装修施工、购买材料均要到指定商家，不“遵守”就遭电话威胁、停水停电，塘下国际名都小区200余户业主遭强迫交易

山寨物业赶跑正规物业，业主敢怒不敢言

警方攻克“取证难”，18名犯罪嫌疑人落网

■首席记者 缪星象

开发商自建山寨物业，不让正规物业进门；住户只能找指定的商家装修，否则就会受到“制裁”，轻则电话威胁，重则停水停电；200多户业主被强迫交易，敢怒不敢言，涉案金额上百万元……今年1月5日，我市警方经过缜密侦查、取证之后，对塘下镇国际名都小区强迫交易案涉案人员予以收网抓捕，一举抓获10余名犯罪嫌疑人；2月27日，随着该小区原保安队长、犯罪嫌疑人罗某被抓获，此案18名主要犯罪嫌疑人均已落网。

小区业主被迫拆下的阳台门窗

山寨物业“霸占”小区 正规物业进不去

近日，四川籍男子罗某在老家落网，他怎么也想不到，自己在2015年担任当时的国际名都小区“临时物业管理处”保安队长两个多月，所作所为，触犯了法律。

“我就是负责拦车，只有持‘临时物业管理处’发的证才能进。”罗某对记者说，担任保安队长的第一天，他就很“尽责”地将华夏物业公司拦在了小区大门外，尽管该公司持有物业合同，这个小区本该由他们接手。

办案民警黄勇（化名）介绍，2015年10月以来，市公安局多次接到塘下镇国际名都小区有关物业、搬运、装修纠纷的报警。这一异常现象引起市公安局有组织犯罪侦查大队的高度重视，抽调多名侦查人员专案跟踪调查，发现该小区物业方面涉嫌多起强迫交易案件。

据了解，塘下镇国际名都小区由浙江正国房地产开发公司开发建设，原定2014年交房，后因故推迟了一年。2015年10月，该公司负责人陈某为贴补亏损，决定将国际名都小区物业收归公司经营，于是陈某和犯罪嫌疑人蔡某、王某预谋，组织了名为“国际名都临时物业管理处”的“山寨物业”。原来通过前期招投标获得经营权的正规物业公司“华夏物业”被拦在小区外，无法进入。华夏物业公司多次前来交涉，仍无法进入，只得被迫退出了国际名都小区前期物业经营。

业主不找“指定商家”装修 遭电话威胁、停水停电

在“山寨物业”的管理下，小区已经入住的200余户业主深受其害。

戴先生是业主之一。他说，“山寨物业”以统一风格、统一质量为由，要求业主在装修施工、搬运、购买材料等方面均要到其指定的商家购买，而指定商家的价格比市面价要高。

“比如说安装阳台门窗，市面上一平方米约为460元，他们指定的商家要560元，一户装修下来大概是20多平方米，算下来每户要多交约2000元。”戴先生说，业主自己在外面找装修公司来安装，保安会在门口拦住，不让进。也有业主在晚上避开保安将材料运进来，偷偷装修，一旦被发现，就会受到“制裁”。

“我家装修到一半，就接到陌生人的电话，说‘我们知道你孩子在哪里上学，为了这点钱不值得冒这个风险’。”戴先生说，不敢得罪物业，他装修到一半只好都拆除了，换成物业指定的商家。也有业主没有理会，后来被停水断电，无法施工。

垄断交易、物业抽成 涉案金额上百万元

记者从警方了解到，由蔡某组织的临时物业进驻国际名都小区后，为获取非法利益，蔡某与犯罪嫌疑人钟某合作，垄断经营阳台门窗，以高于市场价卖给业主，从中抽取利润。同时与卢某等人合作，垄断小区业主搬运石子、沙、水泥等生意，从中抽取利润。

据被拘留的原保安队长罗某说，小区物业强迫交易，主要通过“通行证”来实施。“通行证”由物业负责人蔡某发放，没有证的商家想进小区，保安就先拦下，再告知蔡某，由他们协商，表面上看似乎都挺讲“程序”。

以蔡某为首的物业方以“物业管理”为手段强迫业主接受服务，以钟某、卢某等人负责具体业务，以业务管理为由，指挥物业相关人员分工协作、相互配合，并安排人员在小区内巡查、安排保安在小区门口设卡拦截、对小区装修的业主予以停水断电等多种非法手段，逼迫小区内业主统一安装阳台门窗和使用指定的搬运队。

据嫌疑人郑某陈述，2015年10月17日，当地老人群体曾与房开签订搬运协议，通过垄断小区搬运的方式获得利润，老人群体不需出力，具体搬运的工人由物业去找，坐收分成。警方调查发现，被强迫交易的业主总共有200余户，涉案金额达上百万元。

业主打消顾虑配合调查 18名嫌犯落网

“强迫交易损害了我们的利益，但是我们都是小区业主，住的就是图个平安，很多住户对此敢怒不敢言。”一位业主对记者说。

记者从警方了解到，此案最大的难点在于受害者出于安全考虑不愿意出面作证，也有的证人担心受到打击报复无法继续在本行业、本村立足，面对民警三缄其口。

“有些受害者推说自己人在外地，不方便过来；有的联系了很多遍，却不肯出面作证。此外，犯罪嫌疑人社会关系复杂，人员流动性大，也增加了办案的难度。”办案民警介绍，针对这种情况，市公安局有组织犯罪侦查大队转变侦查思路，拓展侦查途径，多方面、多渠道做好涉案受害人、证人思想工作，保障其隐私和人身安全，打消其顾虑，使其多数均配合调查。

经前期大量取证、侦查、研判工作，警方摸清了各嫌疑对象的落脚点及其行踪轨迹。2017年春节前夕，警方利用涉案人员在瑞安较为集中的时间段，于1月5日凌晨收网抓捕，一举抓获10余名犯罪嫌疑人。2月27日，警方成功抓获第18名嫌疑人罗某。现该案涉案在押人员共18人，其中刑拘在押3人，逮捕在押8人，取保候审7人。

高压严打“零容忍” 打黑除恶成绩显著

近年来，市公安局根据上级公安机关“除恶治乱”的总体部署，始终坚持“黑恶必打、除恶务尽”的方针，保持“零容忍”的高压严打态势，抽调精干民警，专门组建打黑除恶专业队伍——有组织犯罪侦查大队，实行专班实体化运作，最大限度地强化了专业攻坚力量。

有组织犯罪侦查大队的组建有效解决了多年来治安、刑侦两大业务部门对打黑除恶的职能交叉、职责不明确等问题，使打击指向更加明确、任务更加具体、责任更加明晰。2013年以来，我市警方打击处理涉霸对象336人，破获涉霸案件100余起，相较于2012年涉恶类警情下降61%，黄赌警情下降38%，打黑除恶连续4年列温州同类地区第一。

警方前往国际名都小区调查取证