

从假离婚证到假离婚 从假纳税证明到老公房

# “被限”购房人还在钻哪些空子?

民政局和建委网签系统联网了,李磊(化名)把假离婚证变成了“假离婚”,回到单身身份。“‘日光’、‘地王’、疯抢,所以有钱还得买房。”

躁动的楼市,总是追涨的人多。钻政策的漏洞,也成为一些“被限”购房人的权宜之计。已婚的人扮离婚,假证不行就“假离婚”,买房专挑老公房,到外地购房的买假纳税证明骗贷款,都只为在房价更高之前,“抢”到一套房子。

## 代办假证的中介偃旗息鼓

记者从多家中介机构证实,8月份,北京市民政局和建委的网签系统实现全面联网,住建委提出房屋申请人婚姻登记信息核对需求后,民政局可直接通过数据库核对并反馈信息。目前,北京市所有现存婚姻登记档案信息都已实现电子化。

“现在,想通过办假证来假结婚、假离婚骗取购房资格,根本不可能了。”一位中介内部人士说,民政局和住建委系统

联网,彻底堵上了曾经出现的“婚托”等漏洞,凡在北京登记婚姻信息的夫妻,靠着办一张假离婚证,已经不可能蒙混过关,“除非你真的去把本换了。”

相应的,中介市场上曾经兴起的几千元代办假离婚证的业务,如今多数已偃旗息鼓。“信息联网后,假离婚证被查出的风险太大,多数中介机构都不敢做了。毕竟,枪打出头鸟。”

## 假离婚证升级“假离婚”

9月4日,北京农展馆“地王”诞生的日子,也是李磊重回单身的第5天。“将来,三环都要卖到15万元/平方米了,我这婚可算离对了。”

有两套房子的李磊,和时下流行的“刚需族”、“裸婚族”、“蜗居族”这些词,并不太搭界。可是,两套房子都不合他心意。一套房子在远郊区的六环,不适合“朝九晚五”的上班族;另一套房子在南三环,约50平方米的一居室,在儿子出生、父母搬过来后,挤得连转身的地儿都没有。动了近一年的念想,7月份,他决定换房,因为楼市又疯涨了,得趁早抢一套。

按照北京的限购政策,北京户籍家庭限购两套房子。虽然两套房子都在老婆名下,李磊仍必须先卖掉一套才能再买。他一边看房,一边把郊区的房子挂了出去。打乱计划的情况出现了:在没找到买到家前,8月初,李磊先找到了心仪的房子。正犹豫间,查询银行征信记录时,他意外发现,自己的婚姻状况一栏显示为“单身”。“我

没有贷款记录,岂不就能按首套房买了?”一瞬间,他动了假装单身的心思。

“儿子的户口在我名下,有没有办法不被查到?”对于李磊的咨询,经纪人建议他办个假离婚证,按单身离异人士的身份买房,依然能首付三成。“以前有人这么做过,没被查出。咱可以试试。”

经纪人以单身离异身份,替李磊准备了一份材料。结果,材料还没递交上,就被告知民政局刚和建委的网签系统实现了联网,婚姻状态在网签审核阶段就能查出。“唯一的办法就是‘假离婚’。”

“等我房子卖掉,这套房子会不会涨价?”担心错过房子,又担心涨价,思前想后,李磊去办了“假离婚”,名义上重回单身。

其实,这所谓的“假离婚”,在法律上是真离婚,离婚证可是真的。万一中间俩人闹了矛盾,备不住就会弄假成真,搞个鸡飞蛋打,也就是说,“假离婚”是着险棋。但为了房子,李磊只得硬着头皮,甘冒风险了。

