

开发商联合银行骗贷 浙江金华一商人“被房贷”26 万元

■ 特约记者 方言 金华报道

刚刚过去的国庆黄金周,多地房地产市场量价齐升,地王引发的抢房大战在各地上演。中国指数研究院发布的数据显示,9 月全国 100 个城市新建住宅价格环比上涨 1.07%,自 2012 年 6 月以来连续第 16 个月环比上涨,同比来看,全国 100 个城市住宅均价与 2012 年 9 月相比上涨 9.48%,北京、上海等十大城市住宅均价为 18179 元 / 平方米,环比上涨 1.72%。

“金九银十”的旺季,似乎已经让人忽视楼市的风险,然而,法院的一纸判决,却让浙江省金华市婺城区的老林深感不解:他从未在中国银行金华分行贷过款,却被判决与中行签订的个人购房借款合同成立,要偿还 26 万多元的借款及利息,并且已有多次逾期不还款记录,作为生意人的老林个人信用指数因此跌到了谷底。

日前,老林向金华市银监局、金华市公安局递交控告举报信,实名举报开发商联合银行骗贷——起房产商伪造购房合同、骗取银行贷款的案件在事发十年后浮出水面。

生意人凭空“被贷款”

老林是原金华市裕顺有限公司的法人代表,2000 年左右老林曾有购买金华之江大厦 1 单元 701、702 号房产的意向,根据当时买房的惯例,开发商之江房产公司要求老林在空白的《商品房买卖合同》、《个人购房借款合同》上面签名,但手续上的所有日期都没有填写。之后老林听闻该楼盘的土地存在纠纷,项目暂时停工,觉得购买该房产有风险,遂打电话通知之江房产解除《商品房买卖合同》,金华市之江房地产有限公司负责人施某也口头答应解除合同,期间及之后老林从未到银行办理过任何与该房产相关的按揭贷款手续。

2008 年底, 中国银行股份有限公司金华分公司以律师函的形式通知老林,要求其支付购买之江房产的银行按揭欠款,老林这才发现,当年自己所签署的《商品房买卖合同》等空白手续,之江房产公司并没有销毁,而是在 2003 年 7 月 29 日向中国银行成功骗贷 58 万元,随后之江房产一直用老林之名还贷,一直到 2008 年无力还贷,案发,银行才将老林告上了法庭。

记者了解到,金华之江大厦系当地赤松乡政府与之江房产公司合作开发的集资房,早在 2003 年之前,该房产所在的楼盘 1 单元已经全部出售给了赤松乡政府,701、702 就是卖给乡政府工作人员邵某和陆某的,至

今,该房产产权人仍为邵、陆两人。只因签过一纸购房合约没有销毁,老林成了被告,并要为从来就没有属于过自己的房产埋单。如此违背基本经济常识的事情,却是如何被法院认可的呢?

事发后老林找到施某要说法,施某答应会继续还款,同时金华市之江房地产有限公司在 2009 年 9 月 30 日出具证明:第一,委托人老林与其签订的《商品房买卖合同》已经解除;第二,该房屋贷款系之江房产使用和归还。2012 年 9 月 10 日,金华市婺城区人民法院《金婺商初字第 4432 号》民事裁定书显示,老林与之江房产实际并未发生房屋买卖合同关系,老林所贷款项均由之江房产所用,其行为已经涉嫌金融诈骗,本案应属公安机关处理,驳回中国银行金华分行的起诉。2012 年 9 月 25 日,中国银行金华分行与之江房产向法院申请自行和解,但未能达成协议。以上事实及证据都证实,老林并非该贷款的实际借款人也非借款人,该贷款系金华市之江房地产公司以老林的名义从银行骗贷出并由其使用和归还的。但之后施某因经济案件入狱服刑,老林成了这笔贷款唯一的可追诉及执行人,法院在 2013 年 8 月 1 日又发出了金婺商初字第 1375 号判决书:认可借款合同成立,判决老林承担还款责任。

“我当时气得头都炸了,银行都清楚开发商是通过假按揭用我名义还款的,诉讼期间之江房产还继续向银行还款 2 万元。现在开发商倒闭了银行来告我,还有还款的中行长城卡我从来没有申办过,银行是怎么给到开发商手上的?”老林说自己常年做生意,现在不仅要为几个没有销毁的签名赔 26 万元莫须有的贷款,还因这笔房屋贷款违约,个人信用等级被降至“禁入”级别,意味着所有银行都不会为他贷款。

开发商一房三卖谁担责?

