

## 房产交易中心审核员与二手房经纪人内外勾结

## 2300万元别墅竟被压低至700万元

记者 孙云 特约通讯员 蔡顺国

紧邻浦东新区外环线的独栋别墅,以六七百万的价格就能买到?这样天方夜谭的事情竟然出现在房产交易中心终审通过的房产买卖合同中,其中竟有着怎样的猫腻?浦东新区检察院反渎局在原南汇房产交易中心和中原、汉宇公司挖出一个相互勾结挖国家墙脚的团伙,利欲熏心的他们,竟然胆大到将真实成交价2000余万元的豪华别墅做低至六七百万的“地板价”申报过户,造成国家税款损失430万元。近日,浦东法院对其中的关键角色——原南汇房产交易中心审核科终审员王某以受贿罪判处有期徒刑五年、并处没收财产1万元,另一名受理员刘某同样以受贿罪被判处有期徒刑三年、缓刑三年。

一天,浦东康桥镇上的提香别墅里,走进一个来自山西的煤老板千金韩某,一开口就要给自己和妹妹各买一套别墅。汉宇地产公司高级管理人员杨某对客户悉心服务,顺利做成生意,帮她们买下原为美籍华人关某和天津人赵某的两套别墅,价格分别为2250万元和2300万元,之后,韩氏姐妹在东方路上的一家银行办理了房贷,金额分别为1400万元、1500万元。

## 赚了钞票还想逃税

别墅价格不菲,交易过程中需要按章缴纳的税费自然也不少。关某和赵某虽然通过卖掉各自房屋都赚入了1000多万元,但一想到即将付出的一刀刀钞票,仍然心疼不已,便与中介商量想办法做低房价,两人都愿意按照“行规”,支付税费差额部分的三成作为好处费,心情迫切的赵某甚至还愿意额外再按照房屋总价的0.5%即11.5万元给杨某个人。杨某转而与韩某商量时,韩某听说

自己不用出分文也能同时得利,节省近100万元的税费,焉有不乐意之理。于是,三方一拍即合,杨某重新炮制了两份假合同以及虚假公证材料,将房价做低至分别仅为600万元和700万元,比韩氏姐妹的贷款金额还要“倒挂”一大截,所以,当韩氏姐妹事后在房产交易中心交易时第一次看到这两个数字时,心里也暗暗吃了一惊,顿时感到面前这个貌不惊人的地产经纪人“神通广大”。

## 金钱铺路相互勾结

1.6万元/每平方米这个最低限价以及房屋面积,杨某和倪某商定将房价分别做低至600万元和700万元。

随后,倪某找到相熟且多次“合作”的周浦分理处受理员刘某以及审核科终审员王某和邱某,直截了当请他们帮忙并谈好好处费的金额。三人到案后表示,看到倪某交上来的材料时,他们自己也都吃了一惊,没想到他居然敢把贷款便有一千四五百万元的别墅房价做低至六七百万。不过,三人通气后发现,倪某已经把整条路都铺好了,而自

己也都有利可图,便全部保持沉默,通过了这两份本应被退回的交易材料,让韩氏姐妹顺利拿到了房产证,而刘某和王某的银行卡上,很快也分别有了一笔6.5万元和31万元的进账。

不过,最终这桩违法勾当还是因为有人举报而露了馅。浦东新区检察院举报中心接到线索随即展开调查,一串“蛀虫”接二连三被挖出。审理过程中,检察机关发现,这并非他们第一次内外勾结。目前,税务部门正在追缴别墅卖家偷漏的税款。

杨某的神通来自何处?秘诀其实很简单,就是四个字——金钱铺路。

杨某与上下家商量妥当后,找到在中原地产工作的老同事倪某,托“一向有路子”的倪某想办法。倪某既与原南汇房产交易中心的几个关键岗位工作人员很熟悉,又了解内情,知道原南汇房产交易中心的周浦受理处没有电脑联网核价系统,只有一套已沿用多年的书面限价标准,即南汇地区花园住宅成交最低限价不得少于1.6万元/每平方米,这就给做低房价提供了可乘之机。正是按照

【记者调查】

## “做低房价”并不罕见,当事人有法律风险

一串“蛀虫”已被浦东新区检察院挖出,然而,这样的蛀虫是否还有?