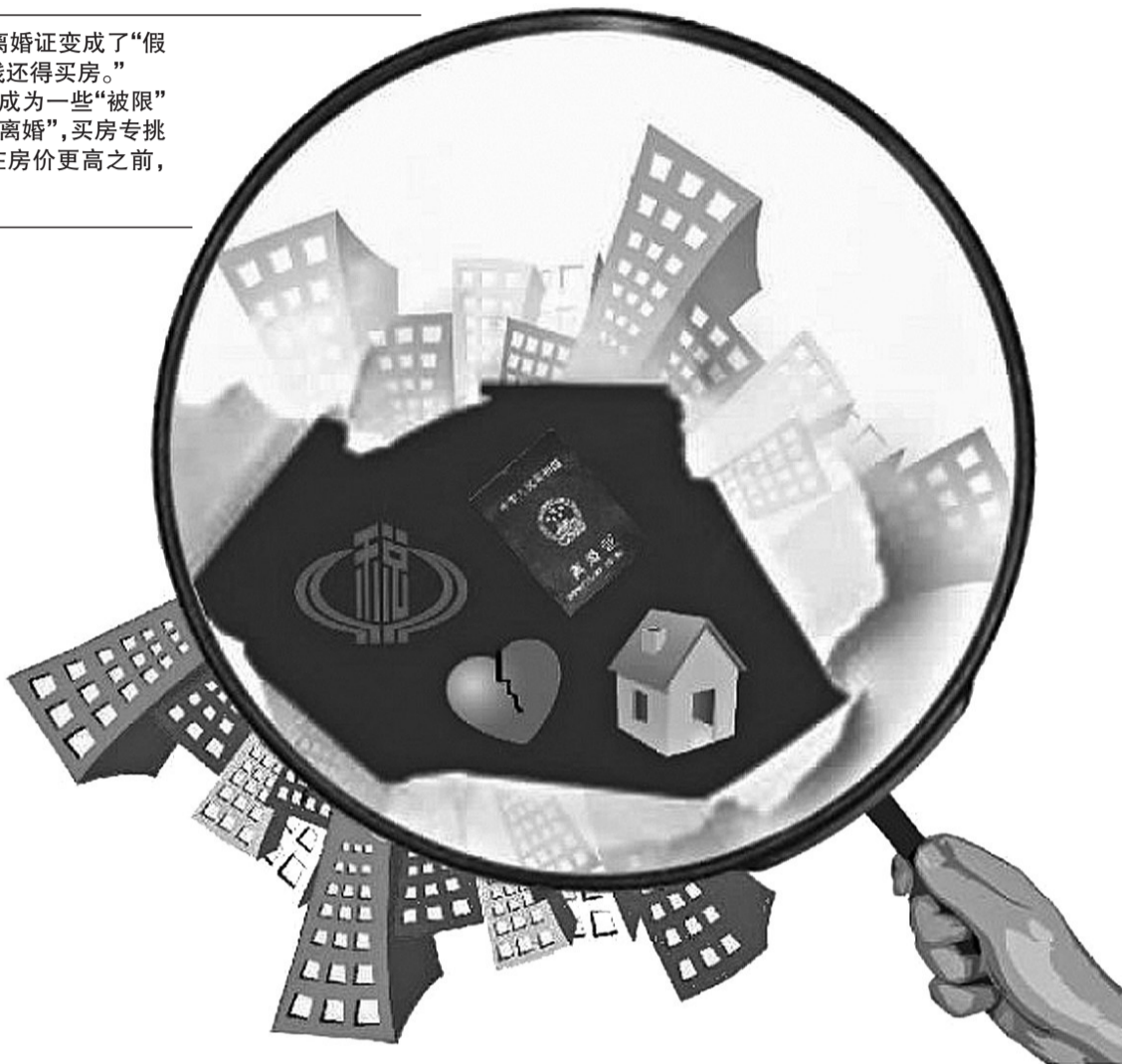
## 仍有外地夫妻办假离婚证

不过,办假离婚证的路被堵死的,只是像李磊这样在北京注册登记的夫妻。最近,河北人王华(化名)为买房就刚找人代办了一张假离婚证,因为他的婚姻登记信息在老家,没跟北京联网。

王华和妻子都是外地人,婚姻注册登记也是在外地的老家。北京执行限购政策后,因为不满足“外地人在京纳税满五年”的购买资

质,王华便在“不限购”的燕郊买了套小户型。只是,每天赶早坐公交上班的生活,让他觉得很累很疲惫,就像一只“疯狂的鼯鼠”,就盼着能早点在北京安家。

今年5月份,王华有买房资格了。夫妻俩商量后,决定在通州买套小户型,既离燕郊不算太远,150万元上下的总房款也在承受能力内。



看了两个月,王华看中了一个新盘。就在提交个人资料时,他被告知,已经被“限贷”了。原来,他在燕郊的房子是通过商业贷款买的,在银行征信系统中可以查到。按照“认房又认贷”的贷款政策,已经有了一次购房贷款记录,再买房时只

