

各国政府重拳出击严打房地产洗钱

由于买房已成为不法分子的重要洗钱渠道之一，各国政府正想方设法阻止其在大城市投资置业。

在过去的一年里，来自中国的赌博集团成员、委内瑞拉某电视台高管和阿塞拜疆银行官员等多位嫌疑人被指控利用其非法所得在全球一些热门城市购置顶级豪宅。这些物业包括一座位于温哥华高档社区 Shaughnessy、价值 2200 万加元（折合 1680 万美元）的宏大庄园；一套位于曼哈顿西区滨河大道(Riverside Boulevard)、价值 885 万美元的四卧顶层公寓；以及一套位于伦敦富人区骑士桥、价值 1150 万英镑（折合 1470 万美元）的五卧豪华公寓等。

总部设在伊利诺伊州的全球风险和合规服务公司 Accuity 针对房地产行业的现状发布了调查结果。该公司称，通过房地产进行洗钱已经成为一个日益严重的全球性问题，每年约有 1 万 6000 亿美元的“黑钱”流入房地产市场。

Accuity 商业战略副总裁 Patrick Hinchin 在电话采访中称，“在澳大利亚、美国和英国等国，大量资产交易可能与涉嫌洗钱行为的政治或犯罪活动有关，这一点正变得愈发明显。”

荷兰乌得勒支大学(University of Utrecht)教授、国际反洗钱专家 Brigitte Unger 称，购买房产一直是不法分子惯用的洗钱渠道，所以整个行业应当对该问题予以高度重视并时刻保持警惕。

Unger 现为加拿大不列颠哥伦比亚省一个事实调查小组的成员，该组织负责监控温哥华地区大量无法追踪的房地产交易。这类交易通常与集团犯罪和市场滥用脱不了干系，并且是导致该市房价飙升的“罪魁祸首”之一。她表示，一般情况下，不法分子通过空壳公司或值得信赖的生意伙伴在极具价值的房地产市场投资置业，然后他们会选择将物业出租以赚取租金，或者使用非法所得对房屋进行改

造后出售获利。

长期以来，美国一直是房地产洗钱的“重灾区”。为了遏制这一日益猖獗的不法行为，美国财政部下属调查机构金融犯罪执法网络(FinCEN)于去年 11 月重新颁发了一项限令，下调了产权保险公司需上报的最低交易金额要求。具体而言，若购房者通过空壳公司以现金或加密货币进行交易且金额超过 30 万美元，则房屋产权保险公司有义务披露该公司所有人的信息。按照此前规定，房屋产权保险公司需报告的交易金额因城市而异，而且加密货币不包含在内。截至目前，该项限令适用于波士顿、芝加哥、达拉斯-沃思堡、檀香山、拉斯维加斯、洛杉矶、迈阿密、纽约、圣安东尼奥、圣地亚哥、旧金山和西雅图等地的房屋产权保险公司，这对豪宅买家产生了直接影响。

专门从事反洗钱调查的华盛顿特区律师罗斯·德尔斯顿(Ross Delston)曾为多国政府提供咨询服务。他表示，这项来自 FinCEN 的限令难以打消不法分子来美国洗钱的念头。他们有很多“应对措施”，比如直接购买目标区域以外的房产，申请小额贷款以减少现金支付，或者干脆绕过房屋产权保险公司进行交易等。

FinCEN 发言人在一封电子邮件中回复称，除了限令所公布的信息外，他们没有进行任何补充。但他提供的一份研究表明，自 2016 年 1 月 FinCEN 要求购置豪华物业的有限责任公司所有者披露个人身份以来，全现金交易量骤降 70%。

目前，世界各国政府出台了一系列政策法规来遏制不法分子或企业使用非法所得购置豪宅。许多国家已注意到房地产洗钱活动正愈演愈烈，并对此积极采取行动。下文简要介绍英国、加拿大、德国和新加坡在打击房地产洗钱方面的重要举措。

作为打击房地产洗钱活动的先行者，英国议会于 2018 年进行立法，要求来自海外的房产所有者披露个人身份。虽然这项旨在确认业主真实身份的法案尚未正式通过，但该国有望在 2021 年底前实施登记信息公开，届时拒不遵守法令的