“这是一起房产开发商伪造购房合同、骗取银行贷款的案子,估计有银行内部人员牵涉其中。”浙江浙中律师事务所负责人严亮奇告诉记者,“国家有规定,签订购房合同时要面谈、面签,只有银行、开发商代表和购房者本人都必须到场签字的情况下,银行才能发放贷款。当时如果银行严格把关,就不会让伪造合同骗贷得逞,造成现在由老林来背黑锅。” 严亮奇认为,作为四大国有银行之一的中国银行金华分行,发放按揭贷款完全不管买房人是谁,并且涉案房产事后被查明已经出售给赤松乡政府人员,同时又被之江房产抵押给另一银行,中行依旧配合开发商为老林办理房屋按揭贷款,如此一房三卖



● 坐落金华市宾虹路的之江大厦,作为第一被告的开发商已经被抓入狱,银行产生的损失却要老林来买单。“中国式买房”热潮涌动的背后,其各种风险不得不让人深思。

简直是闻所未闻。

假按揭骗贷款,曾经在中国的楼市发展中占据重要环节,其屡屡得逞反映了某些商业银行信贷部门内部审批程序的管理疏漏。

金华住建局房产 114 平台负责人朱浩明指出,近年来商业银行的房屋按揭贷款审批有了严格的业务流程,其中的面签环节要求放贷员必须与房屋买卖双方见面,查实之后才可放贷。但在十年之前假按揭可谓是行业惯例,由此也引发了类似本案的多年“潜伏”。当时在鼓励购房、大干快上的形势下,银行开展房贷业务做到了一路绿灯,开发商的按揭业务竟然可以做到免面签,甚至还有银行员工上门提供“房贷服务”,虚假贷款的发放畅行无阻。

“十年前的浙江房产产业,银行贷款审查的确不是那么严格。有时只要放贷员一个电话,就能发现二手房交易的买卖双方其实都

是假的。近年来虽然国家银监会不断加强对银行内部信贷流程的风险控制力度,但个别银行仍存有侥幸心理。”浙江商贸学校校长黄宏伟教授表示:“这一案件应作为银行业集体的教训,我们有必要将公众的注意力引向银行内部风险控制所存在的疏漏上来,才能保证房地产市场的健康稳步发展。一些与信贷业务关联度很高的人员为了自身利益,不惜冒险放贷给还款能力不足的人。一旦贷款出现坏账,银行、股东以及普通客户的利益都会受到影响。”

银行失职谁来追究

根据 2001 年 7 月 7 日发布的《中国银行个人住房贷款业务操作办法》第 13 条规定:“信贷业务部门受理住房贷款申请后,重点调查内容为借款人和担保人的身份与资

给虚高药价下“猛药”

■ 特约记者 林华 报道

日前, 国家发改委将对 60 家国产药企业和进口药品代理企业开展成本价格调查。有关专家认为,国家发改委的此次调查的目的不一定直指降药价,而是在为未来的药价改革铺路。未来的改革必须清楚出厂价和进医院的价格,这样才能搞清楚医保应该合理支付多少。

分析人士表示,治理药价虚高,根本有效的办法是让药品出厂价见光,充分晒到太阳,让一切潜规则无所藏身。药品出厂价的公开透明,会倒逼医疗体制、医药产业改革,最终掀倒虚高药价。

香港药价为何便宜

同样的药,香港的药价为何比内地低得多,其中关税是一个方面的原因,香港没有 5% 的关税和 17% 的增值税;同时,香港的药价没有 15% 的医院加价,流转费用也不会达到 20% 多,加上这些内地药价自然会高。

事实上,香港的药价得益于药厂到患者之间极其精简的销售链,没有中间盘剥,也就是说药品的出厂价与销售价基本一致,流通领域的费用得到压缩。

而且香港政府管理的医院,由医管局采购药品,不能有佣金,公立医院用药费用由政府负担,药品都是原价销售。而内地的药店或医院普遍会有药品加价,以及有明里暗里给医生的佣金,这些最终都要折入药品售价。所以,药厂定价时还要考虑佣金、层层分销的费用等。

分析人士表示,药物进口到中国基本都是通过各级分销商经营,中间环节多自然导致药价层层加码。此前行业爆出的医用支架等药械加价两三倍就是这么堆出来的。

据透露,一种药品要最终卖到消费者手上,至少要通过四道关、与各个部门打交道:

第一关是通过招投标程序,进入省一级药品集中采购目录;第二关是进入地市一级卫生管理部门的药品目录;第三关是医院要采购这些药品;第四关就是科室内医生在诊疗过程中,要开具这些药品。

