

房子没了 钱也没了

越来越多老年人正陷入“以房养老”骗局

让老年人抵押房产借得本金，再用本金认购理财产品……近年来，越来越多公司打着“以房养老”旗号，行非法集资之实，将老年人的房产和钱财席卷一空。

1 抵押房产借本金 “以房养老”骗局层出不穷

日前，北京市公安局海淀分局官方微博通报称，针对有投资人举报北京中安民生资产管理有限公司及中安民生养老服务有限公司从事非法集资活动的情况，北京市公安局海淀分局已对相关公司立案侦查。

据了解，中安民生宣传的模式是客户通过将房产抵押出去从而借得一笔本金，然后将这笔钱用来认购中安民生发行的理财产品，这些理财产品将给予客户6%左右的年化收益。

在中安民生和客户以外，还有一个第三方出资方。这个第三方出资方负责将本金借给客户，中安民生负责支付出资人利息。据了解，中安民生给出资人的利息高达20%。这就意味着，中安民生每做一笔业务，资金成本将高达26%以上。稍有不慎，中安民生就会陷入资金链断裂的危局。

“一开始的时候，的确是每个月都给钱，所以大家就会慢慢推荐给身边的人。”林涛的父母今年六十多岁，出于给自己攒点养老钱减轻子女负担的考虑，父母将房子抵押了出去。

很快，中安民生的这一业务模式便难以为继了。从年初开始，中安民生便屡屡曝出“跑路”“崩盘”等传闻，包括林涛父母在内的多名老年人都遭遇了出资人上门催债：“还不起钱，就把房子卖了！”

3月10日，中安民生总裁李佳豪还在公司官方微信公众号发文称，上述传闻皆属谣言。3月24日，李佳豪再度发文称，目前正在配合经侦自查，并称“（如果）投资人不给中安民生时间，（将导致）政府接管、公检法介入，进一步导致中安民生不复存在。如果发生这种情况我本人将非常痛心，因为从目前的过往案例看，

新闻 1+1

近日，北京市朝阳区人民法院还就一起打着“免费养老”“以房养老”为旗号的非法集资案，判决主犯7年有期徒刑，并退赔投资人的经济损失。案件涉及1300多位老年人，许多人听信了扯虎皮、拉大旗的虚假宣传，把养老储蓄交给了没有金融资质的新设企业。一家名为怡养爱晚（北京）养老



上图：位于海淀紫金庄园的中安养老总部大门。

左图：中安民生昌平大厅举办会员生日会活动。

三五年内能讨回30%以上投资权益的好像根本没有出现过。”

在林涛看来，这只是李佳豪“最后的挣扎”。“他这样说就是寄希望于投资人放弃走法律途径，把这个骗局维系得更久一些，让自己脱身的时间更长一些。”

2 瞄准空巢老人 布下温柔陷阱

在复盘父母上当的过程中，林涛认为，一方面是因为老年人缺乏理财知识，另一方面也是因为这类机构洞悉了老年人的心理需求，经常组织集体活动，让不少空巢老人感受到了家庭般的温暖，不知不觉中就相信了这些机构的宣传。

今年65岁的唐女士也差点掉进这“温柔陷阱”。在退休后，唐女士经常和同事、老同学们组织合唱等活

动，在这一过程中，唐女士接触到了中安民生“以房养老”模式的宣传。

“公司经常组织一些活动，当时真的有种被关怀的感觉，我们这种子女不在身边的人，很容易因为一点小关怀而上当。”唐女士说，好在她和儿子商量后遭到了儿子的坚决劝阻，才放弃了投资的念头。

3 “以房养老”骗局 多数涉及“套路贷”

北京海征律师事务所高级合伙人杜云峰指出，“以房养老”骗局多数涉及“套路贷”，是一种新型的犯罪，一般涉及多方面的法律关系。民事法律关系涉及民间借贷、抵押合同纠纷、房屋买卖合同等；刑事犯罪方面主要涉及非法吸收公众存款罪、诈骗罪、敲诈勒索罪、非法拘禁罪和故意伤害罪等。

1300多位老年人被骗

实业发展有限公司（下称“怡养爱晚”）的公司短短一年多时间就吸收了超过4亿元资金，1300多个老人家庭遭受大额亏损，其中不少人是国家部委、企事业单位退休老干部，以及研究院、高校的退休老教授。

