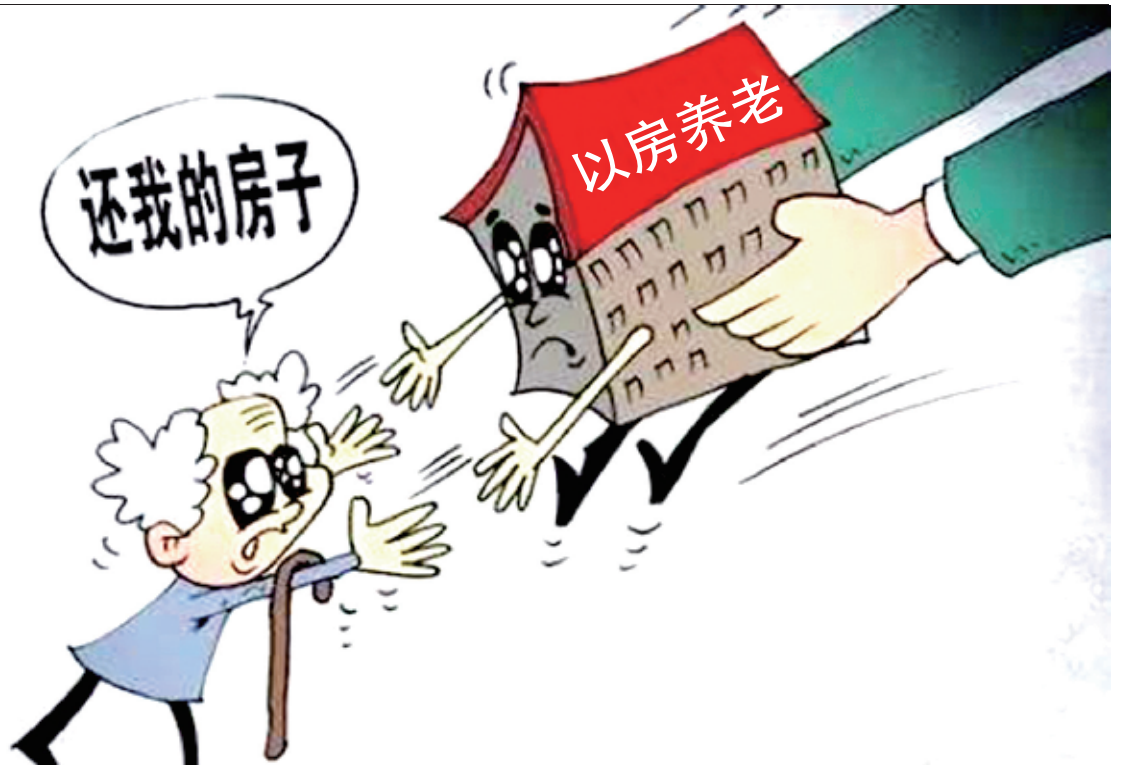


“每月靠房子能拿到数万元养老金”的承诺,很可能是一场骗局。57岁的北京冯女士现在面临失去一套房子的危险,令她陷入困境的,是打着以房养老旗号的理财骗局。

“新华视点”记者调查发现,近年来,北京、广东、河南等多地出现了借以房养老概念进行非法集资或者转移老年人房产的案件,受害者损失惨重。

■新华社电



# “每月靠房子能拿到数万元养老金”?

## 老年人须提防以房养老理财骗局

### 多地出现老人陷以房养老理财陷阱案件

10月30日,北京的冯女士收到北京市第二中级人民法院的执行通知书。她或将背上超过560万元的债务,或将失去一套房子。

2019年3月,冯女士在北京利合济民投资有限公司投资了房产理财项目。实际交易路径是:冯女士与高某签订一份560万元的借款合同,约定月利率为1.5%,由利合济民代为支付给高某;公司将冯女士的自有住房抵押给高某。

冯女士收到560万元后立即转账给利合济民董事长何宁个人账户,再与利合济民签订理财合同。利合济民的业务员宣称,冯女士可享受以房养老的收益,担保年化收益率为4.5%,即每月2.1万元。

冯女士收到几个月的理财收益后,利合济民资金链断裂。2019年9月,利合济民因涉嫌

非法吸收公众存款被立案调查,何宁等人被逮捕。高某到仲裁机构主张冯女士的房产权利。仲裁机构没有看到高某与利合济民的理财合同,认为这是冯女士与高某的个人借贷纠纷,支持了高某。