而药品注册涉及药监,价格涉及发改委,进医保涉及人力资源和社会保障,进地方涉及地方招标办,进医院涉及医院院长、科室主任、医生等……每个环节都可能存在腐败空间。

在近三年媒体披露的相关数据中,医药代表用来给医疗系统“做关系”的成本,少则占到药价的 5%,多则能达 30% 以上。

层层加码助推高药价

以治疗肝病的一种针剂为例,出厂价大约 5-6 元,全国总代理的价格为 7-8 元,省级代理价格为 8-9 元。官方认定的中标价格为 36 元,药价基本围绕中标价波动。省级代理卖给医药公司的价格为 32-33 元,即中标价的 90%-94%。医药公司卖给医院的价格为 36 元,医院再加价到 42 元,比中标价提高了 15% 左右卖到病人手里。如果按照公式计算,即 36 元 × 1.15%=41.4 元。

如果是进入医院,厂家及医药代表要针对医院方面进行公关。院方都有药事委员会,如果有新药进入医院,需要过半专家投票通过。有些医院药事委员会的专家是需要公关的,包括主管院长、药剂科负责人,为什么要进这些新药,这些专家和负责人都要出具具体意见。

据称,国内企业进行公关时,普遍做法是直接给医生塞钱。合资企业的做法更加灵活,也更加隐蔽。比如学术论坛、公益活动,一般都在名胜古迹,住在五星级宾馆,请专家讲课要有费用。比如帮助医生在重要刊物上发表论文,这也是医生们所看重的。

一般国产药价格都有三四倍的利润,比

方说出厂为 68 元,医生卖给病人的价格大约为 229 元。其实药品赚钱不是靠价格,而是靠规模和数量。

而进口药的价格一直高高在上,因为很多进口药都是有专利的,价格相对就高。而国内药以仿制为主,过了专利期,价格相对便宜。从这个角度讲,药的成本价为 30 元,零售价 300 元,运营成本占到二至三成。

医药代表近年来是非常走俏的,什么人能做医药代表呢? 最好是做过医生或者学医懂药的,因为这样的人有很多临床关系,而且熟悉医院的流程和环节,人脉丰富。像合资企业或者外企,对医药代表要进行专业培训,通过医药代表与医生进行专业知识的沟通,比如新药的应用范围、临床反应、会产生哪些不良反应,医药代表在一定程度上左右了医生对于新药的选择。

医药代表分为医药公司或者厂家指派两种情况,前者是通过低价拿药,利用差价赚取收入。比如 36 元的药品,医药代表的到手价为 32-33 元,卖给医院是 36 元,医院卖给患者是 41 元至 42 元,这 10 元左右的差价,既有给医生的回扣,也有医药代表的收入,医生拿到的回扣占药品零售价的 20%至 28%。

尽管医药代表各显神通,但相同的是,其中的受贿方有医生的身影,也有医药界官员的身影。据商务部统计,仅在药品行业,商业贿赂每年吞吞的资产就有 7.72 亿元,约占全国医药行业的 16%。

发改委整治虚高药价

国家发改委日前公布, 为了解和掌握药品生产流通过程中的成本、价格及有关情况,及时制定调整药品价格,将对 60 家国产药企业和进口药品代理企业开展成本价格调查。

这一次国家发改委的药品成本调查主要分为两个部分,其中一部分是对部分企业 2012 年度政府定价药品出厂(口岸)价格以及

生产企业财务经营等基本情况进行调查。受调查的国产药企和进口药品代理企业共 33 家。另一部分则是成本专项调查,调查企业 2010 年至 2012 年度连续三年全部药品生产、销售、成本费用及价格等有关情况。

据了解,国产药企业需要准备全部政府定价品种资料,进口药品代理企业需要准备全部代理填报口岸价格的政府定价品种资料,而发改委药品价格评审中心组成调查组将在 7-10 月间到有关受调查企业进行实地调查。

和以往的药品调查摸底不同,这一次调查摸底更为细致。之前价格摸底主要是靠企业自己申报,这次则将到企业进行实地调研,而且调研的对象不仅仅是辅料进价和药品出厂价等内容,包括财务制度、财务报表、账簿资料以及与调查有关的各种凭证、票据、合同等内容也在调查之列。

另外,国家发改委前几轮降价的基本上都是本土生产的药品为主,导致很多的本地低价药从医院、药店消失,而此前外资药企主导的高价药影响不大。但此次被要求参与药品成本专项调查的跨国药企数量则接近一半。

在药品出厂后,冗长流通环节的加价和招标采购环节的压价并行存在,国家发改委曾一度尝试在调研药品实际出厂价格的基础上给予一定合理的利润空间,以确定最高“天花板”限价。

但国家发改委人士也曾多次公开表示,这一配套改革的真正见效必须在医药卫生体制的整体改革推进下落实,如果以药养医的体制不变,将也只是局部的微调,恐怕收效甚微。

所以很多专家认为,国家发改委的此次调查的目的不一定直指降药价,而是在为未来的药价改革铺路。未来的改革必须清楚出厂价和进医院的价格,这样才能搞清楚医保应该合理支付多少。

