

## 京东挤入旅游O2O混战

北京商报讯(记者 蒋梦惟)开设旅游频道、推出旅游小程序、投资途牛、拿下翠宫饭店……近年来在旅游板块动作频频的京东开起了旅行社。4月10日,业内传出消息,北京京东世纪贸易有限公司日前新成立一家旅游公司,即北京京东云河旅行社有限公司(以下简称“京东旅行社”),经营范围涉及旅游咨询、入境旅游业务、境内旅游业务等。京东相关负责人向北京商报记者证实了这一消息。据了解,京东旅行社成立于4月8日,注册资本300万元,法定代表人为京东001号员工张奇。与此同时,张奇还出任了该公司执行董事及经理,京东首席合规官李娅云出任该公司监事。

近几年,京东在旅游行业频繁落子,2015年,京东认购途牛股份,成为途牛大股东。而在2014年6月24日,京东还曾宣布上线京东旅行频道。北京商报记者发现,目前在微信中,京东已经在旅游板块推出了小程序和公众号。不过,相比于京东其他主营业务,旅游尚只能算“非主流”板块。”有业内专家直言。

在业内人士看来,当年投资途牛就曾被认为是京东布局旅游O2O的重要一步,而此次成立线下旅行社很可能是该公司的又一重要举措。不过,国内旅游市场格局大致已定,携程、去哪儿、途牛、马蜂窝、飞猪等OTA已经占领各个细分市场,且大多企业都从线上向线下延伸,此次自建旅行社可能要面临较大的市场竞争压力。北京联合大学旅游学院在线旅游研究中心主任杨彦峰认为,这一次京东在旅游业再做尝试,可能是准备在已有合作的基础上探索自营旅游业务,关键是看京东怎么将自己平台上巨大的客户流量导入到旅游板块中。从目前京东旅行社的情况来看,可能京东还是会先从票务代理等单项服务开始做起,逐步尝试拓展业务。”杨彦峰表示。

## 景区逐渐取消优惠门票身高限制

北京商报讯(记者 关子辰)景区未成年人票价因身高惹争议之后,湖南率先推出改革措施。北京商报记者获悉,湖南省自4月10日起实行《景区门票及服务价格管理办法》(以下简称《办法》),有效期五年。该《办法》与2016年印发的试行版相比,其中最大变化为对重点景区免票的年龄对象放宽,并取消了以身高为标准的收费条件。业内专家指出,随着现在孩子身高越来越高,一些地区逐渐有取消优惠门票身高条件限制的趋势。

湖南此次实行的《办法》规定,对6周岁(不含6周岁)以下或身高1.3米(含1.3米)以下的儿童、7周岁(含7周岁)以上老年人”改为“对14周岁(不含14周岁)以下的儿童、65周岁(含65周岁)以上老年人”实行免票优惠;对14周岁(含14周岁)至18周岁(不含18周岁)未成年人、60周岁(含60周岁)至65周岁(不含65周岁)的老年人、全日制大学本科及以下学历在校学生凭有效证件实行半票优惠。

对于是否将儿童购票标准由身高改为年龄,北京市公园管理中心唯一官方售票网站相关工作人员表示,目前北京主要景区公园的免票对象是6岁以下或身高1.2米以下儿童,暂时还没有接到说要取消身高限制条件。北京市文化和旅游局相关负责人表示,如果地方景区要取消以儿童身高为限制条件,景区可以自主实行,不过,涨价的话要报市发改委,进行听证。

北京第二外国语学院旅游管理学院院长厉新建表示,2012年,国家发改委下发的《关于进一步落实青少年门票价格优惠政策的通知》中规定,各地实行政府定价、政府指导价管理的游览参观点,对6周岁及以下或身高1.2米及以下的儿童实行免票,但对身高的具体规定各地可能会不同。厉新建认为,此次看,景区根据年龄而取消身高规定是行业内一个利好动向。

## ATA再次进攻国际教育

北京商报讯(记者 刘斯文)3月宣布停收美之旅的美股上市公司ATA又有新动作。4月9日晚间,其发布公告称拟收购国内艺术留学机构环球艺盟(即ACG),具体收购金额尚未公布,预计在2019年6月30日前完成收购。消息一出,其股价暴涨108%。在停收美之旅之时,ATA曾称有意进一步收购或者兼并与国际教育领域相关的其他标的,此次收购也印证了其被美股边缘化后持续布局国际教育的“野心”。