能按二套房贷款。所以,在北京的这第一套房,他也得付7成首付。

“150万元的房子,首付7成可就100万元。”一筹莫展间,楼盘的销售顾问给他提了个建议:办个假离婚证,再以妻子的名义申请贷款。“反正您是在外地登的记,估计

查不出来。”

不放心售楼员的说法,王华又咨询了两个中介经纪,得到的也是“外地民政局和北京没联网,假离婚证也许查不出来”的回复。这才促使他下了决心,找人代办了一张假离婚证,“先去试试,不行再想辙。”

## 买假纳税证明骗贷款

“你看新闻没,听说燕郊超九成的楼盘单价已经破万元,最高的达到15000元/平方米了。我年初下手果然挣了。”电话中,陈军(化名)喜滋滋地向朋友炫耀,当初的决策是对的。

在北京工作了3年多的外地人陈军,春节后,以约7000元/平方米的单价,在“不限购”的燕郊买了套房子。“眼见着北京房价一路高歌猛进,等两年后我有了购房资格,房价得涨成什么样?”

不过,燕郊没有限购,却有“限贷”。按照规定,购房人必须持有河北户口,或者在当地有一

年的纳税证明,方能申请贷款买房,不然必须全款购房。在北京工作纳税的陈军,便在燕郊办了一张假纳税证明。

“最近,燕郊楼市火了,外地在京工作的人在燕郊买房,通常都会办个假纳税证明去申请贷款,骗贷很普遍。”当地的一位业内人士告诉记者,随着3月底北京“国五条”细则落地,一部分需求被挤压到燕郊,尤其是北京周边要建“大七环”的构想,正成为开发商涨价的好消息。

据了解,目前燕郊主要楼盘均价已达到9000元/平方米到13000元/平方米,而位于高速公

路口的东贸国际,对外报价最高已达到15000元/平方米。所以,从房价数字计算,陈军已经赚了将近一倍。

如果说外地的假离婚证查不出来,是钻了外地民政部门没跟北京民政联网的空子,靠假纳税证明骗贷,其实并非真正的空子,纯粹就是个违法行为,只能说当地抓得不紧,算是个暗空子。实际上,在北京刚执行限购政策的时候,也曾有很多没有购房资格的外地户籍人士买假的纳税证明骗购。后来,地税部门加大了打击力度,这股风就被刹住了。

## 暗空子

## 老公房原值难追溯

与李磊和王华悄悄钻政策的空子不同,市民李小姐则是名正言顺地“占便宜”:看二手房时专挑老公房。

说起如何想到占这个“便宜”,李小姐告诉记者,那得追溯到5月份,李小姐“淘”到便宜房的李小姐,便开始四处看房。一次,在四环金台夕照一带看房时,经纪人给她推荐了一套50平方米的有税二手房。“有税的房子我不要,

差额20%的个税太高了。”乍一听,李小姐猛摇头。可经经纪人一番解释后,她却茅塞顿开。原来,经纪人口中的有税房,是有税的老公房,因为无法核查到原值,所以依然按照成交额的1%缴纳个税。“一套150万的房,个税还不到2万元,但业主的报价却比免税房低一些,回头您再砍砍价,其实挺合适。”

之后的两次看房,李小姐也特意推荐了两个老公房小区,同样是原值无法核查、个税按成交额

的1%征收。“后来我一打听,因为北京从2005年才开始建立房屋信息系统,在那之前的未上市老公房,很难追溯到原值。”

那么,同样一个小区,能不能核查到原值,差额有多大呢?记者咨询了南三环木樨园桥附近某小区。当年,这个小区最早的一批老公房,业主的买入成本大概在4000元/平方米上下,而目前,该小区的市场卖价已在33000元/平方米到35000元/平方米。差额之大,一算得吓一跳。

(本版稿件据新华社)

堵空子

新空子

旧空子

## 明空子