



“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好。16日,记者来到鹤岗对此事进行采访,还原事发经过。



“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,判决被告人张某某犯诈骗罪,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。

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,单价最高可达到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。

“谁也没想到用评估单就能卖房”

16日,记者见到了该案的多名受害者,他们都是在评估之后安置房源的环节房子被卖掉的。棚改户们的一致说法是,谁也没想到用评估单自己的房产就能被卖掉,在居民的印象里,评估单是选房号时候用的,而且买卖过程自己竟然毫不知情。

原住址鹤岗兴山区15委的冯女士家,2016年就进行了棚改动迁,她家有两套房产希望能“合房”安置,并且家里面老人的年纪大了,希望能安置到底层的房子。第二年,她听说了张某某的大名,找到他办房子,张某某还向她要了两万元好处费。

如今冯女士一家还在外面租

丢失声明

★ 契税票据,房主姓名王俊龙不慎将会展城上城开具的会展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,票据金额:7749元,其中契税5641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。
特此声明丢失

★ 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珺庭票据丢失,车位X464,票据号:HHEHDDJT0310495,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珺庭票据丢失,车位X464,票据号:HHEHDDJT0310495,金额:73500元。
特此声明作废

★ 吴迪不慎将哈尔滨市鹏业房地产开发有限公司收款专用收据,号码 00002417,金额 105624.1元。
特此声明作废

★ 李立岩不慎将华润中海城中海(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

★ 崔红美不慎将哈市农航局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,预收房款梧桐郡1-3-1302,金额:128861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:1707335655,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

★ 本人方鹏不慎将腰开祥与哈尔滨市道外区棚户区改造工作小组签署的《房屋拆迁补偿协议》丢失,房屋坐落道外区靖字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:3500050102199513533。
特此声明作废

★ 姓名:王金平,性别:男,证号:230902196303210059;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:张局丽,性别:男,证号:TM230306197307185310;作业类别: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

★ 姓名:张晶,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

(下转 A05 版)

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,此后所有的事情都蒙在鼓里,评估单被卖了她也不知道。

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。

据了解,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,在棚改登记担保函,现房主即可参与抽征收的时候,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办手续,就意味着找不到原房主,原房主也就不再上场。

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。直到区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。

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。



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这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和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致说法是,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。

律师:政策应落实到该享之人

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。

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难题,对于政策匹配对象身份的审核是