据悉,ACG成立于2006年,属于早期的艺术留学机构和留学细分赛道内的头部企业。2017年1月挂牌新三板。但2018年11月,ACG发布公告称从新三板摘牌,高调“退市”。而2008年在纳斯达克挂牌上市的ATA十年来业绩增长乏力,其专注于考试测评技术和服务,从发行价的9.5美元曾跌破1美元。但去年起ATA动作频频,宣布将在国际教育领域布局后,又出售全资子公司“全美在线”。数据显示,全美在线为其核心业务,并贡献了近98%的收入。紧接着ATA便与美之旅签署收购协议,布局国际教育领域的步伐进一步加快。

据了解,去年收购美之旅的总价为5000万元。今年3月,ATA宣布终止收购,原因在于美之旅及其股东不满足此类收购的某些成交条件。那么此番收购ACG会否重蹈覆辙呢?从公告内容看,在《初步协议》中附加了条款:ACG及其主要股东,包括其创始人,将在2019年6月30日前与ATA独家协商收购ACG 100%股权。为此,ATA将向ACG的部分大股东支付总计2000万元的保证金。如因ATA原因导致2019年6月30日前未完成收购,则该等大股东有权保留相关保证金作为损害赔偿金。如果由于ACG和/或ACG大股东的原因,在2019年6月30日前未能完成收购,则保证金应退还给ATA,ATA有权获得等值的损害赔偿金。有业内人士表示,无论最终结果如何,收购过程中定会有年限的利润对赌,甚至有更多约束。

编辑 杨月涵 美编 张彬 责校 海德 电话:64101897 lyzx0405@126.com

独家调查

# 谁绑架了“以房养老”

作为一种新型金融服务产品,以房养老原本可以把老人们的房子变成实实在在的“养老金”,但市场上不少打着“以房养老”旗号推出的服务和产品却难辨真假,一不留神,“以房养老”可能会变成“钱房两失”。近期,又一起涉嫌借“以房养老”将老人引入住房抵押贷款圈套的事件浮出水面,北京商报记者对此展开追踪调查,试图揭开“伪以房养老”的套路真相。

### 千万元级“以房养老”纠纷

养老需求快速爆发,各路打着养老旗号的理财产品陆续问世。日前,北京商报记者接到消费者王女士(化名)投诉称,自己的母亲生前曾通过国资众信资产管理(北京)有限公司(以下简称“国资众信”)参与了一项所谓“以房养老”产品,将自己名下的房屋以较高的利率抵押给了一个个人放贷方,而由此拿到的100余万元的借款则直接交给了国资众信。然而在王女士母亲过世后,国资众信不仅没有按照承诺按时发放“分红”,甚至未按约定定期向贷款方还款,最后自己只能先花160万元连本带息将房屋赎回。

“这一次,王女士遇到的所谓‘以房养老’项目,很可能只是套着以房养老外壳的违规房屋抵押借贷,看似高投资回报的背后,却隐藏着极大的风险。”资深经济律师郭哲告诉北京商报记者。

王女士介绍,2017年底,自己的母亲在朋友的介绍下接触了所谓的“以房养老”项目,后经过一段时间了解,母亲选择了国资众信介绍的抵押贷款项目,将自己位于昌平区的闲置房产通过国资众信抵押给个人一年并贷款130万元。当时,国资众信承诺每个月会帮助母亲向借款人支付2.6万元的利息并且给母亲1.1万元左右的“分红”,1年抵押到期后代为赎回原本的房产。”王女士介绍,去年4月底母亲去世后,自己和家人才了解到母亲参与了这项投资,因此立即前往国资众信当时位于昌平的实体店要求终止合同。王女士直言,当时国资众信的负责人明确表示可以终止合同,并承诺1-2个月内办理完手续,然而至今国资众信不仅未能如约终止项目,而且还长期拖欠代替王女士母亲偿还借款人的利息以及“分红”。

“国资众信与母亲定下的合约期限为去年一年,但7月后就不再按照约定代还每月2.6万元的贷款利息,而每月1.1万元的‘分红’则只给了一两个月。”王女士告诉北京商报记者,现在与自己情况类似的家庭还有10余个,最低抵押贷款额度都在300万元以上,总金额已高达数千万元。据王女士透露,现在国资众信位于昌平的实体店已人去楼空,因为该公司迟迟未还款,其他抵押房屋的家庭甚至已面临房屋即将被拍卖的情况,自己已向公安机关报案。王女士透露,目前国资众信相关负责人仍然能在联络到,但对于还款事宜仍然“一拖再拖”,始终不肯给一个确切的答复。截至发稿时,北京商报记者多次联系国资众信相关负责人,但该负责人始终未接听电话。

