

低价“内部房”调查： 一场并不高明的骗局

到2022年3月，距离报案一年多，李敏被骗的450多万元购房款仍没讨回来。2019年1月至2020年9月，郑州人李敏经人介绍，以每平方米3000元的价格连买了9套所谓“房管局内部房”，共花费450余万元。直到2020年11月，因为不动产权证久拖办不下来，李敏到房管局查验，才发现这一切是一场骗局。

记者调查发现，自2019年以来，杜某丽、刘真等人以明显低于市场价的方式在郑州多地售卖“房管局内部房源”，实际上这些房源为杜某丽所租赁。为了长期欺骗买方，营造规范购买流程和办理过户手续等假象，杜某丽等人还向购房者提供虚假的房地产买卖合同协议、涉税收款收据、不动产登记证明等文件。

在这个并不高明的骗局中，李敏并不是唯一的受害人。受骗人员涉及的区域包括郑州的金水区、中原区、二七区，据记者不完全统计，仅中原区、金水区两地的涉骗房源就不少于47套，涉及购房款近2000万元。受骗的买家多与李敏类似，不仅自己购买多套，还拖亲带友购买。

据了解，郑州警方已经对杜某丽等人涉嫌诈骗案件进行立案侦查，杜某丽本人因处于哺乳期，目前取保候审。

涉骗房源所在地宏江瀚苑小区。

郭磊(化名)在郑州市房管局查询自己名下的房产信息。

真有这么便宜的房子？

今年55岁的李敏介绍，2019年初，她从相识几十年的老同学那听说，有挂在房管局领导或领导亲友名下的“内部房源”在出售，每平方米只要3000元，“俺同学自己就买了好几套，要不然哪敢信有这么便宜的房子。”

经同学引荐，2019年2月，李敏认识了自称是内部房销售人员的刘真。刘真带李敏去看了其中一处的房源——宏江瀚苑小区。该小区位于郑州市中原区，距地铁1号线的碧沙岗站800米，周边还有配套的小学和初中。

看完房子后，李敏就有些心动。李敏说，在早期沟通阶段，刘真多次表明，她的姐夫与当地房管局的某领导是发小，双方关系密切，能确保房源可靠。

“我说想看不动产权证，刘真就说不动产权证都在房管局领导或者领导的亲戚名下，乱查乱传容易被人发现，所以不让查也不让看，等办完手续会过户到我名下。”李敏说。

聊天记录显示，在李敏多次询问刘真意向房源情况时，刘常常以“正在房管局办事”“正在与房管局领导吃饭”等回应。这给李敏一种“刘真正在为了房子的事努力”的感觉，种种信号，让她放下了顾虑，决定“把握好时机”果断出手。

另一名购房者王芳说，她与刘真曾经同在一家公司做医疗器械销售业务，就从刘真那买了“内部房”。“刘真说自己是杜某丽那买的房，而且已经拿到不动产权证了，还说她姐夫在房管局有人，不会有问题，再加上我们认识很多年了，所以没有怀疑。”

证件信息显示，杜某丽今年33岁，河南郑州人，身材微胖。受访的多名买家均表示，他们的购房款，最终都流向了杜某丽。

郭磊则是直接从杜某丽那买的房。杜与郭的聊天记录显示，两人沟通过程中，杜某丽多次以房源紧俏、好户型隔夜售空等话术暗示郭磊尽快付费，还以亲属生病为由催促郭先付定金以及房款，并表示为其安排车库房和减免物业费好处作为回报。

“送上门”的钥匙和产权证明

2019年6月，在刘真的引导下，王芳签署了一个“公租房买卖合同补充协议”。协议约定，王芳以全款38.7万元购买了宏江瀚苑的一处129平方米的住宅。

经记者现场核验，王芳购买的宏江瀚苑小区属于商品房。至于为何以公租房形式签署协议，“刘真当时解释说，因为是处置内部房，不能让人发现价格太低，需要经公租房转变为经济适用房以后再办手续。”王芳说。

