

北京彻查购房资格舞弊

4000 万灰色利益链揭秘

一个行业公开的秘密正被揭开。

自从 2011 年 2 月北京市实行房产限购政策以来,所谓通过花钱就可以办理购房资格的舞弊通道就有传闻,而随着中央有关部门和北京市住建委的摸底调查,这个舞弊问题渐渐浮出水面,并将被严办。

一位接近北京市住建委的人士透露,北京住建委正在全面盘查、整顿购房资格舞弊的问题。半个多月前,“北京住建委某部门相关负责人被双规。”纪委监察部门就此顺藤摸瓜摸底部分楼盘购房资质造假的情况。

上述接近北京市住建委的人士透露,“一查了不得,购房资格作假规避限购令的情况十分普遍。”而在购房资格作假的背后是一连串的利益链。“牵扯到住建委、开发商、房地产销售中介以及专门伪造购房资格的人,非常复杂。”

蓝德咨询总裁宋延庆介绍,“北京并非是个例,其他实施限购的城市也普遍存在。”堵“并非解决市场购房资质造假的根本途径”,限购政策是违背市场规律的,这就决定了其必然有寻租空间,解决此问题的关键在于堵,而是疏,即放开限购政策。

风向已变

4 月 8 日前后,某中介公司通州梨园店接到了总公司通知:对外一律不得承诺可以办理购房资格,具体政策“五一”以后说明。

这家门店的一位总监职位的男士对记者称,此前都是可以办理的,但是最近收到了消息,北京市住建委开始彻查购房资格舞弊的问题,上面让“收手”。

这位男士说,这次北京住建委是动真格的,将通州、朝阳等地区负责房屋购房资格审核的人都进行了对调,以进行检查,对实行限购政策以后的交易卷宗都进行调查,查出来舞弊的,将追究有关责任人责任。

二手中介公司对于办理北京购房资格证明事情变得谨慎,而新盘开发商方面的情况亦然。

上述接近北京市住建委的人士透露,北京住建委已内部要求北京各个楼盘以及开发商先自查,再抽查,对于存在购房资格作假的项目,开发商需要提交相关资料,解释说明。后续的责任追究和处罚机制也非常关键,“鉴于购房资质作假牵扯面太广,已形成购房的合同已经备案,无法退回,预计后续的处理只能是‘抹平’。”

通州是此次北京住建委盘查购房资格作假的重灾区。

“纪委监察部门在北京抽查了部分楼盘,其中,被抽查的通州几个楼盘当中,假购房资格占比将近一半,某楼盘甚至高达 2/3。”上述接近北京市住建委的人士透露,此次摸底调查北京房屋限购政策执行问题的不仅是北京市住建委,还有来自中央层面的部委。

记者获悉,K2 地产集团在通州开发的“K2·百合湾(楼盘资料业主论坛)”项目是上述来自中央层面部委摸底抽查的楼盘之一。

北京市房地产交易管理网数据显示,3 月份,K2·百合湾单月销售 156 套,位列通州楼盘销售排行榜第一位。

4 月 10 日,记者来到“K2·百合湾”的售楼处调查时,却发现现场访客很多,丝毫没有异象。

记者以购房者的身份询问没有购房资质能否买房时,该楼盘的置业顾问说:“2011 年底还可以,现在办起来比较麻烦。”

不过,在记者明确买房意向,该销售员改口称:“如果确定要房的话,先缴纳定金,可以帮忙问问,但能不能办成还不一定。”

记者又先后以购房者身份走访了“华业东方玫瑰(楼盘资料业主论坛)”、“亿城西山公馆”、“京贸国际城(楼盘资料业主论坛)”等数个北京新盘在售项目,均得到了可以办理购房资格的说法,只是开发商销售人员异口同声表示:“当下办不了,需要等几天。”



上述“K2·百合湾”的销售人员表示,目前北京办理购房资格证风向已经变了,上面查得严,办理公司也不能保证最后都能过。

每年至少 4000 万

根据北京市 2011 年 2 月 17 日发布的房屋限购政策,非北京户籍人士需要具备在北京连续 5 年缴纳社保或纳税记录的证明。因此,户籍、居住证、5 年的社保证明或纳税证明,是决定购房者资格的关键。

“所谓上有政策,下有对策,民间已发挥其智慧,全部破解,”上述中介公司通州梨园店人士介绍,“无论是本市居民想买两套以上的住房,或者没有购房资质的外人在北京市区购买房产,均没有问题。”

一般来说,购房资格审查需要走如下程序:提交资料——录入——审核——网签——过户。

首先,购房者需要向开发商或者中介机构提高客户资料,其中包括家庭身份证、结婚照、户籍证明以及具备购房资格的居住证、社保证明等;然后,开发商或者中介机构再审核后,把客户的资料录入北京市住建委网签系统中去,经过 5 个工作日,北京市房地产交易管理网签系统会自动审核、筛选,不符合购房资质的将无法完成网签,符合条件将完成网签。

