



铁纪清风

2020年第24期 总第24期 2020年12月14日

主办单位：河南铁路投资有限责任公司纪委

【本期导读】

【说文解廉】 匡俗济时

【纪法课堂】 房产交易型受贿中明显低于
市场价格的认定





★说文解廉★

匡俗济时

★释 义★

匡：纠正；济：救助。拯救社会时局和风气，使之归于正道。

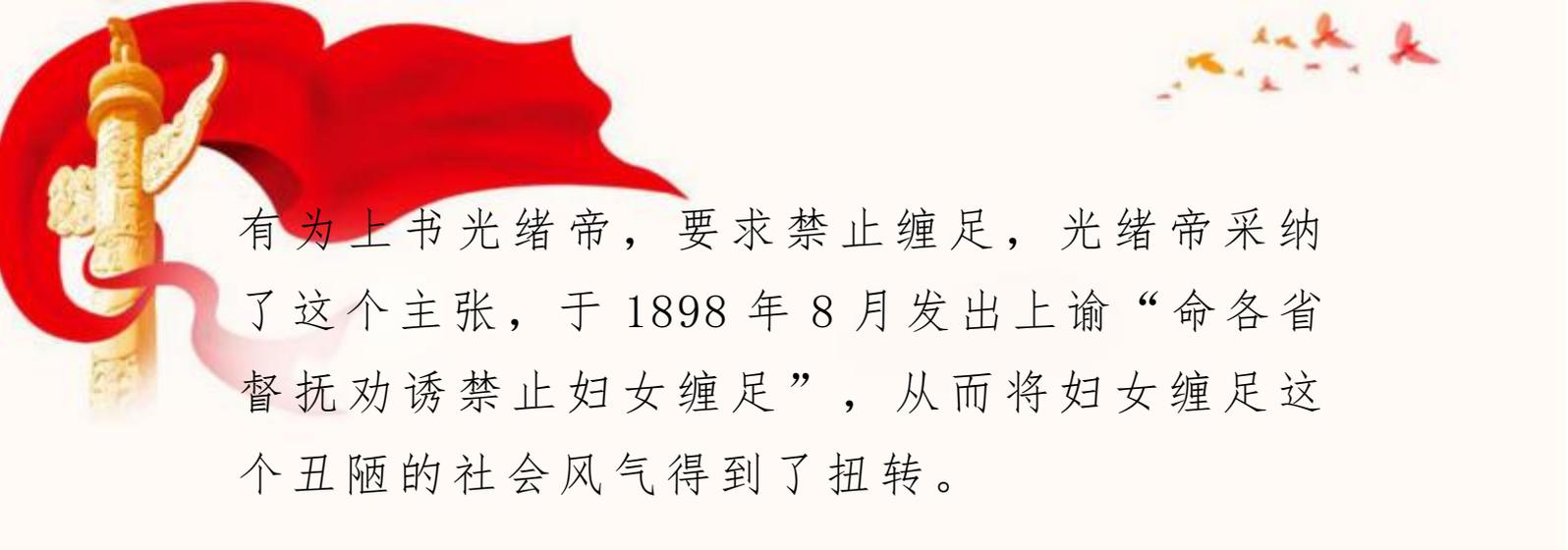
★出 处★

《宋书·明帝纪》：“王公卿尹，群僚庶官，其有嘉谋直献，匡俗济时，咸切事陈奏，无或依隐。”

★故 事★

甲午战争之后，维新运动渐起，维新领袖康有为对缠足这一陋习作了愤怒的声讨，他说：“肉刑之罪，中国久废，裹足之事，等于古之刖刑。女子何罪，而加刖之？”康有为身体力行，坚决不让自己的女儿缠足。1882年年底，康有为在广东创办了第一个不缠足会；1887年，梁启超、谭嗣同等人在上海成立了第一个大规模的不缠足会。不缠足会首开风气之先，让会中同志互通婚姻，解决了放足女子的后顾之忧，从而使天足运动的开展更加顺利。1898年，康





有为上书光绪帝，要求禁止缠足，光绪帝采纳了这个主张，于1898年8月发出上谕“命各省督抚劝诱禁止妇女缠足”，从而将妇女缠足这个丑陋的社会风气得到了扭转。

★评 析★

随着时代不断进步，缠足这种封建陋习已经彻底被历史摒弃，然而奢侈浪费等腐朽风气仍在侵蚀着我们社会的肌体。我们如果听之任之，只会使整个社会呈现出病态、社会发展误入歧途。匡俗济时，营造“风清气正”的社会环境，关键在于党员干部特别是党员领导干部的以身作则、率先垂范。领导干部的一言一行、一举一动，对社会风气的影晌甚大。如果领导干部作风正了，就会“其身正，不令而行”；相反，如果领导干部出问题，就会“头羊迷途，群羊难返”，往往会带坏一支队伍、败坏一方风气。因此，树立社会新风尚、破除陋习，需要广大党员干部做先锋、做模范，更需要党员领导干部带头身体力行、争做表率。