格是否真实有效”,老林却从未接到过一个银行打来核实借款人身份的电话或其他方式的身份核实,老林因此控告银行在该笔贷款的审批发放工作中严重违规、失职;《操作办法》第 15 条“贷款经审批同意后,信贷业务部门应及时通知借款人……填写借款借据……”按照规定该贷款的借款借据应当由业务部门通知借款人本人填写,但银行在本案中提供的借款借据并非当事人填写,并且老林也没有接到任何有关的通知;《操作办法》第 24 条“借款申请获得批准后,信贷业务部门应通知借款人……办理用款手续,并开立贷款账户。”同样,老林也未接到过类似来自于银行的任何通知,甚至不知道自己已开立该贷款的账户。在上述贷款的审批发放程序的任何一个环节中,只要中国银行金华分行按照《操作办法》的规定进行过哪怕一次核对通知,都能够发现涉案贷款的问题,制止本案的发生。

从《个人借款合同》签订之日 2003 年 7 月 29 日到银行发律师函通知(2008 年 12 月 17 日)老林欠款,期间相隔 5 年多,中国银行金华分行从未向借款人也就是老林查问过“为何 5 年多的时间还没有将产权证办理下来?拖了几年之久的抵押权为何不办理?”老林没有办理书面解除合同手续固然有错,但如果在 08 年之前发现该贷款有问题,银行完全可以直接追究金华市之江房地产开发公司的责任,在那段时间之江房产都是有还款能力的。

原江西省景德镇市中院退休副调研员、舆情评论员亦忧,对于罔顾法理缺乏常识的胡乱断案可谓一语中的:“法不外乎常理,如果一份出自法官之手的判决违背常理,其必然隐藏着不可见人的猫腻,也是显而易见的现实。”之江房产在与老林解除购房合同后,利用老林所签署的空白购房资料向银行骗取个人购房贷款,其行为已经触犯了《刑法》,应当追究刑事责任。中国银行金华分行视《操作办法》规定如无物,其审批放款程序严重违规、失职,放任损失产生、扩大,故意让死账、烂账发生背后究竟有什么原因? 基层法院从民事裁定书到一审判决的巨大反差,背后是否受到有关干预? 一审判决从表面上看似符合《合同法》的条款规定,但实际上却违反了《合同法》最根本的公平原则,特别是当事人老林从中未获得任何利益,根本就是无辜被牵连进案中。浙江浙中律师事务所认为本案在开发商涉嫌骗贷罪的情况下,无法按照民事法律认定双方责任,已经向金华市中院提起二审上诉,依法改判老林不承担还款责任,并建议金华市中院将本案移送公安侦查。

收效甚微的药价调整

据称,国家发改委首次大规模调研药价是在 2006 年 4 月, 第二次是在 2007 年 5 月。这两次调研后,发改委曾几次降低药价。此后,“每两年对药价调整一次”基本成为国家发改委调价的规律。业界普遍认为,从今天开始的这一轮大规模调研应该是下一轮药价调整的前奏。

2011 年, 国家发改委正式制定公布了《药品差比价规则》,明确规定了同种药品不同剂型、规格或包装之间最高零售价格的核定原则和方法。

2012 年 3 月, 国家发改委发出通知,决定从 5 月 1 日起调整部分消化系统类药品最高零售限价。此次药品价格调整共涉及 53 个品种,300 多个剂型规格, 平均降幅 17%, 其中高价药品平均降幅 22%, 预计每年可减轻群众负担 30 多亿元。

2013 年首轮调价涉及 400 多个品种。今年年初,国家发改委就曾针对药企出厂价进行调查,要求药企提供发票等凭证作为依据,但遭遇众多药企的抗议。

8 月初, 国家发改委价格司又与部分医药价格信息网站负责人进行座谈,提出对出厂价格与中标价格差距过大、零售价格超过国家规定最高限价等,要密切跟踪,专项调查,严肃查处,及时降低虚高价格。下一步将立足于药品出厂价格在线监测的网络平台,加强药品流通环节价格行为的监督。

成本调查究竟该采取什么样的方法和公式最能贴近企业的实际情况,出厂价和实际成本之间究竟怎么计算,又怎么能拿到最接近真实情况的数据,这些都还在探索中。

分析人士表示,治理药价虚高,根本有效的办法是让药品出厂价见光,充分晒到太阳,让一切潜规则无所藏身。药品出厂价的公开透明,会倒逼医疗体制、医药产业改革,最终掀倒虚高药价。