

# 骗局频发“以房养老”为何总爆雷

随着老龄化社会的到来,传统的养老方式亟待创新,由此出现了“以房养老”等新探索,但该模式尚未正式推广,却已有不少不法分子闻风而至。2月24日,最高人民法院发布老年人权益保护十大典型案例,其中就包括居住权保护、老年人理财、以房养老等多方面内容。“以房养老”骗局为何频发?为何试点多年仍难以推进?北京商报记者采访了多位专家,探索“以房养老”困局。

## 变身“套路贷”

在最高法发布的案例中,高某诉刘某、龙某确认合同无效纠纷案颇具典型性。2016年,高某经人介绍参加“以房养老”理财项目,与王某签订《借款合同》,约定王某出借220万元给高某,高某将案涉房屋委托龙某全权办理出售、抵押登记等。

但此后,龙某作为高某的委托代理人为案涉房屋办理了抵押登记,并出卖给刘某。刘某再次为房屋办理抵押登记,登记的抵押权人为李某。王某、龙某、李某等人在本案交易期间存在大额、密集的资金往来。

北京市朝阳区人民法院认为,王某、龙某等人存在十分密切的经济利益联系,相关五人系一个利益共同体,就案涉房屋买卖存在恶意串通,应当认定龙某代理高某与刘某就案涉房屋订立的房屋买卖合同无效。

“各方恶意串通造成委托人利益受损的行为违反了《民法典》合同篇的相关规定。该民事行为无效。”晓德律师事务所主任陈文明向北京商报记者解释称,一般而言,在以房养老理财骗局中,行为人之间的恶意串通行为具有较强的隐蔽性,原告难以提供有力的证据予以证明。以房屋作为抵押物的民间借贷合同非常常见,这也是近年来屡禁不绝的“套路贷”中的一个典型套路。

除了将房屋抵押进行借贷,中国政法大学金融学教授胡继伟也告诉记者,部分养老机构以销售虚构的养老公寓、养老山庄,或者

以返本销售、售后返租、约定回购等方式销售养老公寓、养老山庄;或者以入住老年公寓后给予优惠折扣、不入住给予高于银行利息分红的形式非法吸收公众资金。

最高法认为,此类“套路贷”难以根除的原因之一,是行为人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。

## 推行困境

“以房养老”也被称为“反向抵押贷款”,是指老年人将拥有产权的住房抵押给银行或特定的金融机构,以取得贷款用于养老。老年人在世时仍保留房屋居住权,去世后则以住房还贷。该模式在国外已经较为成熟,在国内也已开启试点。

“因人口政策影响,目前独生子女养老负担过重是现实情况。积极应对人口老龄化已经成为国家的一项长期战略任务。”最高法民一庭主审法官王丹在发布会上表示。一对年轻夫妻需要赡养4个老人的情况比较普遍,家庭赡养负担过重,国家养老同样面临较大负担,创新养老模式成为当务之急。

2013年,国务院下颁《关于加快发展养老服务业的若干意见》,提出要开展老年人住房反向抵押养老保险试点。2014年6月,中国保监会就发布了《中国保监会关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》,自

### 案例一

卢女士在北京中安民生资产管理公司投资了一份“以房养老”项目,允许将名下的房产抵押给小贷公司,以每月领取高额养老金作为回报。几个月后,贷款公司开始上门催债,卢女士被逼卖房还高利贷。

### 案例二

徐女士将抵押房产的钱交给北京市朝阳区某理财公司进行投资,并签署了各种文件材料。在不知情的情况下,大笔贷款被转入犯罪分子及同伙的个人账户。

### 案例三

北京一公司专门成立“以房养老办”宣传项目。投资人被指引抵押房产后,款项全部转入指定账户,并签订相关投资协议。最终,投资人被他人告知房屋已过户,并面临催收公司的各种威胁和骚扰。

## 以房养老典型案例

2014年7月1日起至2016年6月30日止在北京、上海、广州、武汉试点实施老年人住房反向抵押养老保险。2018年8月,“以房养老”开启全国试点。

“以房养老”模式给名下有房产、手中无现金的老年人养老提供了一种全新的思路。从设计初衷来看,“以房养老”模式兼具现实的必要性和理论的可行性。但从实际推行结果来看,截至全国试点前夕,仅有幸福人寿一家保险公司开展了该项业务。数据显示,四年来,幸福人寿累计承保仅139单(99户),签约意向客户201单(141户)。此后几年,也未有完全成功的案例,甚至逐渐成为犯罪分子最爱的“幌子”。

