

究竟是怎样的骗局，让老人们陷入或将“房财两空”的境地？接下来他们又该何去何从？

“这套房子是我们几十年工龄换来的，全家人仅有的一套住房，不能被人‘骗走’。”近日，年近六旬的赵红(化名)等多位老人向新京报记者反映称，他们所委托的以房产进行“理财”的公司疑似爆雷，目前该公司已经关门“跑路”，自己的房子很可能因此被收走，“如今我们才发现，这其实就是一个典型的‘以房养老’骗局。”

赵红等人的遭遇并非个案。近年来，伴随着老龄化社会的来临，传统的养老方式亟待创新，从而产生了“以房养老”等新需求，而一些不法人员也闻风而至，打起了老年人房产的主意。

究竟是怎样的骗局，让上述老人陷入或将“房财两空”的境地？接下来他们又该何去何从？

当事人：理财后收息仅仨月，房子或“易主”

“我们除了这套房子，就没有多少现金可用了，为了让家人过得更好一些，才想进行所谓的‘以房养老’理财。”2月25日，赵红向新京报记者反映称，2018年11月，她突然接到一家名为和谐众生(中国)投资控股集团有限公司(以下简称“和谐众生公司”)的电话，对方称有“以房养老”类的理财产品，不用出租房子也能赚钱，还能生出一部分钱借给小微企业。

赵红表示，上述和谐众生公司推广人员进一步向她介绍称，“操作模式特别安全，客户全程参与。你不用出钱，只要把房子拿出来，做个担保即可，不影响住，也不影响出租，每月还能按时拿到一些零花钱，公司不会触碰房主资金，只赚中间的差额利息。”

“本来我不想参与这个理财的，可和谐众生公司的工作人员每周每月都会给我发一些材料，劝说参与。”赵红告诉记者，一年后的2019年11月，她才正式与该公司签订理财合同(具体名称为“投资咨询服务协议”)。

另一位年近七旬的老人李广益(化名)告诉新京报记者，“当初，和谐众生公司服务人员给我打电话时，声称这叫‘无本金理财’，我们获得的收益，是房子评估价百分之五的年息，让房子生钱。”

“2019年11月，和谐众生公司的人上门通知，我家的房子评估价为340余万元，下一步需要去不动产交易中心等部门走程序。”李广益回忆称，“走完程序”没多久，他就收到了第一笔利息，“当时，全家都很高兴，一万多元的利息就这么到账了，房子还照常住着，我们顿时对这家公司信任感倍增。”

“可是，好景不长，签订完合同第三个月，本应该到账的利息迟迟未到。该公司人员称，受疫情影响，要晚到账一段时间。”李广益告诉记者，随后在2020年6月，该公司工作人员又称，由于二次疫情，再次延期打款。

“接下来不久，让人意想不到的事情发生了，和谐众生公司董事长失联。然后，我们就接到了仲裁方面的通知，如果不按期还款，就会将我们的房子强制收走。眼看着我们的房子很可能就这样成为别人的了。”李广益如是称。

得知此消息后，2020年9月20日，李广益与类似遭遇的当事人来到和谐众生公司讨要说法，但是该公司已经人去楼空。

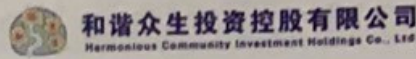
骗局起底：房子被抵押贷款，负债由谁来背？

对于赵红、李广益等人的不幸遭遇，令人疑惑的是，和谐众生公司开展的所谓“以房养老”，究竟是如何操作的？这背后有着怎样的套路，当事人的房子为何就已“危在旦夕”？

赵红向新京报记者介绍称，“收到仲裁申请书后，我们仔细查看才明白，和谐众生公司通过将我们的房产抵押后，从第三方获取了借款，现在无法还款了，第三方就向仲裁委提起申请执行我们的房产。”

事实上，房产抵押一事在办理手续的过程中就可见端倪。“当时，和谐众生公司的工作人员让我去不动产交易中心等部门，嘱咐我‘到时候让签字就签字，就是走个程序’。最终，我也是稀里糊涂就把程序走完了。”李广益告诉记者，“现在回想起来，和谐众生公司那时就将我们的房子进行了抵押贷款。”

但是，从合同约定层面来看，将房子进行抵押的“贷款人”，并非是和谐众生公司，而是赵红、李广益等当事人。新京报记者在赵红提供的一份与和谐众生公司签订的合同中看到，双方约定，甲方(即赵红一方)，通过乙方(和谐众生公司一方)的评估、推荐，与出借人达成“借款协议”，赵红一方向出借人借取资金。同时，赵红一方在获得借款后，再将该笔借款存入和谐众生指定的银行账户，委托和谐众生公司为其提供理财服务，和谐众生公司按照预期年化5%(即0.416%月收益)向赵红一方支付理财收益。



