

买房5年返还80%房款？骗局！

购买一套黄金地段商品房，竟能获得高达80%的房款返还？湖北省黄石市市民周先生购买的养老公寓就宣称“具有投资功能”，买房后5年内可获得高额现金收益。然而，如此“划算”的楼盘如今成了烂尾项目，沦为一起非法集资骗局。记者多地调查发现，随着楼市近期持续分化，已被法律明令禁止的房企非法集资手法翻新。一些不法企业将住宅、商铺乃至车位冠以“理财产品”名义发售，部分购房者数亿元投资款血本无归。

“两折购房”理财成烂尾楼

据湖北省住建部门相关负责人介绍，当前房地产领域涉嫌非法集资存在两类手法：一是房企与中介串通，以投资房地产项目开发建设名义，发售所谓的“理财产品”，向社会公众吸收资金；二是取得预售许可证前，以内部认购、发放VIP卡获得返利等形式，向社会公众吸收资金。

在黄石市，由花湖致远地产公司开发的“上上坊养老型酒店公寓”就是曾发售“理财产品”的楼盘。2014年初，300余位购房者先后预交了数十万元意向金，不料陷入骗局。

记者在该楼盘的宣传广告中看到，开发商声称“既真实拥有，又有投资功能”：购房者每

投资10万元，第一年可获12%的收益率，此后每年收益率增加2个百分点，5年累计收益达房款的80%，同时拥有公寓产权，“等于两折购房”。

受害者黄先生说：“这家养老公寓到现在连样板房都没盖，不光是拿房遥遥无期，20多万元的意向金眼看也要不回了。”据办案部门介绍，因资金链断裂，开发商花湖致远地产公司已进入破产程序，其发售的“理财产品”涉嫌非法集资，涉案金额达3亿多元，众多购房者向房企缴纳的预付款面临本金不保的危险。

除了养老公寓，一些受害者反映，住宅、商铺、车位均曾被

不法企业用于发售“理财产品”。据安徽省高级人民法院查明，安徽亳州兴邦公司在海南、河北等地炮制多个非法集资项目。如在海南海口红街广场、凤景城等商业地产项目中，兴邦公司采取“返本销售、约定回购”形式高息招揽理财资金，相关责任人已因非法吸收公众资金获刑。

据了解，该公司曾与投资者约定，如果一次性以“成本价”购房，3年后购房款可全部返还，且拥有房屋所有权。然而，这是一起“庞氏骗局”，投资者缴纳的房款均被挪用于弥补企业资金缺口。判决书显示，安徽亳州兴邦公司累计非法集资35亿元，4万多名群众受害。



漫画绘制 毕传国

多省市启动非法集资风险专项排查

最高人民法院关于审理非法集资刑事案件具体应用法律若干问题的解释明确，不具有房产销售的真实内容或者不以房产销售为主要目的，以返本销售、售后包租、约定回购、销售房产份额等方式非法吸收资金的，应以非法吸收公众存款罪定罪处罚。

现行商品房销售管理办法进一步规定，房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房，不得采取售后包租或者变相售后包的方式租销售未竣工商品房。

据了解，湖北、安徽等地已对房地产行业开展非法集资风险排查行动。北京市打非办专项办副主任沈鸿表示，从2015年4月起，北京市已开展打击非法集资专项整治行动。

安徽省社科院房地产研究所所长孔令刚指出，群众贸然投资

非法集资项目，其实质是参与民间借贷行为。“一些民间集资合同承诺的高利息，超过相关司法解释的年息不超过36%的上限，所谓的高收益不受法律保护。一旦楼盘资金链断裂、企业破产，投资者很难直接追诉地产公司。”重庆大学财税与金融学院教授陈晴说。

专家表示，居民购买正规住宅、商铺及车位，有权要求中介机构出具销售证照，并在当地房地产市场交易部门核实合同备案信息。

监管部门提示，购买非法销售楼盘或者其他不动产使用权，最终难以兑现高收益承诺，对投资者的利益损害极大。“组织参与非法集资刑事案件，可能涉嫌非法吸收公众存款罪和集资诈骗罪，值得引起群众警惕。”最高人民法院刑三庭副庭长罗国良说。

据新华社

房地产“理财产品”是骗局

据了解，高息返还房款、给予现房回报，是种种理财骗局的主要诱饵。北京一位投资了河北某房企“投资性地产理财项目”的市民告诉记者，自己和亲友前后“借给”房企600万元，约定的年化收益率一度超过40%，还能“给现房作为返利”。

然而，记者调查发现，在高利息、高收益、高回报的背后，“名为销售房产、实为借钱融资”存在较大风险，不少所谓的“理财产品”实质是设局欺骗投资者。

——假资质。法律人士指

出，多数房地产公司、养老公寓经营企业根本没有向公众公开发售理财产品的相关金融牌照。但浙江杭州一位“养老地产公寓权益型会员”的销售人员赵经理宣称，市民出资购房成为其会员，可选择由公司负责经营租赁，定期获得高额分红。

