

一、

房地产成就了众多“千亿”“百亿”级别富翁，是全球财富的主要来源。

中国地产大亨顺应我国房地产业波澜壮阔的发展潮流，智慧+胆识+运气，风云际会最终成就了自己一番盛世伟业。

二、

房地产业是个烧钱的行业，圈地和盖房资金量需求巨大，加上周期长，资金回笼慢且风险大，“闹钱荒”是每个房企都曾经经历过的。不时有跑马圈地的房企老板因扩张失据、上天台数星星的案例。

国内商业性银行近20年贷款利率变化表(含2011年最新)

序号	日期	短期		中长期		个人住房公积金 贷款		
		6个月 内(%)	8个月至 1年(%)	一年至 三年(%)	三年至 五年(%)	五年期 上(%)	五年期 下(%)	
1	2011-7-7	6.1	6.56	6.65	6.9	7.05	4.45	4.9
2	2011-4-6	5.85	6.31	6.4	6.65	6.8	4.2	4.7
3	2011-2-9	5.6	6.06	6.1	6.45	6.6	4	4.5
4	2010-12-20	5.35	5.81	5.85	6.22	6.4	3.75	4.3
5	2010-10-20	5.1	5.56	5.6	5.96	6.14	3.5	4.05
6	2008-12-23	4.96	5.31	5.4	5.76	5.94	3.33	3.87
7	2008-11-27	5.04	5.58	5.67	5.94	6.12	3.51	4.05
8	2008-10-30	6.03	6.66	6.75	7.02	7.2	4.05	4.59
9	2008-10-27	6.12	6.93	7.02	7.29	7.47	4.05	4.59
10	2008-10-9	6.12	6.93	7.02	7.29	7.47	4.32	4.86
11	2008-9-16	6.24	7.2	7.29	7.56	7.74	4.59	5.13
12	2007-12-21	6.57	7.47	7.56	7.74	7.83	4.77	5.22
13	2007-9-15	6.48	7.29	7.47	7.65	7.83	4.77	5.22
14	2007-8-22	6.21	7.02	7.2	7.38	7.56	4.59	5.04
15	2007-7-24	6.03	6.84	7.02	7.2	7.38	4.5	4.95
16	2007-5-19	5.85	6.57	6.75	6.93	7.2	4.41	4.86
17	2007-3-18	5.67	6.39	6.57	6.75	7.11	4.32	4.77
18	2006-8-19	5.58	6.12	6.3	6.48	6.84	4.14	4.59
19	2006-1-28	5.4	5.85	6.03	6.12	6.39	4.14	4.59
20	2005-7-17	5.22	5.58	5.76	5.85	6.12	3.96	4.41
21	2004-10-29	5.22	5.58	5.76	5.85	6.12	3.78	4.23
22	2002-2-21	5.04	5.31	5.49	5.58	5.76	3.6	4.05
23	1999-6-10	5.58	5.85	5.94	6.03	6.21	4.14	4.59
24	1998-12-7	6.12	6.39	6.66	7.2	7.56	0	0
25	1998-7-1	6.57	6.93	7.11	7.65	8.01	0	0
26	1998-3-25	7.02	7.92	9	9.72	10.35	0	0
27	1997-10-23	7.65	8.64	9.36	9.9	10.53	0	0
28	1996-8-23	9.18	10.08	10.98	11.7	12.42	0	0
29	1996-5-1	9.72	10.98	13.14	14.94	15.12	0	0
30	1995-7-1	10.08	12.06	13.5	15.12	15.3	0	0
31	1995-1-1	9	10.98	12.96	14.58	14.76	0	0
32	1993-7-11	9	10.98	12.24	13.86	14.04	0	0
33	1993-5-15	8.82	9.36	10.8	12.06	12.24	0	0
34						9.72	0	0

民间高利贷利率是银行贷款利率的10~20倍

还有没有其它的融资办法？

四、

有！

房企**金宝公司**冥思苦想，终于找到了一条省钱的融资路子：银行按揭贷款。

员工、亲朋好友等的名义购买房产并贷款，然后使用贷款进行继续投资经营的方法。刘立东也曾经找到自己的朋友蔡力凯，用蔡力凯的名字在金宝公司购买房产，然后由金宝公司负责还贷。后来，刘立东

即是自行找人来签订合同 “

购买”公司的房产，并用该房产抵押贷款，然后使用贷款资金继续投资经营。

即以假按揭骗取银行贷款。

金宝公司冒用公司员工、保安员、装修工人，甚至包括司机、厨师等多人或社会人员来充“人头”，并先后同上述人员

签订虚假购房合同

，共涉及金宝花园别墅及金宝花园酒店式公寓

共109套（其中涉及此

后虚假诉讼的为67人94套房产），并

以虚假购房人名义从多家银行骗取按揭贷款供公司使用，共计人民币19亿元。

过程中，找人伪造相关公司、企业的印章，然后在伪造的资信证明上加盖。随后公司工作人员带着虚假购房人去银行面签，到房管局网签，以及到国土局备案。

得到银行输血，金宝公司得以正常经营，在1年~3年计划的周期内资金顺利回笼，并按贷款合同约定时间节点分期偿还银行贷款。

五、

还清银行资金

后，金宝公司接下来要做的

就是解除原虚假购房合同，让房屋产权从法律形式上“回归”金宝公司。

通过二手房交易形式来解除，但房屋产权证

没有办理，有诸多障碍，加之税费高，不是优选。

经多方了解，解决办法有二：一是房屋买卖双方（预购人、经公证委托的受托人 V 开发企业

）共同到房管局现场要求解除购房合同，由于原购房人很多离开公司已无法找到或者本身就是虚假的，因此该方法不可行；

二是持法院或仲裁机构生效判决或裁决，买卖双方可以单方到房管局直接办理解除合同备案手续。

走仲裁还是走法院诉讼？

六、

因仲裁裁决的执行也绕不开法院，公司决定直接走法院诉讼程序，但前提是需要“搞定”法官。



成批次共同诉讼

，涉案金额大的情况下，为了不引起他人怀疑，被告要尽量到庭应诉。马维增办案时灵活对待：凡公司能够“控制”购房人的诉讼，公司就作为原告起诉；购房人已经离开公司或者根本就是虚构的购房人，公司就做被告应诉。

4名法官未抵制住诱惑，做了金钱的俘虏

，帮助金宝公司操纵假案，亵渎了法官的职责，马维增等人最终被以受贿罪判处11年不等的有期徒刑。

东与北京金宝房地产开发公司购房合同纠纷申诉一案，发现该案系虚假诉讼，而且北京市顺义区人民法院相关审判人员在该虚假诉讼案中具有一定责任，涉嫌渎职行为，后于2011年7月15日将线索移送北京市人民检察院反渎职侵权局审查。北京市人民检察院反渎职侵权局于

至于金宝公司在银行骗取的贷款发案时悉数偿还，未予追究。私以为这正如集资不暴雷，一般不予主动追究一样，算是对民企创业融资的最大支持了！

最终，金宝公司、姚文剑以**单位行贿罪**被追究刑事责任。