上述中介人士解释,限制购房者的关键环节是审核,也是办理购房资质的公司突破点。

如果是本市居民已拥有两套房产,被“限购”,在网签时,可以基于系统的漏洞,通过系统运行以及和相关责任人达成协议,自动屏蔽掉“两套房”的信息,达成网签。

而针对被限购的外地购房人群,上述人士进一步表示:“解决办法就比较多样了。”比较常见的是补交 5 年的社保证明或纳税,如果一点北京社保证明和纳税资料基础都没有的,上述中介人士介绍:“可以办理工作居住证,或者通过社保证嫁接的方式购买。”

所谓的社保证明嫁接,上述人士解释称:“没有购房资格人借助其他有关人士符合条件的社保证明,完成网签之后,再改回来。”

“目前的市场价是 3 万~10 万不等,除非

购房者自己内部能找到关系,可以拿下 1.5 万。”上述中介人士称,“其中决定价钱的因素有很多,比如楼盘的区位,是否是一手房等。”

通过熟人介绍,记者找到了一家宣称可以办理北京购房资格的办理公司。该公司一位负责人介绍:“我们的业务遍布北京各个区,每个月大概都能帮 4~5 个人解决购房资质的问题。”

“只要你选定楼盘,和我们联系,交完定金,一手房网签和二手房过户的问题就不用担心,我们全权包了,”上述办理公司负责人补充说,“二手房涉及过户的问题,价钱较一手房高 2 万左右,各个楼盘的位置不同,价钱也不一样,其中,最高是朝阳区,大概是 8 万;昌平、大兴等地区购房资质的办理价钱便宜些,5 万就可以了。”

“一般来说,只要和办理购房资质的公司达成协议,确定办理,并且签订相关合同,过网签或者过户就直接归他们负责了,快则几天,最晚两周内就能办完,”上述中介人士也提醒购房者,“为了减少购房者的忧虑,可以选择在购房成功的当天付款,不过,较办资质之前,要贵 1 万左右。”

按照每办理一个购房资格市场均价 3 万元计算,宋延庆粗略估算,北京房屋交易市场上,每年办理这种购房资格的钱约 4000 万元。

“去年,北京新建商品住宅成交近 6 万套,即使其中通过购房资质造假办理只有 1000 套,按照市场均价 3 万计算,也有 3000 万,再加上二手房过户的情况,保守估计有 4000 万的规模。”宋延庆如是说。

彻查舞弊

北京住建委新闻处一位有关人士电话中表示,中央有关部门下来北京查购房资格的问题,主要是为了摸底情况,为下一步工作做准备。

虽然中央有关部门还没有给出任何处理说法,而北京市住建委已经开始组织全面检查工作。对于查出来的舞弊问题,将绝不姑息。

宋延庆认为,限购政策是行政手段,必然存在寻租空间,仅仅依靠纪检监察机构无法完全杜绝限购令背后的寻租空间。

而针对北京住建委对购房资格作假的审查,上述北京住建委新闻处有关人士称:“北京自实施限购政策以来,盘查整顿购房资格审查就属于建委常规性监察的一部分,也是保证限购令执行效力的重要手段。”

而一位不愿具名的开发商销售负责人透露:“一个购房资格卖 3 万,要分成四半,自己挣一万,打关系一万,销售员和各楼盘的销售经理 1 万。”

上述开发商销售负责人直言:“各个区都是有内部标价的,价钱也不尽相同,因此,购房资格证的办理费用也不尽相同。”上述人士介绍,“其中,朝阳区最贵,可能高达 8 万,昌平、大兴等郊区等较为便宜。”

按照上述分成机制来算的话,大部分办理购房资格的钱都被中介公司赚取,而流入建委部门直接办事人员的不到 1/3。

按照初步的方案,以轮换调动的方式来规避建委系统可能存在的腐败问题,“比如说朝阳区建委分管人员和通州区对调,分别管彼此的网签协议,由此规避行政执行层面可能存在的腐败问题。”

伟业我爱我家副总裁胡景晖介绍:“购房者有无购房资质,主要依靠北京住建委房地产交易网管系统,系统在核查购房资质时无法确保 100%审核,的确存在一些盲点,不过整体来看,执行层面还是不错的。”

而在宋延庆看来,上述政策均不能解决市场上普遍存在的购房资格造假问题。解决上述问题的关键,在于疏,“如果一味的堵,购房资质的办理的价钱会越炒越高,而疏的最佳途径就是为限购令松绑,让房地产交易按照市场规律运行。”

值得注意的是,有媒体报道称,《北京市人口管理办法》年内或出台(以下简称《办法》),据胡景晖介绍,新《办法》将暂住证改为工作居住证。《办法》并非是限购令松绑,只是基于北京市人口流动情况的制定,不过,在实际操作上的,的确会给楼市增加新的房票。

而北京市住建委主任杨斌日前在做客城市广播访谈的时候说,限购政策对于降低房价和抑制投资性购房需求效果明显,北京市房价已经实现稳中有降。

又有消息称,北京市住建委正在研究,准备将限购政策作为北京市基本住房制度的重要组成部分,写入北京“十二五”住房发展规划等文件当中。

(摘自《21 世纪经济报道》)