然而，该楼盘营业执照显示，其经工商部门核准的经营范围仅为旅游项目开发和旅游咨询服务，甚至没有房地产开发资质。

——假合同。在不少案件中，开发商的合同、预售证均造

假。据办案部门介绍，湖北“上上坊养老型酒店公寓”案件中，项目开发商向购房者展示的“房屋预售许可证”，是复制和修改自其他项目的假证。造成众多群众受害的安徽亳州兴邦公司也曾用“预订合同书”替代正规房屋买卖合同，以躲避监管。

——假担保。还有一些“理财产品”利用投资者不了解法律法规，宣称以住房、商铺、车位等不动产作为担保物，“还不上钱就给你现房”。但实际上受害者往往根本无法取得产权。

扑朔迷离的燕窝——“蚂蚁兵团”运货，刷明胶增重

一片片燕窝装在透明盒子里，既无商品产地，也无生产日期。大部分盒子连品牌都没有，只简单写着“燕窝”二字……然而，这并未影响购买的火爆，每天，不知道有多少这样的燕窝流向千家万户，端上百姓餐桌。

许多店家无检疫证书

燕窝形成受气候等自然条件影响，中国多数消费的燕窝依赖马来西亚、印尼等国家进口。

记者近日来到华东地区较大的保健品和滋补品销售市场——上海凯旋门市场发现，几乎每个店铺都有燕窝销售。在一家名为贯康的滋补品店，店家极力向记者推销自己的燕窝，“你捏一下我这个就能知道，我们没刷明胶、没加厚、好泡发，一克才10元钱，产地是马来西亚的。”

而当记者向上述商家提出能否提供产地证明、检验检疫证书、卫生证书等相应证件，是否有“一品一码”的正规货时，店家却表示：“做散货的哪有这些，你要证照齐全的可就不是这个价了，一克至少50元。”他说，

整个凯旋门市场有几十家卖燕窝的，基本没有卖正规货的。

为了防止以次充好、染色增重等事件发生，中国检验检疫科学研究院开发了“中国燕窝溯源管理服务平台”及溯源标识，提供境外获华注册燕窝企业进口产品溯源管理，实现燕窝“专厂专号专用”和“一品一码”，消费者通过唯一的“燕窝码”查询，可获得燕窝原料、生产、进出口等信息。

“今年到现在，要正规货的我就遇到你一个人，大家都买走私的。”上述店家说。记者在该市场发现，除了一家名为“正典”的燕窝店每片燕窝上都贴了追溯二维码外，其他绝大多数店家都声称自己的燕窝来自于马来西亚或印尼，但都没有检疫证

书、生产日期和厂家，只简单写着“燕窝”二字。

给燕窝刷明胶增重

种种情况表明，消费者买到的燕窝，有大量是来自走私渠道。

广东拱北海关近日捣毁两个专业走私燕窝的“水客”团伙，案值人民币1亿多元。数据显示，深圳罗湖海关今年上半年共查获走私燕窝700公斤。

一些不法分子通过“蚂蚁搬家”的方式，分开携带，用锡纸或黑色塑料袋等包裹藏匿，更有甚者将燕窝拆散藏于薯片饼干袋中，从香港走私入境。

记者加入多个关于燕窝批发、燕窝货源等的群发现，提供货源、加盟、清关等服务的人不

少，有多个千人大群甚至都快爆满，每天活跃度也很高。通过比较报价发现，“水货”价格一公斤在6000元到8000元不等，而正规货即使是批发报价，现货价也达2万元，是水货的2倍以上。

一位做燕窝批发的网友说，自己从厂家拿的九成干燕窝小条，一公斤4000元，而有些人报价才1650元。“但这价格加工厂都做不来，怎么办？刷明胶增重呗，有时候能加20%，反正也吃不死人。”

为何商家不愿走正规渠道？

为何商家宁愿走私也不愿通过检验检疫后走正规渠道？业内人士分析，主要源于三方面原因。

一是费用。检验检疫时需要交17%的增值税，仓储和检验以

及标签码费用等，这会降低燕窝利润。二是质量门槛。普通燕窝多喷一点水，就能把水卖出燕窝的价格。而燕窝属于高蛋白产品，水分含量高了微生物容易滋生，导致亚硝酸盐超标，可能通不过检疫。三是消费者对溯源码的接受度不高，厂家不希望再加一道工序增加成本。

“想要在中国正规售卖，需要在马来西亚兽医局注册，拥有自己的燕屋，这样的燕农并不多，正规加工厂的原料需要向注册后的燕屋收购，决定了成品产量不会太大。”相关厂家说，高投资、限制量，加上手续繁琐，很多厂家不愿意走正规渠道。

一方面是消费者希望买到便宜商品，另一方面是监管必须履职，这样的矛盾亟待破解。相关厂家建议，为了增加生产商的积极性，可以简化注册的手续。

此外，业内人士建议，燕窝溯源服务平台不光可以为进口所用，也应成为国内流通监管的工具。同时，消费者应尽量选择有溯源码的产品，通过社会共治逐渐规范燕窝市场。食药监可和检疫部门形成监管合力，通过大数据分析对经销企业进行有效排查。

据新华社