台后,“客户包装”成了一个很挣钱的新门路,不少中介都在悄悄这么干,一般每单业务的报价为 3 万元,其中,做假证花不了多少钱,一般一两百元就能搞定,再拿出 2 万余元疏通关系,自己能净赚几千元,再加上正常的中介服务收费,利润颇丰。而且,“你不这么干,客户就没法买房子,一分钱佣金都赚不到。”

在已经被逮捕的多名中介的操作下,不少被限购的客户一度摇身一变,换了身份。例如,外地籍男子宋某的妻子名下已有一套上海房产,通过中介业务员伪造了一整套的假户口本、假结婚证、假的子女出生证明、假户籍证明等,在这些证件上,除了夫妻俩的照片是真的,其他都是假的;外地户口的王某和妻子在上海缴纳社会保险不足一年,不符合在沪购房条件,但又急着给孩子买一套学区房,房产中介帮他们伪造了一套虚假户籍证明;江西人王某是单身男士,不能在上海购房,中介业务员找来一名女子,与他合拍了一张结婚证登记照片,并伪造结婚证;李某一家都不是上海人,且已经在上海购买一套住房,为此,她找了一家单位,把尚在温岭老家读高中的女儿“挂”到这家单位名下,给她缴纳社保,又通过中介业务员伪造了女儿的结婚证,用女儿的名义购房……

重拳出击有利于扼制歪风,记者了解到,自

从听说不断有业务员落入法网,敢拿假证闯关的房地产经纪公司明显减少,有的经纪人坦言,“去年比较好弄,今年查得严了”,不过,记者也在暗访中发现,仍有少数经纪人怂恿客户“假离婚”。

据一些业务员称,“新沪七条”出台后,限购门槛比以往都高,不少已缴满 1 年社保的非沪籍人士只能终止购买,令门店生意损失不小,因此,不得不变通求生存。记者以已有三套房的上海已婚人士身份,向红松路上的德佑地产门店打听如何能再买房,业务员主动找来店经理,由其详细介绍如何通过配偶办理离婚手续,将房产全部过户到其中一人名下,另一人再去购买首套房,享受首套房的政策倾斜。至于这种“假离婚”带来的种种风险,店经理则一笔带过,甚至谎称“目前市场上有 10% 客户都是假离婚”。

记者随机拨打了几个假证贩子的电话。其中一人透露,每月都要帮经纪公司做几十张假离婚证,其中不少中介已经成为回头客。

针对假证频出扰乱交易秩序的情况,房产交易部门表示,“限购令”后将加大申请材料的审核力度,至少要三审。检察官也指出,房屋登记机关应尽快与公安、法院及民政部门等建立信息共享机制,确保能有效核实法律文书、申请人婚姻状况等信息的真实与否,堵住漏洞,杜绝再有人钻空子逃避限购政策或者偷逃税款。