

# “五证全无”诈骗超三亿 监管竟成“睁眼瞎”

①

## 低劣圈钱屡屡得逞 “一房多卖”曝出黑洞

高息借款购买土地、拿土地作抵押换取银行贷款、一房多卖偿还贷款和借款……这是开发商聂仲根在资金链吃紧的情况下，拆东补西圈钱的“连环计”。海南澄迈县“阳光花苑”小区 150 名业主惊呼：“用大半辈子积蓄买来的房子户主却是别人？”

此案目前已被警方侦查终结。据知情人士透露，聂仲根在 2008 年成立两家公司，经营房地产项目时，注册资金仅 1000 万元，他买地款绝大部分是高息借款筹集。“按照 4% 的月息计算，一个月需要支付的利息多达 900 多万元。”

在银行贷款收紧、楼盘销售不畅的情况下，部分房企往往利用一些担保公司、投资公司来进行融资。在明知资金回笼乏力的状况下，聂仲根是如何利用两家资质偏差、实收资本为零的公司一步步圈地，开发房地产项目呢？

虚报注册资本提高公司“身价”，高息揽金购置土地，以土地为抵押向银行贷款。据办案民警王侦侦介绍，聂仲根在 2011 年通过中介公司虚报注册资本 4000 万元，故意夸大公司履行合同的能力。

“占地 99 亩的阳光花苑小区，土地出让金 7000 多万元，其中 5000 多万元是通过各种途径获得的高息借款。购置土地后，又以土地和地上建筑为抵押物，向银行贷款 1.1 亿元。”王侦侦说。

一房多卖，回笼资金用于偿还债务和银行贷款。记者采访了解到，“阳光花苑”的商品房售价每平方米 9000 元，聂仲根要求售楼人员将已经出售的房屋，以每平米 4000 元左右的团购价再次出售，每平米至少净赚 8000 元。

商品房团购预订金支付土地出让金。聂仲根在开发占地 200 亩的一楼盘时，1200 余户、两亿多元的新疆一家单位的团购预订金用于缴纳 5400 多万元的土地出让金。然而，在签订商品房预定合同前，已将这个项目中的一宗土地抵押给一家担保公司，获取资金用于偿还贷款和后续开发。



150 套商品房被开发商一房多卖，涉及资金 1.4 亿元；1200 余户购房者两亿多元的团购预订金也被挪用他用；开发商“五证全无”，相关部门三年熟视无睹……这桩发生在海南房地产市场的咄咄怪事，发人深省。商品房预售制度缘何变成“一纸空文”？诸多监管部门为啥变为“睁眼瞎”？



②

## 开发商“五证”不全 多重诈骗“畅行无阻”

一些澄迈县的干部也为聂仲根的违法行为大开方便之门。记者调查发现，聂仲根在未办理工程规划许可证、人防建设审批、招投标手续、建筑工程施工许可证和房屋预售许可证，也未取得图纸审查合格证的情况下，就擅自开工建设和预售房屋，而国土、城建、税务等诸多监管部门竟成了“睁眼瞎”。

据了解，澄迈县委原副书记卢勇、县住房保障与房产管理局原局长林中校在土地使用性质变更、房地产项目容积率调整、在审批办理商品房预售许可证等事项中，多次收受聂仲根的贿赂，日前被海南省纪委“双开”，案件移送司法机关。

前几年，随着海南地价一涨再涨，房地产开发成为“香饽饽”。聂仲根的公司设立

之初，就存在法人机构不健全、运营机制和规范管理制度不成熟等情况，导致公司在后期经营时资金和人员管理混乱。“员工挪用公司资金动辄近百万元，多名员工利用公司融资平台诈骗圈钱。”王侦侦说。

事实上，海南实施购房“网签”，其主要目的是为了防止开发商捂盘惜售，避免一房二卖。然而，记者调查发现，绝大部分房企在对房屋的实际销售过程中，普遍采取的办法就是集中网签，前期先跟购房者签订纸质合同。不及时网签、诱导欺骗消费者等系列不规范的市场行为存在已久。一些购房者对记者说，对于购房网签“一头雾水”，开发商为何推迟网签和不进行房屋预售登记也毫不知情。

③

## 扎紧监管之笼 别让消费者“雾里看花”

尽管已有较为完备的商品房合同备案制度，但市场上在售商品房多为期房，从合同备案完毕到最终交房，一般需要 1 至 2 年时间。因此，类似海南这样“一房二卖、一房多押”的房产纠纷案例，近年来在广东、河南、山东等地时有发生。

一些业内人士表示，虽说为防范房地产开发商一房多卖，规定了商品房预售合同备案登记制度，但是对开发商不按规定进行商品房

预售合同备案登记的，现行的政策、法规却没有任何规定如何处罚。

那么，如何加强商品房预售合同备案登记管理，避免多部门的监管职能成为一纸空文？

“加强房地产预售商品房的管理监督力度是根治‘一房多卖’的首要措施。”海南大学法学院教授童伟华表示，住建部门要提高商品房预售许可门槛，严格审批房屋预售许

可证和严格监督房屋预售、抵押登记，切实将资质偏差、借钱圈地的房地产企业挡在门外。

海南川海律师事务所律师赵建平律师说，参与项目审批的部门，都应该建立全过程管理、责任倒查、终身负责的机制，使项目投诉和案件处理与职能部门绩效考核挂钩，弥补政府管理部门的缺位和失措，避免市场上“黑心房”大行其道。

购房者在购房前也应做足功课。记者采访发现，大部分购房者轻易相信开发商“预售房屋不能办理预售登记备案手续”，购房后很少上网查验备案手续。一位林姓受害者经熟人介绍，甚至在没有看房的情况下，直接汇款预定房屋，后续购房程序和缴款完全听任开发商摆布，出事后才直呼：“应该当初多查查！”

据新华社