“290万到手中环卢湾97年的房子做到200万普通住宅,做低房价中介跟我说要税费50%左右的打点费”、“做低房价要给中介多少好处费?”、“请问中介做低房价一般怎么收费做低房价?”、“浦东求个懂做低房价的达人”、“闸北区113平的房子240万,想做低到200万以下普通住房,有人能帮忙做的话,酬劳都好谈”……在篱笆、搜房、宽带薪等房产论坛上,不少市民讨论如何在房产交易过户过程中做低合同房价以规避税费的话题,他们觉得“做低房价”似乎是房产交易的“潜规则”,“老老实实交

税的是傻瓜”。

而在现下,也有很多人已经通过中介打关节,将房价做低至不可思议的地步。王先生告诉记者,2012年他在闵行区青杉路购买了一套价格为450万元、145平方米的复式房屋。这套房屋的面积和成交价已超过普通住宅的标准,买卖双方为节省税费,在中介一手操作下签订阴阳合同。于是,在交给闵行区房产交易中心办理过户登记手续的房屋买卖合同上,这套房屋的成交价格为218万元,比上家几年前购入的价格仅溢值30万元。

交易时,中介承诺可以“搞定”交易中心工作人员,后来又提出218万元

的价格做不下来,要求王先生加钱。从事法务工作的王先生早就留了一手,在真实合同上约定了一笔24万元的“打包价”,涵盖中介费、税费等所有费用,因此,他只同意多给5000元红包,而中介也顺利打关节,成交这笔生意。

做低房价,似乎是打擦边球的“多赢”之举,很多市民并不了解其中的交易风险。郭先生在购买闵行区七宝镇一套房产时,就被中介三番四次就“红包”收费跳价。因此,法律专家提醒市民,不要为了图一时之利签署阴阳合同,不仅不能保证自己的合法权益,一旦被查出蓄意做低房价,还要承担补缴税费等法律责任,得不偿失。 本报记者 孙云



辛遥图

## 吃了保健品怎么没有一点作用?

## ——假冒伪劣保健食品、药品案增多凸显监管漏洞

“这次的保健品好像没什么效果嘛?会不会是买到假的?”家住杨浦的金书栋在服用了几个疗程的拉摩力拉牌玛卡片后不禁产生了这样的疑问。这些都是在网上买的,那个网站看起来蛮专业,还有专业的医生,包装也跟以前在正规药店里买的也没什么区别。

其实,像小金这样产生疑问的人还不止一个,远在千里之外的周卫国在服用了一个疗程的拉摩力拉牌玛卡片后,也有这样的问号。

小金和老周服用的拉摩力拉牌玛卡片是真是假?为什么服用了却没有效果?随着犯罪分子高魏、魏正明、楼松的落网,谜团随之而解……

## 购物网站流出假冒保健品

近来,徐汇区检察院依法办理涉嫌销售假冒伪劣保健食品、药品的案件3件8人,其中2件为团伙犯罪。案件反映,由于利益驱使,假冒伪劣保健食品、药品大量充斥市场。监管漏洞,尤其是网络违法营销急需严格管控。

上文所述的高魏、魏正明、楼松,都是广州某高校的毕业生。3人怀揣着出人入地的梦想而走到了一起。一次偶然的机会,高魏认识了老乡吴娟、王康夫妇。吴娟、王康说卖保健品很赚钱,夫妇俩还承诺可以提供货源及相关服务。3人决定

通过网络销售保健产品,他们销售的就是金书栋和周卫国所服用的拉摩力拉牌玛卡片。

拉摩力拉牌玛卡片产自南美洲,在我国只有一家合法授权代理商,它的市场售价为每瓶298元。而吴娟夫妇提供的拉摩力拉牌玛卡片售价仅为30元,而且未能提供任何代理销售的证明。高魏等人都是受过高等教育的,心中明知这些保健品来路不正,但是为了赚得金钱,3人准备放手一搏。