“以房养老”为何叫好不叫座?资深保险行业从业者刘伟告诉北京商报记者,以房养老这种模式试点已久,但鉴于我国的实际情况,房产作为家庭主要资产更倾向于传承,目前老年人的接受度仍比较低。

陈文明认为,“以房养老”模式的推行缺乏相关法规政策配套。“目前我国该领域法律法规一片空白。一是土地70年产权,70年后相关权利的处理方法尚无明确规定;二是税收问题。我国物业税、遗产税政策未出台,房产



### 作案特点:

- 1 假借国家“以房养老”政策名义,诈骗手段具有诱惑性。
- 2 诈骗过程复杂,呈现出分工化、链条化的特点。
- 3 以公证的方式规避法律,以合法形式掩盖非法目的。

税全国如何征收尚未明确,这些都会对“倒按揭”等产品的定价以及开展以房养老的意愿产生影响;三是拆迁问题。城市化进程中的大量拆迁以及地方政府规划的重新布局,都会引发拆迁费补偿不足、地价下跌等问题。”

同时,市场环境尚不成熟。房产价格不稳定,波动风险较大,我国房地产评估体系不健全;保险业诚信建设滞后,对以房养老这种长期性业务开展不利;资本市场也不成熟,如我国金融衍生品市场刚起步,尚无资产证券化产品,保险公司无法通过二级市场融资来分散风险,个人理财产品售前咨询机制不完善等等。在风险控制上,如长寿风险、道德风险等,难度也都比较大。”陈文明说。

## 尚需引导

虽然推行受阻,但养老问题终需答卷。“以房养老”作为一种政策构想,能否配以成熟的执行环境,依旧值得期待。

易居研究院智库中心研究总监严跃进也认为:后续其实还是可以创新,尤其是养老地产、大健康、大资管等领域可以合作,真正形成企业新的模式。当然这中间一定要警

惕各类非法集资等现象,法律风险也需要提示到位。”

“其实我身边就有老年人是买了这个保险的,但实际上保险公司每个月返还的金额还是有限的。未来这个事情要想推进的话,首先受众要更明确,法制环境得优化。我建议可以通过技术手段提前介入,保护老年人的合法权益。比如相关的材料、数据,可以通过区块链进行上链,防止房屋产权被层层套贷。”中国人民大学助理教授王鹏也建议道。

在避免把“以房养老”作为幌子“套路贷”方面,陈文明建议,在对“套路贷”采取刑事手段打击的同时,亦应进一步完善民间借贷、担保等法律规范,规制投融资领域乱象,让行为人无路可套,维护当事人的合法财产权益。同时也提醒公众,还需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。

“未来,包括以房养老、居家养老、旅居养老都是可以探索的方式,但需要一个过渡的阶段。”刘伟建议,对于消费者要做好教育引导,对以房养老还是要与传统理财产品区隔开来,同时相关部门对于准入机构要进行严格审核。

北京商报记者 陶凤 王晨婷

# 中国市场领跑 国际酒店踏上复苏路

在过去的一年,受疫情影响,对跨国酒店巨头来说可谓饱受冲击,而能否在新的一年里强势复苏也成为业界关注的话题。2月24日,根据洲际酒店集团最新发布的2020年财报显示,该酒店集团总营收为23.94亿美元,同比下降48%,近乎“腰斩”。其实,不仅是洲际,北京商报记者梳理发现,包括万豪、凯悦、希尔顿、温德姆等外资酒店集团受疫情影响,业绩也整体大幅下降,净利润均呈现亏损,其中不少酒店集团的营业收入均较2019年下降五成左右。

不过值得注意的是,中国乃至亚太地区的酒店市场率先呈现恢复态势。此外,这些外资酒店巨头还在持续“跑马圈地”,并没有因为疫情而放缓在华扩张的节奏。业内人士表示,2021年市场将有望迎来持续复苏,各家酒店集团业绩反弹将备受期待。