上述说法与现有的政策要求不符。公租房只允许租赁不允许买卖。

协议签署后，王芳等人不断催促刘真、杜某丽等人尽快办理过户手续，但后者总是以各种理由推托。微信聊天记录显示，卖方拖延的理由有：正在想办法催促各方走流程办手续、房管局经办人员调整导致沟通不畅、核心经办人员车祸住院、销售人员的亲属病危住院……

在此期间，买方还会收到一个标注为“郑州房产”的短信，主要内容为：您所购买的内部房已在办理中，请于XX日到XX地厅办理房产手续……

“但到日子要去办手续的时候，就会有人给你打电话，以各种理由办不了，或者让你另外预约时间。”李敏回忆，她后来跟刘真和杜某丽说，再不能办手续就要求退钱，或是为了安抚买家，在2019年底，刘真和杜某丽开始将部分房源的钥匙交给买家。

拿到钥匙给很多买家吃了定心丸。多位购房者介绍，正是因为拿到房源钥匙住了进去，才对杜、刘等人真正放心下来，他们还不惜以变卖现有房产、跟亲友借款、向银行贷款等方式，加大购房力度。

受访的数名买家中，大多购房在10套左右，有的是自己个人囤积多套，有的是介绍身边的亲朋好友买房，其中李敏就买了9套房。

2020年9月前后，因杜某丽、刘真等人承诺的办理不动产权证的日期屡次拖延，加上部分房源的分配出现问题，一些买家开始要求退款。在此背景下，刘、杜等人又开始采用新手段安抚买家。

2020年10月，部分买家开始收到一份纸质的“不动产登记证明证书”。该证书的证明权利或事项为预告登记，证书的落款时间为2020年10月23日，公章印迹为郑州市国土资源局不动产登记专用章。李敏说，杜某丽等人告诉她，拿着这个证明就能到房管局换房本。

而这份证书，实际漏洞百出。卢文曦介绍，不动产登记证明的预告登记，一般出现在购买期房或新房的过程中，目的在于明确产权，保障在产权证办理过程中买卖双方的权利。但在二手房的交易流程中，因为是现房现款，不存在预告登记的流程。

此外，记者发现，证书上印有的郑州市国土资源局不动产登记专用章，加盖时间为2020年10月，而早在2019年1月，该机构职能就已并入郑州市自然资源和规划局，此后的对外印章也同步变更为后者名称。

租来的“内部房源”

2020年9月前后，宏江瀚苑小区13号楼3单元23层的一户业主突然找上门来讨要房租。但在彼时，这套房源正被王芳的一位朋友居住，这同样是从刘真那购买的“内部房”。

该套房源的租赁合同显示，该房源的租赁期是2020年5月至2021年5月，是杜某丽从房东王先生处，以每月4000元的价格租赁。后因房租给付不及时，房东才上门收房。

该房源的租赁中介负责人告诉记者，2019年到2020年的大半年时间里，杜某丽先后通过该公司租了10套房子，大部分是在宏江瀚苑，“当时我们也问她为什么要租这么多房子，她说因为城中村拆迁后回迁房未建成，帮村里的亲戚找地住。”据其了解，杜某丽还通过其他中介公司租了房子。

房东讨债事发后，引发了部分买家对杜、刘等人的怀疑。2020年11月前后，李敏拿着杜某丽给的印有自己名字的“不动产登记证明证书”去房管局核验，“房管局的人一扫上面的二维码，什么都没有，说这个证是假的。”

不动产登记证明系伪造的消息不胫而走，购房者们陆续验证后，向警方报了案。据记者不完全统计，目前涉案的房源不少于47套，涉案金额近2000万元。

3月31日，杜某丽回应记者称，确实有内部房存在，只不过是这一批没有办下来，导致买家的投诉。

郑州多名房产交易从业人士认为，即使是真有内部房，也不可能以不到五分之一的市场价格销售，文中提到的“宏江瀚苑”，均价1.6万元/平方米，而杜某丽却以3000元/平方米的价格出让，明显不合常理。

据郑州警方介绍，仅中原区的受害人就有二三十人，案件涉及二七区、金水区和中原区，情况复杂，涉案金额较大，具体数额正在审计当中。

(新京报 文中李敏、刘真、王芳、郭磊均为化名)