



部分居民的棚改房旧址



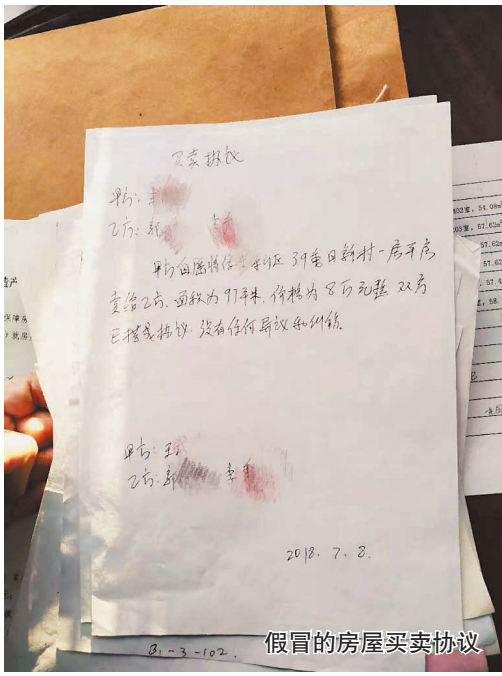
居民给记者出示“评估单”

“能人”钻空子 牵出鹤岗棚改房买卖大案

37户房源 就这样变没了

文/摄 生活报记者 王萌

近日,多位鹤岗市居民向本报记者反映,当地人张某某通过在棚改办和担保公司的一系列操作,将37户棚改居民的房源转卖,案值近500万元。去年年末,此案经法院审理判决,张某某被追责,但受害人的房源仍未被追回。房子是老百姓的头等大事,居民现在不知道该怎么办。16日,记者来到鹤岗对此事进行采访,还原事发经过。



假冒的房屋买卖合同

“能人”诈骗37起 合计481万多元

本案经鹤岗市工农区人民法院进行审理,2020年12月31日一审判决。据(2020)黑0403刑初53号判决书显示,判决被告人张某某诈骗罪,判处有期徒刑十四年,并处罚金人民币五十万元。

经法院审理查明,2017年至2019年,被告人张某某以非法占有为目的,虚构能将多位被害人的评估单置换好房源等事实,部分被害人将其持有的评估单及一万至十来万不等的好处费交予张某某后,评估单被张某某转卖给他人,张某某共计实施诈骗犯罪37起,合计价值人民币481余万元。案发后,张某某家属代其返还被害人经济损失122万余

元,被害人自行弥补经济损失25万余元,其余赃款被其挥霍。张某某于2019年12月12日被群众扭送公安机关。记者对判决书列举的犯罪事实进行了统计,兴山区22起,东山区6起,工农区6起,南山区1起,兴安区2起。鹤岗市总共6个城区,只有城市中心区向阳区未发生犯罪事实。

有些被害人被骗两三处房产的评估单,单价最高可达46万元。少部分被害人的评估单未来及得置换入户,可以自行补回,多数评估单被置换入户,受害人的损失难以追缴。

★ 梨树票据,房主姓王俊龙不慎将会属城上城开县的会属城上城二期九号楼一单元三层三二〇室的收据丢失,日期:2016年1月13日,票据号:0003711,收据金额:7749元,其中契税5541元,登记费80元,他项权证费80元,手续费133元,代理费500元,维修基金1415元。

特此声明作废

★ 王廉洁不慎将哈尔滨市鹏业房地产开发有限公司开据的恒大庭业票据丢失,车位X464,票据号:HEBHDJT0310495,金额:73500元。

特此声明作废

★ 王廉洁不慎将哈尔滨市鹏业房地产开发有限公司开据的恒大庭业票据丢失,车位X464,票据号:HEBHDJT0310909,金额:31500元。

特此声明作废

★ 吴迪遗失哈尔滨恒大雅苑开具的哈尔滨公司收款专用收据,号码0000217,金额105624.1元。

特此声明作废

★ 李立岩不慎将华润中海江城中海(哈尔滨)房地产开发有限公司住宅房买卖合同丢失,位置:松北区中海江城六号楼一单元2601合同编号:17115687697。

特此声明作废

★ 崔红美不慎将哈尔滨柏悦长青房地产开发有限公司开据的增值税普通发票丢失,票号:00561834,预收款柏悦桐1-3-1302,金额:128961元,大写:壹拾贰万捌仟捌佰陆拾壹圆整。

