



# 苏州一家公司以房产销售为名非法集资

## 办案民警说,该案类型新颖,迷惑性强



2017年5月31日,苏州市中级人民法院就苏州太谷科技投资发展有限公司、黄新生非法吸收公众存款案作出终审判决,认定被告单位苏州太谷科技投资发展有限公司及其直接负责的主管人员黄新生,未经国家有关职能部门批准,伙同其他单位非法向社会公众吸收存款,数额巨大,其行为严重扰乱了国家金融管理秩序。判决苏州太谷科技投资发展有限公司犯非法吸收公众存款罪,判处有期徒刑四年,并处罚金人民币5万元。

### 楼房分割小间推销

2012年5月至2014年8月期间,被告单位苏州太谷科技投资发展有限公司法定代表人黄新生,为解决被告单位在建的太谷广场工程的资金困难,将在建工业用地性质的部分楼房分割成小间,与苏州惠百家不动产经纪有限公司(另案处理,已判决)签订营销代理及分销总包合同,通过雇佣苏州惠百家不动产经纪有限公司等散发广告、媒体宣传等手段,以合作投资建设的名义吸引共计152人签订协议、约定给付相应钱款后参与人可以获得建成后相应小间的使用权,并约定相关参与人委托租赁十年,付款后即按照8%递增至14%的年利率支付租金;被告单位从上述152名参与人处获取资金共计人民币65414475元,现尚有人民币58597523元未能归还。

### 相关新闻

## 多地集资诈骗案高发,亿元大案屡见不鲜

为骗取投资者信任,许多出事的金融机构和企业花样百出,有的当众悬挂与领导合影,宣称“上头有人”;有的用虚假项目作诱饵,许以高额回报;有的用熟人织出“关系网”。而资金链一旦断裂,公司法人或者负责人立马“跑路”。投资者则损失惨重难以挽回,有的甚至倾家荡产。

2013年以来,河南、陕西、河北等地发生多起非法集资诈骗案。这些案件涉案金额动辄上千万元,甚至过亿元。

2014年9月18日,因涉嫌非法集资,总部位于河北省廊坊市的黄金佳投资集团有限公司被公安机关立案查处。初步查明,黄金佳公司利用高息为诱饵,以多种形式公开从社会非法吸收资金,主要用于支付集资者高息、业务人员业绩提成、各店面统一装修等,实质是骗取公众资金、用后期吸收的资金兑付前期资金本息。黄金佳集团在河北省内的136个营业网点被查封,28亿元账户资金和一批房产、土地、豪华车辆、黄金白银制品等被冻结、查封、扣押。

2014年10月下旬,总部位于陕西西安的世合投资有限公司实际负责人“失联”,随即该公司在甘肃、陕西、山东等地非法集资案发,涉及上千人。11月3日,兰州警方发布消息称,甘肃世合投资有限公司涉嫌非法吸收公众存款,已有405名受害群众报案,损

截至到判决,太谷科技广场工程规划建成后建筑面积为39587.69平方米;已签订共建协议的面积共计13780平方米。现相关主体工程已建设完成,消防、环保验收已通过,尚未规划和竣工验收。

### 案件类型较新颖

近些年,不少房地产项目出现资金短缺现象,一些房产商打着“房屋销售”的幌子吸收资金,实际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。本案的被告单位、被告人即以房产销售为名、非法吸收公众存款,具有一定的典型性。

本案中,被告人在房屋均未建好的情况下,私自对工业用房予以分割,进行商业销售,随后以租赁为名,向集资人支付租金且承诺随时退房,实质就是利用投资人期望获取高额利益的心态,将无法实现产权转移和实际也不转移使用权的房产,采用出售房产使用权、售后包租回租支付固定租金、到期可高于售价回购使用权为名,招徕社会公众向被告单位投入资金,提供与国家金融机构保本付息、固定回报、不承担风险的揽储条件相同的待遇,吸收不特定社会公众的资金。其行为完全符合2010年最高人民法院《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》中,关于“违反国家金融管理法律规定,未经有关部门依法批准,不以房产销售为主要目的,而以返本销售、售后包租约定回购等方式,通过向社会公开宣传,向不特定对象非法吸收资金的,应当以非法吸收公众存款罪定罪处罚”的规定。

### 作案手法迷惑性强

本案中,被告人以房产销售为名义,销售房屋使用权在前,提供租金在后,对集资参与人来说,有实体的房屋可见,具有双重保障。和普通的非法吸收公众存款案件相比,作案手法较为高明,迷惑性极强,故而在相当短的时间内,被告单位、被告人即吸收资金数额6000余万元,参与人共计152人。