## 大中华区业绩亮眼

虽然巨头们业绩大幅下滑,不过值得一提的是,中国市场的表现仍然可圈可点。据悉,随着中国疫情防控的向好,这些酒店巨头在中国乃至亚太地区的酒店市场也率先恢复。

凯悦酒店集团发布的财报还显示,该集团旗下酒店的RevPAR(平均可供出租客房收入)从2020年三季度开始适度改善,并在四季度继续改善,其中大中华区和美国的精选服务酒店经营指标最为强势。此外,根据万豪国际发布的数据来看,全球范围内,2020年全年,万豪旗下位于大中华区的酒店入住率最高,为45.9%;其次是亚太地区,为38.8%;而欧洲地区酒店入住率最低,为21.7%。与此同时,在过去一年,从万豪全系统酒店的RevPAR降幅比较上看,其大中华区酒店RevPAR同比降幅最低,为42.4%,而欧洲地区RevPAR同比降幅最高,为75.1%。可见其中国酒店市场在业绩复苏方面起到了“稳定军心”的作用。

事实上,早在去年8月,北京商报记者就从多家酒店集团了解到,进入暑期旺季后,不少外资高端酒店自助餐、健身房等陆续恢复,酒店入住率也有所提升,根据当时雅高、凯悦、希尔顿等酒店集团发布的二季度数据来看,虽然暑期持续受到疫情影响,酒店营收出现大幅下降,不过当时这些集团在中国区的酒店入住率均已恢复至60%左右,此外三亚等热门目的地的一些酒店甚至出现了满房,

而这种情况则明显好于其他海外地区。

对此,北京第二外国语学院旅游科学学院院长谷慧敏表示,受疫情影响,酒店业在过去一年整体出现了大幅下降,不过,相比于全球,中国酒店业业绩下滑的幅度要小很多。此外,欧美国家的酒店市场非常成熟,能够做增量的地方很少,对于跨国酒店公司来说,看重的是市场的成长性,而中国则是全球酒店市场中最具有长远成长性的地区,国际酒店集团可以继续利用自身的品牌优势以及影响力在中国这个庞大的市场寻找商机,这是很多外资企业都在中国布局的原因。

## 期待强势反弹

在经历了业绩低迷的一年之后,国际酒店集团迎来复苏也成为业界所期盼的。近日,中国旅游研究院文化和旅游部数据中心)统计调查所所长马义亮就代表课题组发布了《2020年旅游经济运行分析与2021年发展预测报告》研究报告,其中对于2021年的旅游行业则给出了乐观判断。报告预计,2021年,国内旅游人数41亿人次,旅游经济将从全面复工复产走向消费、投资全面复苏。同样在不少业内人士看来,今年将是酒店业走出U形曲线且业绩持续向上的一年。

