

“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

“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。

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。

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



(视觉中国)

女士可享有以房养老的收益，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，投入所谓以房养老项目，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？

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。（据新华社）

新华时评

莫让假“以房养老”危害老人

近年来，一些不法分子打着房产业理财的幌子，把老人房产抵押套现，让老人与第三方出资人签署借款协议，不法分子拿到钱后跑路闪人。

据不完全统计，仅北京地区在利合济民、普伴金服、中安民生等平台上涉房理财被诈骗的房主超3000人，大都是60岁左右的老人。从去年开始，这些理财平台的部分高管和业务员因涉嫌非法吸收公众存款，陆续被公安机关控制。

由于不法分子设计的制式合同“严丝合缝”，有仲裁机构认为这是个人之间的民间借贷纠纷，就把老人的房子仲裁给了第三方出资人。

目前，北京仲裁机构已经停止仲裁老人涉房纠纷，深圳市福田区人民法院也驳回了一起第三方出资人主张房产权利的起诉。下一步怎么办，老人与第三方出资人都在等待着司法机构的裁决。

法律是公正的，必将严惩蓄意骗取老人房产的不法分子。而为了防患于未然，相关部门依法办事的流程可以多一些考虑，比如老人做房产登记、抵押、公证等必须有子女或亲人在场。一些律师提倡行业对接老人并免费提供合同审核、财务咨询等服务，当老人签署大额交易合同时，须经老人的专属律师审查。

不法分子经常以某个街道为基地，在附近开展业务。受骗老人呈现出社区聚集、熟人推荐的特点。这就要求各级政府以及居委会对属地“消毒”，同时加强宣传教育引导，增强老人对骗局的“免疫力”。

随着个人收入和积蓄的增加，老人理财成为刚需。金融机构应该担负起社会责任，开发更多适合老人投资偏好、风险承受能力的理财产品，同时加强市场营销，让包括保险、银行版“以房养老”在内的合规合法的理财产品能够触达老人。

据预测，“十四五”期间，我国老年人口将突破3亿。社会各界应共同努力打造安全网与防火墙，让老人“老有所养、老有所依、老有所乐、老有所安、老有所为”。

冬虫夏草 48元/克起

工运路18号中国饭店一楼 82759166

出租物	出租面积	出租物性质	招租业态	租赁形式
广益佳苑298#	7879㎡	商业	超市	现状出租
毛湾家园38-1至8	970㎡	商业	毛坯、现状出租	
毛湾家园64	613.73㎡	商业	毛坯、现状出租	
毛湾家园58-1至5	2161.61㎡	商业	毛坯、现状出租	
毛湾家园60-1至12	1707.37㎡	商业	毛坯、现状出租	

联系单位：无锡市住房保障建设发展有限公司资产管理部
电话：82729328

东阿直供阿胶糕苏和堂仅售69元

苏和堂南禅寺店(解放南路701号/朝阳公交停车场南侧) 400-102-0026

要求召集股东会的通知

顾鑫先生：
鉴于无锡华东精密铸造有限公司自设立以来，没有按照公司章程的规定召开过股东会会议，且你作为执行董事暨法定代表人，没有履行应有的股东会召集职责，已违反公司章程的相关规定，同时，你作为法定代表人的任期也已届满，本人作为公司的监事，根据公司章程的规定，特提议在2020年11月27日上午9点30分在公司会议室召开临时股东会，会议议题：选举执行董事、监事以及聘任总经理。
请在接到本通知后三日内通知全体股东召开临时股东会，内容包括时间、地点及议题。
特此通知！

无锡华东精密铸造有限公司
监事：顾炳
2020年11月3日

招商公告

无锡地铁二号线靖海商业街公开招商主力店商户
详见官网 <http://www.wxmetro.net>
报名时间 2020年11月2日-11月13日 咨询电话 18762680777
无锡地铁资源开发有限公司
2020年11月2日

发行《临证针度》告读者

广陵书社2020年7月出版的由铸梁编辑、王有声先生弟子于凤仪著《临证针度》(续编)在本市百草园书店(南长店)上架供应，每本160元。欢迎有识之士前往指教。

广告热线 82767591 82767682