业主可能会被判处两年监禁并处以罚款。此外，早在 2017 年，政府便出台法规，要求房地产经纪人在与客户开展业务前对其进行尽职调查。

与此同时，英国政府还颁布了一项于 2018 年 1 月 31 日生效的新规，允许部分执法机构调查涉嫌通过与集团犯罪相关的渠道获得财产或货物的个人。2018 年 7 月，前阿塞拜疆国际银行董事会主席 Jahangir Hajiyev 的妻子、时年 55 岁的 Zamira Hajiyeva 因该法令受到指控，其被要求解释在伦敦购买豪宅的资金来源。Zamira 的下一次庭审定于今年 6 月举行。

最近几年，温哥华一直饱受房价飙升的困扰。据当地媒体报道，大批涉嫌集团犯罪的中国不法分子涌入该市最豪华的社区购置房产。2018 年 9 月，不列颠哥伦比亚省政府官员表示，他们正在组建一个专家小组来调查温哥华的洗钱活动。

省财政部长卡罗尔·詹姆斯(Carole James)在一份宣布小组成立的声明中表示，"过热的房地产市场很容易被那些利用法律漏洞从事非法活动的小群体所影响，而大量普通家庭却因房价过高而负担不起住房。"

目前，加拿大政府要求房地产经纪人向负责收集和分析金融情报的政府部门——加拿大金融交易和报告分析中心(FINTRAC)披露所有超过 1 万加元的现金交易，并保留相关购房者的详细记录。从 2004 年开始，该国不再允许律师名下与房地产交易关联的第三方托管账户接受现金，但 Unger 表示，由于众多可疑交易实际上是通过空壳公司、"稻草买家"或其他方式完成，加拿大政府根本无法掌握购房者的真实身份。这些交易通常不会向政府部门进行上报，而且即便上报，政府部门也缺乏有效途径来核实买家信息。Unger 认为，加拿大亟需出台明确而清晰的登记制度，并要求房地产行业的全体从业人员——包括公证人、房地产经纪人和律师等——报告可疑交易。

2017 年，总部设在柏林的非盈利反腐组织透明国际(Transparency International)在发布了一份涉及总计 300 亿欧元且买家身份或资金来源不明的房

地产交易报告后，呼吁对德国房地产法规进行全面改革，并要求房地产经纪人上报可疑交易。同年，德国对所有空壳组织或公司实施登记，要求其披露任何一项财产的真正所有者，否则将面临高达 100 万欧元（折合 115 万美元）的罚款。

Unger 说："在欧洲范围内，我们理应知晓房产所有者的真实身份，而且有很多方法能够追踪可疑交易或可疑所有者。"目前，她正在荷兰进行一项研究，研究人员已确定了 25 项有助于房地产经纪人或银行识别可疑房产的指标，其中包括不同寻常的融资结构、与购房者收入不匹配的抵押贷款额度、房价短期大幅波动和外国公民购房等。Unger 称，在调查海外买家的背景时，政府可能会疏忽大意。正是因为很少针对这些买家的身份和资金来源进行调查，不法资金才大肆涌入。

去年 11 月，新加坡国会通过了一系列旨在打击洗钱行为的严苛法律，并将其纳入《反洗钱与反恐怖主义融资法案》(Anti-Money Laundering and Terrorism Financing Act)。根据总部位于纽约的全球商业地产资讯提供商 Real Capital Analytics，2017 年，来自新加坡的房地产投资者在海外购房支出达到创纪录的 372 亿新元（折合 276 亿美元），使该国成为全球第五大资本来源。与此同时，外国公民在新加坡的房地产投资也在迅速增长，目前达到 23 亿美元。

如今，新加坡政府要求房地产开发商对购房者进行尽职调查并报告任何可疑交易，拒不遵守规定者或将面临最高 10 万新元的罚款。自 2017 年 12 月起，新加坡的房地产经纪人开始使用《反洗钱和恐怖主义清单》对每位客户进行调查，一经发现任何可疑交易，将立刻发送给政府的金融情报机构做跟踪处理。

（来源：新海外综合整理。转引自：复旦大学中国反洗钱研究中心。时间：2019 年 2 月 25 日。网址：<http://www.ccamls.org/newsdetail.php?did=34720>。2019 年 3 月 5 日 10:08 访问。）