报道发布后，案件首犯、怡养爱晚实际控制人陆航被警方逮捕。经过

司法部门两年多的搜证、审理工作，2018年12月4日，北京市朝阳区法院作出判决。法院认为，怡养爱晚不具有金融牌照，却向社会公开招募资金，陆航及公司的销售、运营、渠道、财务、行政部门相关负责人等六人变相吸收公众存款，扰乱金融秩序，数额巨大，犯非法吸收公众存款罪。

保险专家支招识破骗局

可处置。

三、保险公司处置房屋时，抵扣已付养老金后的剩余部分归房屋法定继承人所有。

国务院发展研究中心保险研究室副主任朱俊生建议，一定要选择有资质的保险公司投保。“因为现在养老资源积累相对比较少，所以作为老人来讲，他希望增加自己

的养老金收入，利用房产盘活自己的存量资产，都很好理解。但是在这样做的时候要注意几点，第一点，要有风险防范意识，特别对市面上说给你短期内带来高收益的产品，一定要防范。因为它一定意味着高风险。第二点，我们在选择的时候应该到持牌的正式金融机构选择相应的产品。”朱俊生说。

什么是“以房养老”

“以房养老”是指老年人将住房反向抵押养老保险，是一种将住房抵押与终身年金保险相结合的创新型商业养老保险业务。

专家说法

我国住房反向抵押 仍需基层法律环境



国家统计局最新发布的数据显示，2018年年末，我国60周岁及以上人口2.49亿，占总人口的17.9%，60周岁及以上人口首次超过了0岁至15岁的人口。随着我国人口老龄化程度持续加深，完善养老保障体系以及提升养老服务质量成为当务之急。

近日，中国社科院世界社保研究中心《中国养老金精算报告2019-2050》预测，城镇职工基本养老保险基金累计结余到2027年有望达到峰值6.99万亿元，然后开始下降，到2035年有耗尽累计结余的可能性。

国内养老危机步步升级，很大一部分在于养老支付能力的匮乏，“一支柱”的支撑已竭尽全力，“三支柱”的空白亟待填补。4月16日，国务院办公厅印发《关于推进养老服务发展的意见》，在这份重磅文件中，“养老普惠金融”成为亮点，“以房养老”保险与长期护理保险、养老目标基金等产品一起被再一次明确提及。

中国社科院世界社保研究中心主任郑秉文认为，老年人住房反向抵押作为养老保障制度的一个组成部分，它具有两个不可替代的作用：一是对某些群体增加退休收入来源的不可替代性；二是居家养老的退休养老方式的不可替代性。

他认为，与其他一些国家相比，我国开展住房反向抵押还有一个劣势，那就是基层法律环境、社会诚信体系、中介服务机构质量等方面不尽完善。彻底解决“市场很冷、骗子很热”的根本办法在于制订相关政策，鼓励供给，满足需求，让骗子没有钻空子的空间，即尽快制定和出台老年人住房反向抵押担保政策，将其作为国家政策性业务纳入到我国养老保障体系。

郑秉文建议，具体操作可以采取“美国模式”，国家出面委托某个部委具体执行，对投保人和承保人提供“双向保险”，这是力度最大的政策支持模式；或采取我国“香港模式”，国家授权某个金融机构，以国家信用为背书，对承保人提供“单向保险”。

此外，在法律环境层面，我国目前的《继承法》《物权法》《担保法》等还有待完善，存在一些法律衔接的空白点，亟须修订相关法律条文，为反向抵押创造良好的法律环境。在保险公司层面，在产品的标准化、支付的模块化、计算的价值化、期限的灵活化等改进空间也很大。

网友热议

农民工刷微博：老人的养命财也骗，真可恶！

滨海LBV：这就是抢劫。

麻腊丸子头：放过老年人兜里那点钱吧。

金麟岂是池中物：规则实施不明，骗子容易钻空档。 晚综

提醒

专家表示，区别真假“以房养老”的保险产品，主要注意三点：

一、正规的“以房养老”保险产品全称为“住房反向抵押养老保险”，有正规牌照的保险机构发布产品，在银保监会网站可查询到产品备案。

二、合同期内，房屋所有权归老人所有，老人身故后保险公司方