### 层层交织利益网

国资众信的“套路”在国内的养老市场上并不陌生,日前备受热议的“中安民生以房养老事件”采取的就是类似的模式。近期还有微博网友爆料称,因资金链断裂,有大量老人因中安民生“以房养老”项目延期兑付,而可能会面临自己的房屋被拍卖等情况。这一消息也再次让中安民生产业服务有限公司来到了舆论的风口浪尖。

4月9日,北京市公安局海淀分局官方微博发布情况通报称,针对有投资人举报北京中安民生产业管理有限公司及中安民生产业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。根据警方通报的消息和业内分析,这次中安民生被查很可能与此前该企业大肆推广并引起诸多争议的所谓“以房养老”产品密切相关。

值得注意的是,经过查找,北京商报记者发现,中安民生似乎与消费者向本报投诉的国资众信有着“非比寻常”的关系。根据企查查网站披露的信

### 伪以房养老的套路



息,国资众信目前的实控人为杨智信,持股比例为97%,然而,杨智信同时也是北京中安民生产业管理有限公司控股的北京中安民生投资管理中心(有限合伙)的投资人之一,持有该公司11.11%的股份。王女士还告诉记者,有消息称,杨智信原本就在中安民生任职,后独立出来成立了国资众信,国资众信的负责人目前已经接手了中安民生的管理工作,还对中安民生的部分员工进行了培训。

虽然目前国资众信的资金情况暂时还不明朗,但中安民生的资金风险已经愈演愈烈。北京商报记者也独家获悉了中安民生早已出现资金断裂风险的消息。据业内知情人透露,近期,中安民生在北京唯一一家位于马家堡的养老驿站,正急于寻找投资方“接盘”。就此,北京商报记者联系到这家驿站的负责人,该负责人证实了上述说法。“驿站是去年11月开业的,面积为1200平方米,现在每天有100多人在驿站里活动、就餐,但至今驿站连推广宣传活动都还没来得及做。”该负责人表示,虽然驿站开业后中安民生没有按时发放工资,但今年春节前员工拿到了补发的一个月工资后,原以为公司只是暂时资金困难,不曾想年后至今工资就一直拖欠着,现在已有4个月的工资未发放,应该是开业时公司的资金链就已经有问题了。

这位驿站负责人告诉北京商报记者,现在驿站的租期到6月底,大部分员工已经离职,只剩下10余位工作人员,现在只能靠自己个人借钱度日,日前自己终于拿到授权可以找人“接盘”驿站,“现在员工工资+社保+一些合作厂商结款加起来驿站的欠款约为73万元,接手的投资方需要代为偿还这些费用”。有业内人士直言,这不由地让人担忧起与中安民生存在利益关系的国资众信是否也陷入了资本困局中。

就此,北京市民政局副局长李红兵向北京商报记者表示,一旦在京发现搭车、冒牌的以房养老产品,政府一定会毫不留情地查处,而且如果没有经过合法途径获得相应资质的以房养老产品,将肯定不能进入到本市的养老机构中。

### 李逵与李鬼

不论是中安民生还是这次的国资众信,同样的模式、相似的结局,让人不禁对这种打着“以房养老”旗号的金融产品的可靠性产生了疑问。郭哲告诉记者,目前,北京全市的公证处都被明令禁止不得轻易做有强制执行效力的债权文书,就是针对近年来市场上出现的这种“伪以房养老”事件采取的措

施。在我国正规的以房养老产品还不成熟,不乏一些不法企业钻空子,它们的目的不是确保老人的房子最终能够用于养老,而是将以房养老作为幌子欺骗老人。”

郭哲分析称,以房养老的金融产品,横跨多个领域,还涉及创新的养老方式,从事这类经营活动需要拥有相应的主体资质。以国资众信为例,企查查披露信息显示,国资众信工商登记的所属行业为卫生和社会工作。然而,该企业向老年人推荐所谓以房养老产品并且促成交易达成时,却是在进行理财服务,目前我国现行法律有明确规定,从事这类服务的企业不仅需要工商部门登记、持有相应营业执照,还需要获得归口行业主管部门核准,拿到特许经营许可证后才可以开展相关活动,可见从第一步来说,该企业就涉嫌程序上的违法,其主营业务并非借贷,经营主体资格不符合要求”。郭哲表示,如果企业资金链充足,投资人均没有产生太大损失,那么该企业将面临的是行业主管部门的行政处罚,如限期整改等;然而,一旦企业出现资本缺口,现金流断裂,就将涉嫌存在欺诈、合同诈骗等违法行为。

另一方面,也有不少业内人士都表示:“伪以房养老”产品确实钻了政策的空子,相关部门要严厉查处打击。但近年来相关部门对于以房养老模式的推广,也确实让人们看到了一种新型养老保障产品的可能性。