据不完全统计,近年来,仅北京地区在利合济民、中安民生、普伴金服等平台上,陷入涉房理财陷阱的房主就超3000人,且大都为老人。

2019年4月,北京市公安局海淀分局侦破中安民生养老服务公司涉嫌非法吸收公众存款案,涉及投资人上千人。中安民生71人被检察机关批准逮捕。

类似的案件在全国多地发生。记者在中国裁判文书网查询发现,广东、河南、河北等省份均有涉以房养老理财骗局案件。

### 拉大旗、设圈套诱导老人签危险合同

以房养老理财骗局的基本套路是:忽悠老人将房子抵押换钱,投进所谓以房养老项目,宣称每月能拿数万元养老金。老人将房产处置权交给公司,最初每月能收到高额回报,但没过多久,公司失联、老板跑路,老人“钱房两空”。

为什么这样的套路能屡屡得手?

记者调查发现,一些公司打着国家政策的旗号迷惑老年人。记者拿到的一份利合济民宣传单上写着“响应国家号召,实现以房养老、以房养家的终极目的”。中安民生向老人们兜售所谓以房养老产品,也是打着国家政策鼓励的旗号,宣称“以房养老是政府大力扶持的产业”。

有的公司拉大旗作虎皮,以权威机构名义蒙骗老人。例如自称与民政部、全国老龄委、中国老龄事业发展基金会等机构合作,就是中安

民生吸引老年人投资的一块招牌。该公司还开设了大型实体门店,号称是和官方机构合作共建的养老服务大厅,声称有国家基金托底,营造业务合规的假象。

这类公司不仅以高额利息为诱导,还以免费旅游、免费“名师”上课、答谢会等名义诱骗老人参加。有的公司还开设餐厅,成为会员的老人可享受低价早餐、午餐。在此过程中,公司人员再向老人灌输以房养老的种种好处。中安民生的案件中,不少老人就是在该公司组织的免费郊区旅游、“名师”讲课中被慢慢洗脑的。

设计圈套诱骗老人签格式合同,是这类骗局的最险恶之处。这些公司往往不会明确告知老人是通过抵押房产借款进行理财,而是用“每月领取养老金”等说辞进行忽悠,使老人深信“房屋抵押只是走形式”。

### 警惕收益特别高、看不懂的项目 合规以房养老产品有待升级

业内专家介绍,真正的以房养老又称住房反向抵押养老保险,是指拥有房屋完全产权的老年人,将其房产抵押给保险公司或商业银行,但继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处置权,并按照约定条件领取养老金直至身故;老人身故后,保险公司或商业银行获得抵押房产处置权,处置所得将优先用于偿付养老保险相关费用。

2014年7月,原保监会正式开展住房反向抵押养老保险试点。2018年7月,试点扩大到全国范围开展。不过,保险版以房养老的推行却市场遇冷。目前,市面上只有幸福人寿和人保寿险的两款产品,且参与者寥寥。

北京市东城区人民法院天坛人民法庭法官助理姜宁表示,以房养老理财骗局针对的主要是法律风险意识低、资产价值高、对养老服务有刚性需求的老年人群体。

姜宁说,合规以房养老的开展主体为商业银行或正规保险机构,除这两类主体外,其他养老公司、服务机构开展的以房养老项目,建议老年人一概不要参与。

北京雷石律师事务所律师曹志杰表示,对一些收益特别高、看不懂、不清楚钱给谁用、交钱变成合伙人的投资项目,一定要提高警惕。如果发现上当受骗了,一定要第一时间到公安机关报案,做到及时止损,绝不能存在侥幸心理。

专家建议,公安、民政等相关部门要加强协同治理,形成监管合力,加大对以房养老领域违法犯罪行为的打击力度。

中国人民大学经济学院教授聂辉华认为,作为一种金融创新模式,目前保险公司和商业银行以房养老的产品设计主要优先满足高龄老人、失独孤寡老人、低收入家庭老人的养老需求,产品品种和业务覆盖范围未来有待升级。

## 公告

鲁苗:

因你未依约补交房款签订《商品房预售合同》且已严重逾期,因

此,你与我公司签署的《房源保留协议书》现予以解除,通知书已于2020年11月3日向您寄送。特此

公告送达。

十堰市震洋置业有限公司  
2020年11月3日