特此声明作废

★ 姓名马一帆,女,2014年12月13日出生于哈尔滨市妇幼保健院遗失出生医学证明,证号O230207974。

特此声明作废

★ 姓名:范艳娜,不慎将两张中央医疗住院收费票据丢失,1.业务流水号:40001291620112000156,票据编号:1707406317,合计金额:9845.55元。2.业务流水号:40001291620102400050,票据编号:1707335656,合计金额:13433.94元。

特此声明作废

★ 哈尔滨爱地园林绿化工程股份有限公司,开户银行:中国工商银行股份有限公司哈尔滨东直支行,账号:3500070109006283637,银行预留印鉴法人(李贺)名章丢失。

特此声明作废

★ 本人方鹏不慎将鹏开祥与哈尔滨市道外区棚户区改造工作领导小组签署的《房屋拆迁补偿协议》丢失,房屋坐落道外区靖宇2层192号,协议编号01080050974。

特此声明

★ 哈尔滨市道里区龙腾假日酒店,不慎将食品经营许可证正本丢失,许可证编号:JY12301020134547,发证机关:哈尔滨市道里区市场监督管理局。

特此声明作废

★ 黑龙江省射箭协会,不慎将法人名章(马国富)丢失,开户行:中国工商银行股份有限公司哈尔滨和平支行,账号:3500050109219513533。

特此声明作废

声明作废

★ 姓名:王金平,性别:男,证号:230902198503210059,资格类型:主要负责人,行业类别:煤矿企业主要负责人(井工煤矿矿长),发证机关:黑龙江省煤炭生产安全管理局,初领日期:2019-05-13,应复审日期:2022-05-13,有效期开始时间:2019-05-13,有效期结束时间:2022-05-12,由于工作关系现声明此证作废。

★ 姓名:张福业,性别:男,证号:TM230306197307185310,行业类别:煤矿安全作业,操作项目:煤矿瓦斯检查作业,发证机关:黑龙江省煤炭生产安全管理局,初次发证日期:2020-12-25,应复审日期:2026-12-24,有效期开始时间:2020-12-25,有效期结束时间:2026-12-24,由于工作关系现声明此证作废。

★ 姓名:陈磊,性别:男,证号:230902198503250038,资格类型:主要负责人,行业类别:煤矿企业主要负责人(井工煤矿矿长),发证机关:黑龙江省煤炭生产安全管理局,初领日期:2019-07-10,应复审日期:2022-07-10,有效期开始时间:2019-07-10,有效期结束时间:2022-07-09,由于工作关系现声明此证作废。

声明 注销 通知 寻人

业务办理电话
89682777
15504651777

37户房源 就这样变没了

(上接A04版)

“能人”钻空子 非法交易合法办手续

那么,张某某是怎样完成交易的?接受采访时,一位兴山区的受害人祝女士介绍了整个过程。以她自己为例,她是棚改户,房子上交后拿到了原房产的价格评估单,她想在市政府对面的热点地段进行安置,就把评估单交给张某某,从这一刻起,她就成为了原房主,此后的所有事情她都蒙在鼓里,评估单被卖了她也并不知道。

这时候张某某放出消息,他手里有棚改房源,要低价卖,购房者张先生相中了这个房源,他就是现房主,他把钱交给张某某,置换房源入户,拿到房子,暂时没受损失。

记者了解到,交易的主要过程都是在主管部门(棚改办)完成的。因为棚户区的房子年代久远,以前的居民产权意识不强,有可能买卖之后不办理产权变更,在棚改征收的时候,有过找不到原房主的

情况,为了方便棚改户进行安置,当地棚改办开通了绿色通道,张某某正是钻了这个空子。从此后记者的采访看,在棚改办走绿色通道手续,就意味着找不到原房主,原房主也就不需要再上场。

张某某提供办手续必需的材料,多数是从原房主手里骗来的,像房产证、评估单、户口等等,还有一份伪造的买卖协议。棚改办的手续由现房主出面办理,张某某是否陪同,判决书里没有体现。直到棚改办开具了产权调换协议书,棚改的手续办理告一段落,产权调换完成。

由于是单方出面办理的产权调换,所以还需一道担保手续,针对的是交易可能存在的潜在风险,在担保公司完成。拿到房屋转移登记担保函,现房主即可参与抽房,置换房源入住。



“能人”曾任担保公司办公室主任

“张某某名气可不小,在以前我们就知道他,像这样的事情都是私下推荐的,我听说他以前办成过房子,我才找的他。”居民孙姐说,她是最后悔的,不但自己受了骗,还让朋友跟着吃了亏。