高魏等3人分别出资10万元,对外宣称是上海康大医药公司广州分部,在广州一商务楼租了一个单元作为销售基地及仓储地。高魏和魏正明利用自己的计算机知识,模仿正规代理商的销售网站,制作相类似的销售网站。同时,他们还以上海康大医药公司广州分部的名义,招聘员工作为网站客服,由楼松对这些员工培训。楼松告诉网站客服:要自称是某某医生,夸大保健品的功效,同时要坚称该网站是上海康大医药公司广州分部的销售网站,是经过法律认可的。在3人的共同努力下,4个月时间里,他们的销售金额已达170万余元。

由于群众举报,高魏、魏正明和楼松被警方人赃并获。3人落网后,此时还伙同犯罪分子张平涛在广州闹市区租赁门面,专门销售假冒伪劣保健品的吴娟、王康夫妇也浮出水面。

## 假中药材“混”进正规医院

羚羊角粉作为一种名贵的中药材,具有平肝熄风、清肝明目、清热解毒的功效,价格不菲。我国相关法律法规对羚羊角粉的生产销售有严格规定。然而,市场上假冒伪劣羚羊角粉时有出现,连正规医院配给患者服用的羚羊角粉也是假的,这真是让人胆战心惊。

徐材智是药学专业科班出身,毕业后分配到上海一中药厂工作。国企改革时,徐材智持有中药厂的股份,并当上了中药厂的负责人。去年,徐材智在当地中药材市场一家不起眼的商铺前,碰到了兜售羚羊角粉的姚老板。姚老板自称有价格便宜的羚羊角粉出售,还给了徐材智一张名片。

回上海后,在跟客户医院负责人闲聊中,对方告诉徐材智医院需要羚羊角粉,只要价格合适可以考虑进购。徐材智马上联系了姚老板,姚老板称有两家知名医药厂商生产的羚羊角粉,每盒售价只要30元。徐材智清楚这个售价明显低于市场价,药品有问题。姚老板说:“反正这个药吃不死人。”面对这么低的价格,徐材智心动了。那家客户医院的负责人见徐材智的羚羊角粉价格优惠,就答应先少量进购看看效果。

一段时间后,客户医院负责人回馈说,羚羊

角粉销量不错,希望再多购进一些。这一回,徐材智一次就向姚老板购进了500盒羚羊角粉,因为进购的数量多了,单价也降至25元每盒。可是“好景”不长,公安机关顺藤摸瓜找到了徐材智。

## 网络营销监管漏洞不能忽视

记者从承办检察官处得知,在高魏等3人销售假冒注册商标的商品案件中,每瓶假冒拉摩力拉牌玛卡片的进价约30元,销售价为298元。而在徐材智销售假药案中,“羚羊角散”每盒进价不超过30元,而其销售给医院的价格为96元。高额的利润令不少犯罪分子铤而走险,甘愿“为此一搏”。

检察官指出,网络营销“只闻其声,不见其人”,真假难辨。犯罪嫌疑人通过QQ或制作购物网站等形式推广营销假冒伪劣保健品、药品,既达到以假乱真迷惑消费者的目的,又一定程度上逃避了常态化的市场监管。因此,网络监管乏力致事前预防不足,已经不容忽视。

根据相关规定,从事医疗保健、药品和医疗器械等经营性互联网信息服务,一般须取得工商部门颁发的营业执照,经过食品药品监督管理部门的审核同意,并依法向通信管理部门申请办理许可证。尽管有多个部门参与监督管理,但目前的网络市场监管模式主要依靠群众举报,主动监管不足,没有做到对网络违法销售保健品、药品行为的全覆盖监管,不能实现对所有非法网站及时有力的处置。而且,打击网络违法营销行为在跨区域执法、电子证据收集固定等方面均存在一定困难。(本文中人名均为化名)

通讯员 孙爽 屈灵玲 记者 袁玮