★纪法课堂★

房产交易型受贿中明显低于市场价格的认定

根据“两高”《关于办理受贿刑事案件适用法律若干问题的意见》（以下简称《意见》），国家工作人员利用职务上的便利为请托人谋取利益，以明显低于市场的价格向请托人购买房屋的以受贿论处，但对于什么是“明显低于市场的价格”未作出明确规定。房产作为大宗物品，正常情况下不同的销售政策可能使优惠数额达到数万元或数十万元，如果不对交易价格的性质进行准确判断，有可能导致放纵犯罪或不当扩大打击面。因此，房产交易型受贿案件中，交易价格是否明显背离市场价格，不仅是审查调查工作的难点，也是案件进入刑事诉讼程序后控辩争议的焦点，有必要结合实践进行研讨。

认定“明显低于市场的价格”的三个角度



一是交易价格是否具有随意性。房地产开发商（包括销售商）在房产销售之前，通常会以企业内部决策的方式事先设定不针对特定人





的销售优惠政策，并以内部文件的形式予以明确。一般来说，销售优惠政策属于房地产企业的商业秘密和营销策略，不会面向社会公开，但在开发商内部的把握标准是一致的，其面向的交易对象是不特定的多数人，属于正常的市场价格，购房者在享受优惠价格时，还需要履行相应的审批程序。而房产交易型受贿中的交易价格具有较大的随意性，经常表现为开发商主要负责人与购房者私下联络、暗通款曲，擅自决定提高优惠幅度，在交易价格确定上具有很强的随意性。实践中，有的开发商以召开公司董事会、办公会等形式专题研究给予特定购房者大幅优惠，从表面上看履行了企业决策程序，但实质上是为了规避查处，其以“集体决策”形式设定的优惠条件不属于正常的市场价格。

二是交易价格是否具有独享性。开发商事先设定的优惠交易条件必须是不针对特定人的，即面向社会公众，如果特定购房者享受了不适用于普通消费者、带有“特殊关照”意味的价格优惠，则属于“明显低于市场的价格”。该优惠价格不是开发商事先设定的，而是根据





特定购房者需要或应其要求设定的，优惠条件仅适用于个别对象，且该优惠超出了一般商品交易中打折、让利等正常销售手段的范畴，社会上不特定多数人不可能享受到同等优惠。实践中，有国家工作人员享受了开发商事先针对单位内部职工、拆迁改造回迁户等特定主体制定的优惠条件，尽管从表面看不属于该国家工作人员“独享”，但因其本身并不具备特定主体条件，因此在认定时仍应当从严把握。

三是交易价格是否具有合理性。优惠交易条件作为房地产行业的营销方式，在设定上要符合商业惯例和市场规则，有的受销售周期影响，如地处黄金地段、配套设施齐全的楼盘往往一房难求，优惠条件肯定与其他需要两三年甚至更久时间清盘的楼盘不同；有的受销售阶段影响，如“预付排卡”和“尾盘清仓”时的优惠幅度不同；有的受销售策略影响，如团购优惠、一次性付款优惠、是否使用公积金贷款、节假日促销等；有的受房产自身特点影响，如不同楼栋、楼层、朝向、位置的价格都会存在差别。但无论何种情况，优惠交易条件的设置都应当符合市场规律，具备合理性。实践中，