2.1.2 委托理财准备金额以本协议第三条约定期限内实际到达甲方准备金账户并将指定银行托管/监管账户的证明（如：存款证明）交付至乙方财务部门存管时所显示的数额为准。

2.2 服务期间

2.2.1 甲方委托乙方借贷理财服务期间为壹拾贰个月，自甲方将委托理财准备金划拨至指定银行托管/监管账户的证明（如：存款证明）交付至乙方财务部门存管当日起算；

2.2.2 本协议到期前十五个工作日内，甲乙双方任何一方均有权以书面形式通知对方本协议服务期限届满后终止本协议，如甲乙双方任何一方均未按上述期限及方式通知对方本协议服务期限届满后终止本协议的，本协议自动延续两年；

2.2.3 单个借贷理财项目或单笔借款协议期限超过本协议期限的，本协议相应自动顺延至前述项目或协议履行终了之日止；

2.2.4 甲、乙任何一方按本协议 2.2.2 提出终止本协议的，对方应配合办理相应手续。

第三条 委托理财准备金账户管理

3.1 甲方指定开设委托理财准备金账户：

户名：[REDACTED]  
开户银行：工商银行  
帐号：622[REDACTED]

3.2 本协议签订后三个工作日内，甲方应将委托理财准备金拨付到上述账户；

3.3 甲方与指定银行签订委托理财准备金托管（监管）协议。甲方与乙方指派的人共同向指定银行下达拨付指令，将委托理财准备金拨付到相应委托理财项目或资金出借协议约定的接收账户；

3.4 本协议履行期间，上述委托理财准备金账户为甲方选择委托理财产品拨付和回收委托理财准备金的唯一账户；

3.5 甲方指定委托理财准备金收取预期收益账户：

户名：[REDACTED]  
开户银行：工商银行顺德支行  
帐号：6[REDACTED]

第四条 甲方委托理财收益标准

4.1 甲方委托乙方为其提供理财服务，甲方为便于统计收益特授权乙方指定人员代为收取资金出借利息或相关理财收益：

4.1.1 在本协议服务期限内，如甲方就本协议内容未向乙方提出任何附加条件，则：

4.1.1.1 甲方委托理财准备金已出借，乙方按照预期年化 5 %（即：0.416 %月收益）的收益标准向甲方支付理财收益；

4.1.1.2 甲方委托理财准备金未出借，乙方按照预期 1 %/月的收益标准向甲方支付理财收益；

4.1.2 在本协议服务期限内，如甲方就本协议内容向乙方提出其他附加条件，则：

4.1.2.1 甲方委托理财准备金已出借，乙方按照预期年化 1 %（即：1 %月收益）

赵红与和谐众生公司所签订的协议内容截图。

据赵红介绍，她的房产70多平方米，评估价约为600万元，按照评估价七成放款420万元，按照约定，和谐众生公司每月支付给她的理财收益约为17000元。

值得注意的是，对于违约责任，协议中有一项对应条款，“借款人不能如期按约定偿还借款本息时，以抵押物优先受偿”。这也为后来当事人的房子面临“易主”危机埋下了伏笔。

第九条 甲方权利与义务

9.1 甲方权利

9.1.1 自主选择委托理财服务方式；

9.1.2 随时咨询投资理财相关问题；

5



和谐众生投资控股有限公司  
Harmonious Community Investment Holdings Co., Ltd

9.1.3 享有委托理财准备金在银行托管（监管）期间所产生的利息；

9.1.4 查阅本人投资理财项目或出借资金期间乙方保存的相关项目资料，乙方所属的内部档案资料除外；

9.1.5 有权委托乙方员工或其他人代为办理投资项目资金划转、手续办理等与本协议有关的相应事宜；

9.1.6 按本协议约定增资、撤资；

9.1.7 进行委托借贷理财时，自主签订借款协议；

9.1.8 享有借款人给付的利息收益；

9.1.9 享有借款协议担保的权利；

9.1.10 按本协议约定自主决定办理展期。

9.1.11 借款人不能如期按约定偿还借款本息时，以抵押物优先受偿的权利。

9.2 甲方义务

9.2.1 确保委托理财资金来源合法并有权处分；

9.2.2 除本协议另有约定外，无条件配合乙方授权人员在项目促成过程中的配资要求，及时拨付相应款项并办理相关手续，自行承担资金划拨及手续办理时所产生的交通费、通讯费、餐费、误工费等相关费用；