近年来,房地产项目在资金短缺的情况下,有些人或打擦边球或公然违法,以销售使用权、先行销售等各种手段吸收资金,房产类非法集资案件呈现高发态势。近年来,类似非吸案件已经出现数起。如涉案资金4.46亿元的安泰大酒店非法吸收公众存款案等。

本案的办理,解决了审查证据、厘清定性等难题,为今后此类案件的办理提供标杆,具有指导性意义。

## 涉嫌非法集资千万余元 诈骗团伙无锡现形

记者从滨湖警方了解到,一个组织严密、涉嫌非法集资1600余万元的诈骗团伙栽倒在无锡市滨湖警方手下。犯罪嫌疑人郭某等人,注册成立所谓的文化产业公司,同时在香港注册成立“文交中心”,以高额利润回报为诱饵,兜售虚拟原始股;投资人按宣传投入后发现所购“股票”无法抛售更无法实现盈利,这才发现上当受骗。

郭某、朱某、顾某、吴某等人于2014年7月成立了“江苏泓艺文化产业股份有限公司”,借用互联网从事所谓“文化产业股票”交易。因为知道在内地成立一个具有国家资质的“文交所”需经过严格的审批程序,难度很高,几人就在香港注册了“东方国际文化产业交易中心”,以大陆唯一总代理、总服务商、上海股权托管交易中心挂牌公司的身份,在互联网上建立了“香港东方文交中心”交易平台,将服务器托管到香港。

据了解,郭某等人托管到香港的网站门面、内容全都显示繁体中文,网页制作看上去也非常“高大上”;对外发布的所有广告落款全部是香港公司,不露一点破绽,非专业人士难辨真伪,直至不少受害人到案发后仍相信该平台是一家正规的香港平台。

办案民警介绍,这几人学历并不高,三名大专一名中专。平均年龄30多岁,却都深谙网络知识,并有过“文交所”从业经历,网站从平台构想到正式运行前后花时不到2个月。实际运营时的操作也非常专业。整个运营过程与“文交所”相比相似程度高,甚至没什么差别。不仅如此,几人在交易软件开发上也煞费苦心,收买开发者有针对性地制作后台控制程序。通过此程序,就可以随意增加股票账户和金额,再通过虚假账户大量买进卖出,控制股票价格。

几人抓住“高额利润回报”这根主线为诱饵,兜售虚拟的、伪“锦绣山河”“江山如画”“金石留韵”“百态济公”名家名画“文化产业股票原始股”;还曾在五星级大酒店,用时下最炙手可热的“文化+金融+互联网”新金融概念,忽悠了180多名有经济实力的投资者参会,高调宣称“锦绣山河”股价由1元涨至3元,收益达300%,以营造出狂热的投资氛围。

为诱使投资者深信不疑“投资”,郭某等人将“泓艺公司”在上海股权托管交易中心备案,借机向投资者大肆渲染,误导投资者认为该公司有在“新三板”上市的足够实力。

据悉,郭某等人围绕“文化产业股份有限公司”的架构,下设了文化艺术交流策划、品牌营销策划等十多个机构,看上去严密的组织机构,极具欺骗性,众多投资者陷入骗局。投资者下载该公司客户端交易软件,操作方法类似股票开户交易,共计有1600余万元的资金以网络支付汇至第三方支付“新生支付”账户或“泓艺公司”对公账户。其中,490万元落入了“泓艺公司”股东朱某、顾某、吴某的腰包后用于炒股、消费挥霍。345万元被“泓艺公司”以书画资产包回款的名义转给了“艺术品”投资人江某。

江某等投资人按平台宣传要求购得“股票”,发现自己在该平台账户的“股票”上涨后,无法及时抛出换取现金,所购“股票”出现长时间停牌,更无法实现盈利。来自广东、福建、浙江、江苏等地的投资者们遂怀疑“泓艺公司”设了骗局,纷纷向滨湖警方报案。

通过一个多月的调查取证,滨湖警方最终掌握并固定了犯罪嫌疑人活动轨迹和相关证据。为追赃退赃以挽回受害者损失,警方对泓艺公司账目一一重建,第一时间查封、扣押、冻结了涉案财产700余万元。郭某、朱某、顾某、吴某等涉案人员也被全部抓获。他们涉嫌非法吸收公众存款,将接受法律制裁。