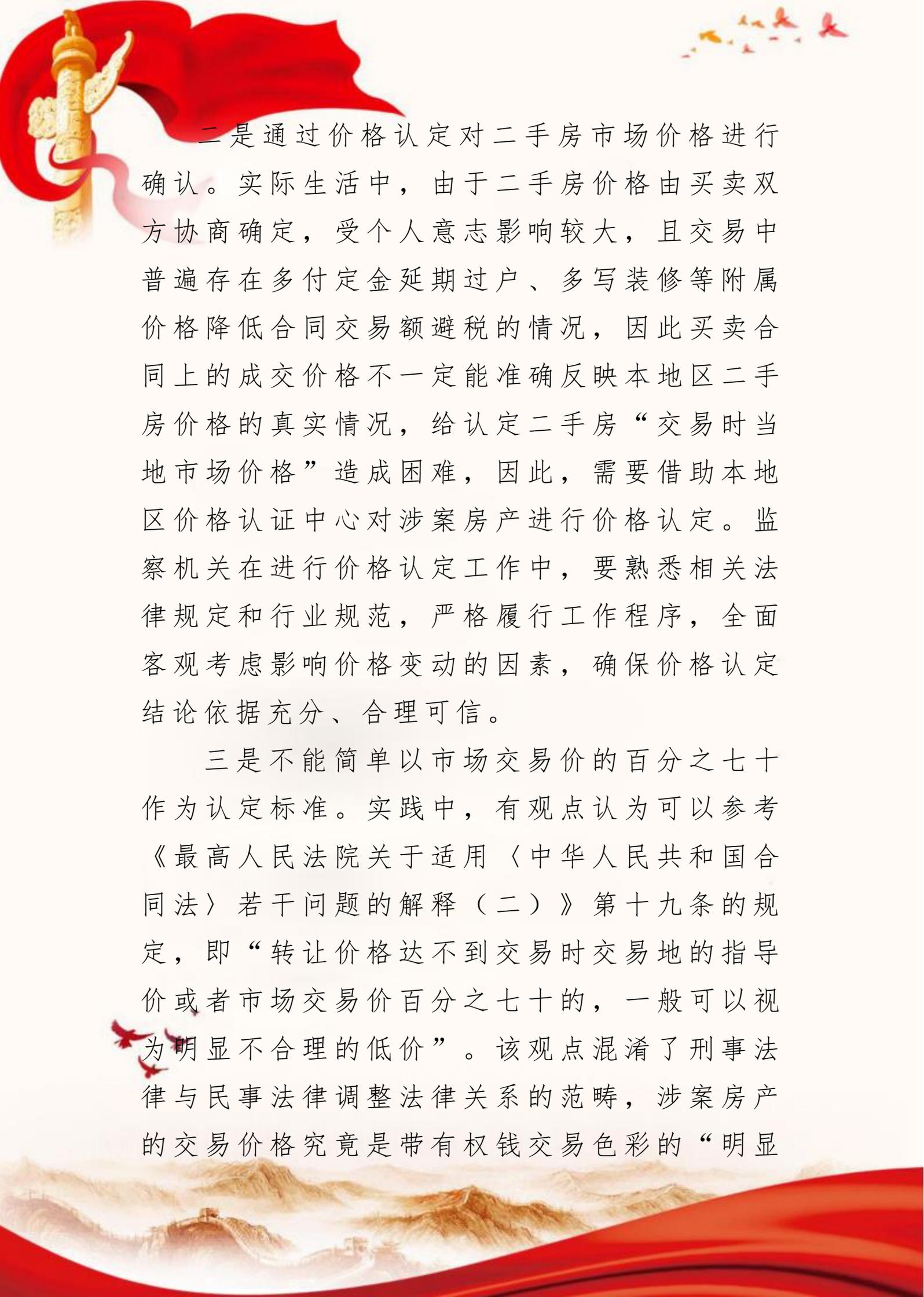


有的被调查人会以“楼层不好”“朝向不佳”“尾盘清售”“购买样板间”等原因作为辩解，有的开发商也以上述理由为购房者开脱，但根据行业常识和生活经验，这些因素对房价的影响有限，不足以证明大幅度优惠的合理性。如果某一交易价格无法用市场因素解释，不存在优惠的合理原因，就可以认定为明显背离市场价格。

认定“明显低于市场的价格”需要注意的问题

一是通过扎实取证对一手房市场价格进行确认。对于涉案楼盘销售周期较短的，要及时调取开发商内部关于购房优惠政策的规定及销售记录，既要统计楼盘全部销售数据进行分析，查明不针对特定人的最低优惠价格，还要重点统计涉案房产“同楼同户型”“不同楼同户型”的交易价格，与涉案房产的交易价格进行横向比较。对于涉案楼盘销售周期较长的，要查明开发商后期是否调整过优惠政策，并参考国家统计局发布的城市商品住宅销售价格指数、相邻地段类似房产的交易价格等，综合判断涉案房产交易价格的合理性。





二是通过价格认定对二手房市场价格进行确认。实际生活中，由于二手房价格由买卖双方协商确定，受个人意志影响较大，且交易中普遍存在多付定金延期过户、多写装修等附属价格降低合同交易额避税的情况，因此买卖合同上的成交价格不一定能准确反映本地区二手房价格的真实情况，给认定二手房“交易时当地市场价格”造成困难，因此，需要借助本地区价格认证中心对涉案房产进行价格认定。监察机关在进行价格认定工作中，要熟悉相关法律法规和行业规范，严格履行工作程序，全面客观考虑影响价格变动的因素，确保价格认定结论依据充分、合理可信。

三是不能简单以市场交易价的百分之七十作为认定标准。实践中，有观点认为可以参考《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第十九条的规定，即“转让价格达不到交易时交易地的指导价或者市场交易价百分之七十的，一般可以视为明显不合理的低价”。该观点混淆了刑事法律与民事法律调整法律关系的范畴，涉案房产的交易价格究竟是带有权钱交易色彩的“明显



低于市场的价格”还是正常优惠后的市场价格，涉及刑事责任的有无问题，需要通过刑事法律规范和证据规则进行判断。

此外，以下细节对认定“明显低于市场的价格”具有重要作用，在审查调查工作中要予以重点关注：是否有意改变合同签订时间，如将购房日期提前以使价格显得合理；是否通过改变付款方式，如不合常理的分期付款、无利息的延期付款等变相降低房款；是否通过赠送车位、地下室、免征物业费等方式变相降低房款；是否在案发后设定、篡改、伪造优惠交易条件；购房者是否在短时间内将低价购买的房产高价转卖获利等。

（来源：中央纪委国家监委网站）