中国社科院世界社保研究中心主任郑秉文向北京商报记者介绍,截至去年7月31日,在住房反向抵押试点的四年期间,全国只有幸福人寿保险股份有限公司(以下简称“幸福人寿”)一家保险公司申办开展了住房反向抵押养老保险业务,在其8个试点机构累计签约201单(141户),累计承保139单(99户),在已承保的99户中,北京、上海、广州和武汉的客户占90%,其中北京签约30户、承保28户,南京、苏州、大连和杭州等城市的住房反向抵押由于启动不久,承保数量较少。住房反向抵押平均投保年龄71岁,平均月领养老金近8000元,每户最高领取30000余元,每户最低领取近2000元。

郑秉文坦言,直至目前,幸福人寿推行反向抵押养老保险(即以房养老保险”)业务仍十分谨慎,因为国内房地产市场不够稳定,而且业务对资金规模的要求相对较高;现在,虽然试点阶段已经结束,以房养老保险已经向全国推开,但大多数企业尤其是大型保险企业仍在观望阶段,还未开始大规模进入市场”。郑秉文表示,而这种正规的以房养老项目与市场上出现的“伪

以房养老”产品有着本质的区别。

### 亟待规范与刺激的新市场

作为一种新兴的跨资本市场和房地产市场的资源配置方式,真正的以房养老当初在国内起步时被动当做养老模式的一种有效补充而备受期待。然而,随着时间的推移,这一新模式的水土不服状况已逐渐显现出来。公开资料显示,此前我国确定的首批以房养老试点城市北京、上海、广州、武汉,基本都出现了相关业务遇冷的现象。

“很显然,过去试点的四年间,以房养老的成绩单并不尽如人意。”不过,郑秉文也表示,这样的结果也在意料之中,早在四年前住房反向抵押试点启动之初,业内就认为以房养老这个新生事物的市场将十分有限,而四年的试点结果也证明这确实是一个小众产品。

另一方面,也有专家乐观地表示,即使在我国以房养老将成为相对小众的消费方式,只有一成老人愿意尝试,对于企业和政府来说,这部分市场也是十分可观的。据国家统计局公布的数据显示,截至2018年底,我国60周岁及以上老年人口约为2.5亿,占总人口的17.9%,以此计算,1/10愿意以房养老的老人就有2500万人左右,更何况未来老龄化加速,这部分人的数量还将继续增加。

从整个行业的角度来看,郑秉文建议相关部门应尽快出齐配套政策,巩固正规企业开展以房养老业务的信心。“从住房反向抵押的供给端来看,保险公司面临的风险和不确定性比需求端还多,还要复杂,包括长寿风险、市场风险、利息风险等,从美国等国家的经验来看,政府部门普遍都会通过不同的渠道给提供以房养老保险产品的企业开设“再保险”,这样如果保险企业因为楼市的剧烈波动而在收回老人的房产时利益受损,将会获得一定的保险补偿,此前香港也实行过相关制度,获得了业界的认可,建议内地可以参考相关制度推出一些类似的措施。”

更为重要的是,稳步发展的以房养老市场“遭遇”了李鬼,还有不少老人因此受到损失,各界都期待相关部门能尽快“官宣”更多相关政策规范市场。

日前,北京市民政局就在最新印发的《北京市整治养老行业“保健”市场乱象保护老年人合法权益工作方案》中直接点名“以房养老”产品的相关问题,明确要重点整治本市损害老年人权益的行为,如“以房养老”诈骗、出售或泄露老年人信息及隐私等。

“在法律环境层面,我国应加快完善和补充涉及住房反向抵押的相关立法,尽快破除相关立法瓶颈。”上述专家认为,就住房反向抵押来说,《继承法》、《物权法》《担保法》等法律中还有一些不配套、不一致甚至一些法律衔接的空白点,急需修订相关法律法规文。以幸福人寿住房反向抵押四年试点的情况为例,该公司目前提供的产品只有一款即“幸福福来宝老年人住房反向抵押养老保险A款”。这款产品虽然十分有利于房主,但涉及有关《继承法》的法律问题。比如:继承人如果没有生活来源或没有生活能力或对抵押房产占用不腾房时,抵押物就难以处置,因为这里涉及《继承法》中关于继承权与他项权的矛盾。

还有业内人士建议,为了激发市场需求,还应给予以房养老保险业务一定的政策支持。同时,在向全国推广的过程中,可以考虑逐步扩大抵押房产的范围,将其他类型的不动产,如商业类的房产、共有产权住房、农村宅基地房产、农村家庭承包的土地使用权等列入抵押范围,以便解决更多老年人的收入问题,真正实现老有所养。

北京商报沸点工作室出品  
蒋梦惟/文 张彬/制图