

“十四五”时期我国将进入中度老龄化阶段，养老成为全社会关心的话题。在愈发庞大的老年群体为自身养老做着安排的同时，一些不法分子也趁机打着“以房养老”的旗号，埋下套路侵害老年群体权益。北京的卢女士就是受害者之一。

骗局频频发生

卢女士是在熟人的引导下参加了北京中安民生资产管理有限公司的宣讲会，从而了解并投资了该公司的“以房养老”项目。

按照该公司的说法，卢女士只需要签订协议，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。卢女士同意后，就在对方的安排下签署了一系列协议。起初一段时间，卢女士确实收到了养老金，但好景不长，几个月后，贷款公司便开始上门催债，卢女士不得不卖房来偿还高利贷。

同样发生在北京，投资人在北京泰合连城投资有限公司人员的宣传指引下，办理了相关手续及相关投资协议，用自家房产参与其所谓高回报投资。投资人在收到抵押款项后，按公司人员要求全部转入指定账户，随后由该公司与投资人签订相关投资协议，约定投资期限和收益。但最终，投资人要么被他人告知房屋已过户，要求投资人及家人搬离，要么收到房屋被拍卖的通知，并面临催收公司的各种威胁和骚扰，落得“房财两空”。

近年来，“以房养老”骗局还呈现出分工化、链条化的特点，从而使老年人更难以招架。高某的案例颇具代表性。最高人民法院首次发布的老年人权益保护十大典型案例显示，高某于多年前经人介绍，参加了一个“以房养老”理财项目，并与王某签订借款合同，从王某处借款220万元。同时，高某将自有房屋委托龙某全权办理出售、抵押登记等，如高某不能依约归还对王某的借款，龙某将有权出卖其房屋偿还借款本息，双方还对相关事项进行了公证。后来，龙某作为高某的委托代理人为该房屋办理抵押登记，并出卖给刘某。房屋转移登记至刘某名下后，龙某自称系刘某亲属，委托房屋中介机构再次寻找买家，同时，刘某为房屋办理了抵押登记，登记的抵押权人为李某。事实上，这一案例中先后登场的王某、龙某、李某是早已串通好的团伙。正是借助令人眼花缭乱的操作，不法团伙的上述套路屡试不爽。

缘何难以招架

通过以上案例不难看出，在近年发生的“以房养老”骗局中，通常存在着十分相似的套路。

具体而言，往往是一些企业、公司平台的所属人员以理财公司代理人或业务员的身份作幌子，向老年人介绍其所谓具有较高年化收益的“理财产品”，说服老人通过抵押房产获得抵押款进行投资。在老年人“上钩”后，此类机构人员便通过指引陪同老人签署一系列协议，将老年名下的房产抵押给第三方，并许诺给第三方12%至24%的高额利息，最终在拿到足够抵押款后携款跑路。由于老年人签署的抵押合同主体分别是其自身和第三方，因此，抵押房产的老年人就成了第三方讨债的对象。

最高人民法院表示，此类“套路贷”难以根除的原因之一，是不法分子常常在法律空白或者规定不明确的领域，利用老年人性格特点以及寻求投、融资渠道的迫切心理，披上“迷惑外套”变装成“以房养老”理财项目，进而非法占有老年人房产。在对此予以严厉打击的同时，老年人群体也需要时刻保持理性和冷静，审慎选择投、融资渠道，以免落入“请君入瓮”的“套路”之中。

北京、深圳等地打非办也在近日相继发文提醒消费者，一些企业、公司平台以可实现“以房养老”、每月坐享高息收益等名义进行宣传，实质上是将投资人房屋进行抵押借款，资金链断裂后房产被行使抵押权，给投资人造成惨重损失。

有待加强宣传

那么，所有的“以房养老”都是骗局吗？答案当然是否定的。

事实上，不少“以房养老”骗局在宣传时都是在打正规的“以房养老”保险的擦边球。这里所说的“以房养老”保险，也就是老年人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。

在此类保险产品设计中，拥有房屋完全产权的老年人通过将其房产抵押给保险公司，在继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处置权的同时，可以按照约定条件领取养老金直至身故。老人身故后，保险公司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。

早在2014年，原保监会就在北京、上海、广州、武汉等地正式启动了“以房养老”保险试点，并在两年后扩大了试点范围。2018年，银保监会正式将这一保险产品的试点范围推广至全国。但从现状来看，“以房养老”保险发展脚步较为缓慢。截至2019年三季度末，仅有两家保险公司经营这一业务，期末有效保单仅一百余件，共有一百余户家庭不足200位老人参保。

作为一种小众业务的“以房养老”保险，其意义更多的在于为居民丰富养老保障方式，增加老年人群体的养老选择。但从近年频发的“以房养老”骗局来看，由于宣传不到位，不仅正规的“以房养老”保险发展较为迟缓，而且在现实中出现了不少

老年人被误导受骗的情况。

对此，今年两会期间，全国人大代表、中国太保寿险上海分公司副总经理周燕芳建议，由有关部门牵头，与有意愿参加该类业务的相关机构建立合作关系，对“以房养老”保险进行系统化的正面宣传工作。全国政协委员，湖南启元律师事务所首席合伙人袁爱平也表示，为减少老年人受骗，应明确将涉及“居住权养老”产品的提供方限制为持牌的金融机构，同时应完善居住权的登记机构和方式。