孙姐说,张某某并不是一个人作案,“他自己也干不了这么大的事,他一个普通人,要是没有点关系能这么容易就把我们的房子卖掉吗?但是这次被判的就只有他一个人。”

记者从判决书上可以看到,受害人孙姐将其持有的三份评估单以及2万元好处费交予张某某,评估单价值40余万元,虽然此后追回了部分资产和好处费,但是孙姐整体损失也不小。

孙姐告诉记者,在与张某某接触过程中,还有一个姓张的人也经常出现,“张某某的评估单都交给他,而且他总是自称认识棚改办的一些领导和办事人员,也不知道真假。”这一事实其他受害者也提到过。

李女士说,案发之前,张某某车里常备一捆现金,大约是五六万的样子,用以安抚这些受骗的棚改户,“意思是他有的是钱,实在不行用钱赔偿你们。”

据判决书显示,张某某大学文化,原系金泰房屋置业担保有限公司办公室主任。记者核实,金泰担保公司由原鹤岗市房产局控股,现在由鹤岗市保障性住房服务中心(棚改办)对其行业指导,37个受害人的棚改房源交易均由这家公司进行担保。



棚改部门出具的产权调换协议书

“棚改部门出具了产权调换协议”

据了解,随着近些年棚改政策的推进,鹤岗城市面貌焕然一新,居民的生活也得到了改善,各区的棚改力度都比较大。就此事记者与鹤岗市金泰房屋置业担保有限公司、鹤岗市保障性住房服务中心(棚改办)以及两个受害人比较集中的区级棚改办进行了采访。

鹤岗市保障性住房服务中心(棚改办)的相关负责人表示,具体的业务办理在各区,建议采访区棚改办。金泰公司的负责人接受采访时表示,张某某的确于2016年前后在公司待

过一段时间,但不是办公室主任,一年多时间就离开了,虽然他和公司的人员认识,但是与公司的业务不发生关系。之所以该公司能承担棚改置换房源担保的业务,与公司本身的实力有关,该公司是目前鹤岗市唯一一家有能力对此类业务进行担保的公司,其他的小公司注册资金都不够,“公司进行担保的依据,主要就是棚改部门出具的产权调换协议,‘现房主’已经拿到产权调换协议,买卖行为大部分已经完成了,担保公司没有理由不进行担保。”

居民质疑:产权调换协议咋开的?

居民们质疑,产权调换协议又是怎么开出来的?18日,记者分别对兴山区住房改善服务中心和东山区保障房办公室的相关负责人进行了采访。

两位区级棚改部门相关负责人的说法是,这种房源的置换方式原房主是可以不到场就能办理的。原房主不到场,工作人员对现房主提供的房源材料真伪进行辨别就成了关键,但是两个负责人均表示,他们不具备这个能力,也没有多余的人进行核实。

负责人表示,棚改办开具产权调换协议的依据,除了评估单、房屋验收单、原房主的房产证、户口簿等等,还有一份关键的证据,就是双方的买卖合同。而区级棚改办相关负责人表示,这份关键的买卖合同他们是无法进行验证的,也没有义务对其真伪进行验证。

据悉,经公安、法院等司法机关查明,以37个受害人名义签订的房屋买卖合同均为伪造,而且协议都是近期签订

的。记者还注意到,许多受害居民提供的房屋验收单上,都留了手机号码。一位受害人说:“‘买卖协议’是近两年签的,说明原房主能找到,工作人员难道就没发现这个漏洞吗?只要是稍微有点常识的人都能反应过来,有漏洞不适用绿色通道安置,单从这一点就可以终止办理。再说,拆房子的时候能找到原房主,原房主的验房单上还有手机号,他们为什么不打个电话核实一下,处置个人财产这么重大的问题,如此轻率就能操作吗?”

受害者冯女士说:“我没到过现场办理手续,棚改部门凭什么给他办手续,难道卖房子不需要经过我本人同意吗?”其他受害人也表示未到现场办理过手续,“不动产证还没办下来,房屋就可以买卖了吗?正常的房屋买卖都要严格审查,这样的单方买售合法吗?”

律师:政策应落实到该享之人

哈尔滨律师蒋志勇认为,棚户区改造是政策性的改造,其范围和条件是由政府部门确认的,不是谁都可以享受到国家的棚改政策,也就是说有一个保证棚改对象身份真实性的问题,对于政策匹配对象身份的审核是

实体审核,政府部门有义务保证国家政策落实给应该享受政策的人。本案中部分非棚改户通过非法交易获得房源,享受了本应由棚改户享受的国家政策,这种现象不符合国家政策,也是不应该发生的。