9.2.3 对乙方及相关方所有信息依法保密。甲方接触到的乙方任何商业秘密、商业信息及经营资料、文件等均应保密，非经乙方书面同意，甲方不得自行使用或/（和）向任何第三方进行披露，并保证不再以任何形式保留任何上述商业秘密、信息、资料等。

9.2.4 按照本协议或相关补充协议的约定及时支付服务费、管理费及其他费用；

9.2.5 及时同乙方推荐的适格借款人签署借款协议并办理相关手续。甲方具体配合范围包括但不限于接收乙方通知、办理公证、办理抵押登记手续、办理相关资金划拨或支付、授权乙方协助甲方管理账户、按乙方要求授权乙方催收等事项；

9.2.6 甲方不得与乙方推荐的借款人或/（和）其他第三方串通后恶意撤资、自行交易。甲方从乙方撤资后 1 年内不得与乙方推荐的任何借款人进行与本合同乙方服务内容相同或类似的其他投资、融资行为。

赵红与和谐众生公司所签订的协议中约定了相应违约责任。

“复盘来看，和谐众生公司操作的整个过程，其实就是一个闭环。” 当事人王芳(化名)称，“我们听从和谐众生的安排，将自己的房子抵押给第三方出借人，从而获取出借人的借款。然后按照和谐众生的操作，我们将这笔借款交由和谐众生去处置，随后和谐众生按约定给我们打‘息’”。

王芳进一步介绍称，“如今，我们与所谓的出借人约定的还款时间已到，但和谐众生公司已没有支付能力，不可能把本金还给我们，我们自己也根本拿不出钱还款。其实，我们并不是真正的借款人，但所谓的出借人却拿着理财合同去申请仲裁，要实现抵押权，也就是要收走我们的房子。”

新京报记者通过天眼查获悉，和谐众生公司成立时间为2013年6月4日，目前经营状态为“存续”，经营范围包括项目投资、资产管理等方面，在经营范围一栏中特别规定，不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益等。2021年1月，该公司个别人员已经被限制消费。

另据上述多位当事人称，部分出借人与和谐众生公司有“串通”嫌疑，其中一些出借人是和谐众生公司的工作人员或公司负责人的亲属。3月2日，新京报记者针对此事试图与多名出借人取得联系，但均未获得回应。

律师：警惕“以房养老”演变成诈骗套路

事实上，上述赵红、李广益等人遭遇的“抵押房产理财”骗局并非个案。新京报记者注意到，2月19日，北京市打击非法集资工作领导小组办公室就曾发文，对“以房养老”为名的非法集资骗局与陷阱进行了揭底，多起类似案例浮出水面。

北京市民卢女士被熟识的朋友带到一家名为“北京中安民生资产管理有限公司”的宣讲会，被告知只需签订协议，允许将名下的房产抵押给小贷公司，就可以每月领取高额养老金作为回报。同意后，卢女士被对方安排签署了各种协议，也确实收到了“养老金”。但不料几个月后，贷款公司开始上门催债，她被逼卖房还高利贷。

卢女士被骗的套路与赵红、李广益等人如出一辙，此外还有其他不同方式的骗局，比如，北京的徐女士将抵押房产的钱款交给位于朝阳区的某理财公司进行投资，其业务员曹某、孟某带着徐女士签署了各种文件材料。然而，在徐女士不知情的情况下，曹某、孟某将大笔贷款转入自己和同伙的个人账户。

对于种种乱象，北京秦兵律师团队负责人秦兵称，真正意义上的“以房养老”，是由老年人将拥有产权的住房抵押给银行或特定的金融机构，并获取收益用于养老。

但在“以房养老”发展初期，许多不法分子闻风而至，利用我国老年人普遍存在的“养老恐慌”心理和金融风险防范意识薄弱的问题，将“以房养老”演变成诈骗套路，成为了非法集资的重灾区。

秦兵认为，上述赵红、李广益等人的遭遇，疑似是一起典型的以房养老诈骗案件，这些老年人投资“以房养老”理财项目，将自有房产进行抵押，背负巨额债务，又在不法分子的恶意串通之下失去自有房产，导致房财两失，建议相关当事人及时向公安部门报案。在秦兵看来，如果部分出借人涉嫌与和谐众生串通“设套”故意损害第三人权益，那么此类合同属于无效合同，应当撤销，建议仲裁委慎重裁决。