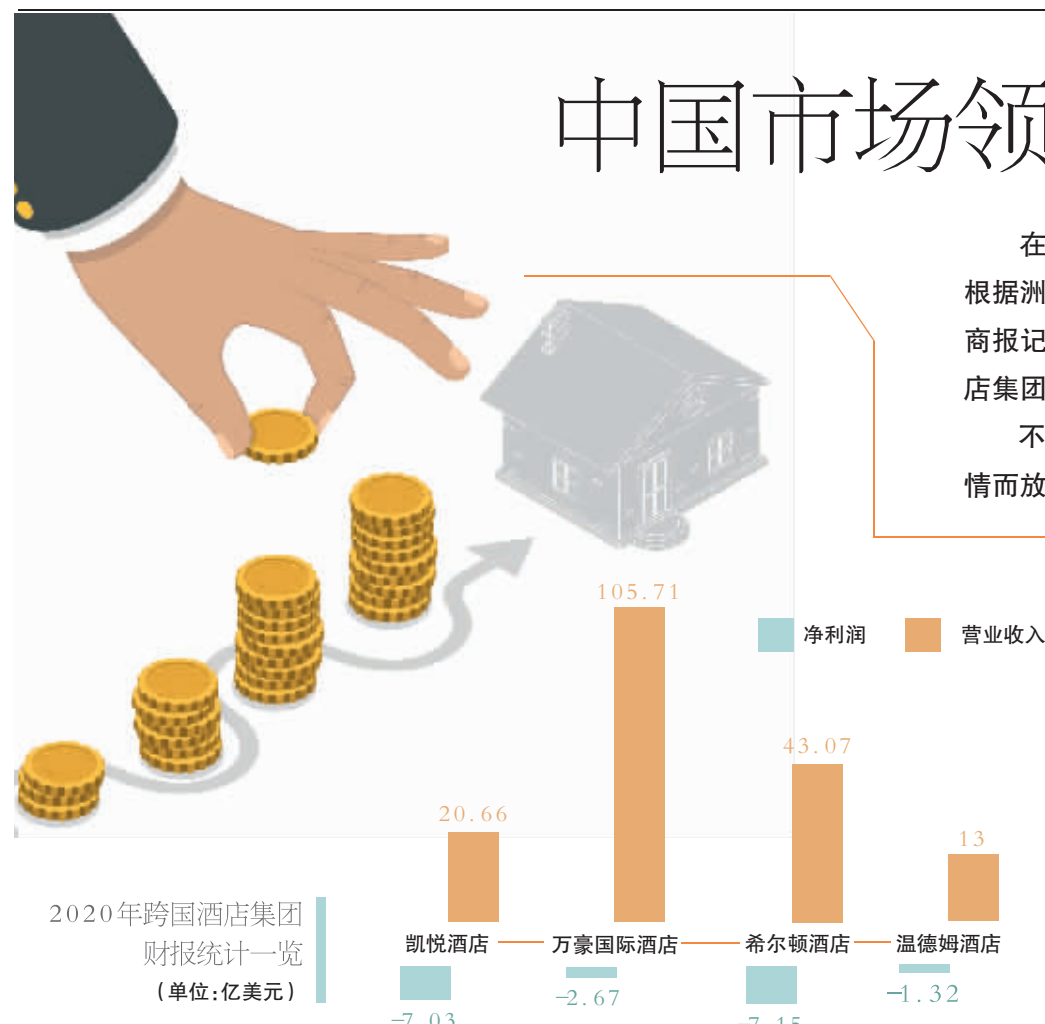
此外,华美酒店顾问机构首席知识官赵焕焱还表示,由于这些国际酒店集团在华酒店数量还在不断增加,而依靠轻资产扩张的酒店巨头还将获得更多的酒店管理费和特许经营费,由此也会让这些酒店集团业绩进一

步回暖。

据了解,在过去的一年,各大酒店集团并没有因为疫情而放缓在华扩张的速度,甚至有持续“跑马圈地”的架势。根据洲际酒店集团近日公布的2021年全球酒店开业计划,今年春季该集团将在大中华区开业第500家酒店,与此同时,洲际酒店集团旗下的智选假日酒店品牌也在高速扩张中,截至2020年底,该品牌在大中华区开业数量已达212家,其中特许经营酒店已突破100家。而今年,智选假日将有超过40家新店落成开业。此外,希尔顿酒店也已于去年底在大中华区开业了第300家酒店,并将于今年迎来第400家酒店。无独有偶,作为全球最大酒店集团万豪国际也公布,今年将计划在亚太地区开设近100家酒店,其中约有75%位于中国。赵焕焱分析指出,由于这些酒店集团不是自己投资酒店,而是通过管理酒店获取管理费和特许经营费,因此只要是酒店正常经营的情况下,国际酒店集团都将获得收益。由此可见,叠加的酒店数量将进一步推高各家酒店集团的营收。

谷慧敏还认为,随着疫情防控的向好,相信更多的商务活动将恢复,而国际酒店业绩回暖很大一部分取决于商务活动的回归,一旦这部分市场恢复,那么企业业绩也就会稳步提升。赵焕焱还表示,除了商务市场,也期待酒店会议市场能在2021年有较大的恢复。此外,今年一个至关重要的因素则是入境游能否恢复,不过这也取决于海外疫情的发展形势。期待2021年酒店业能够迎来强势反弹。

北京商报记者 关子辰 实习记者 吴其芸



## 营收大幅下降

继年前锦江、华住、首旅如家等国内各大酒店集团发布2020年业绩预亏公告后,近日国际酒店集团也纷纷披露了去年的成绩单。受到疫情影响,各大国际酒店集团均受到了不小的冲击。

具体来看,洲际酒店集团2020年财报显示,该酒店集团不仅总收入同比减少48%,还出现经营亏损1.53亿美元。此外,根据凯悦酒店集团发布的财报显示,2020年全年营业收入为20.66亿美元,同比下降58.84%,归属于母公司普通股股东净利润亏损7.03亿美元,而2019年同期净利润为7.66亿美元。另一边,希尔顿集团财报则显示,2020年全年总收入为43.07亿美元,同比减少54.43%,净亏损7.15亿美元,而2019年同期的净利润为8.86亿元,