

(四)

打击整治养老诈骗

切实维护老年人合法权益

以以房养老为名涉诈问题隐患，商品住房销售中
以养老为名进行虚假宣传
以及违规在城市街面张贴养老产品宣传广告的行为



警惕养老骗局 别让“养老”变“坑老”

目前国内多地出现了以养老名义进行诈骗的行为，不法分子惯用承诺高额分红、保本高息、预定养老服务等说辞，诱骗老年人投资“养老服务”项目，收费名目五花八门，如“贵宾卡”“会员费”“预付费”等。这些机构没有能力提供所承诺的养老服务，获得资金后运作、流向不透明，有很高的集资卷款跑路风险，一些老年人的养老钱被不法分子诈骗。同时，打着“以房养老”、有高收益回报等旗号诱骗老年人办理房产抵押，再把借来的钱拿去投资其所推荐的理财产品，而所谓“理财产品”很可能是虚假的，借来的钱最终还是到了非法机构口袋里。

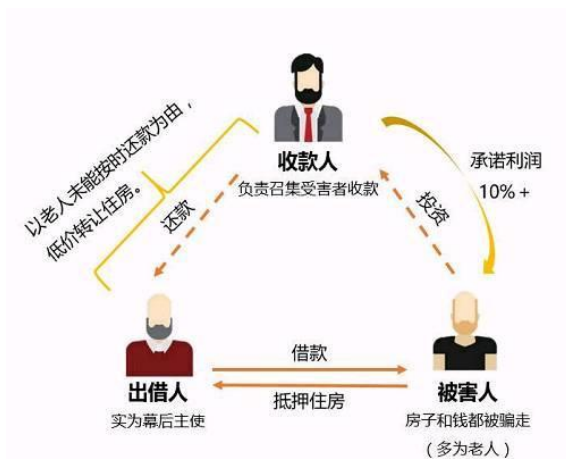
其次，请市民警惕“以房养老”名义产生的套路贷，其诈骗手段通常分为八步：

- 第一步：物色特定目标人选。
- 第二步：抛出诱饵引诱老人。
- 第三步：签订合同获取公证。
- 第四步：支付收益麻痹老人。
- 第五步：故意制造违约事件。
- 第六步：“合法”过户房产。
- 第七步：暴力清房攫取房产。
- 第八步：卖出房产变现获利。



请广大市民擦亮双眼，对于社会上所谓的“以房养老”、“盘活不动产”等投资要谨慎选择。如确有资金需求，建议选择正规金融机构办理融资。同时，加强法律、金融等知识的学习，增强风险防范意识。一旦发现被“套路贷”，请及时拨打110报警。

一张图告诉你“以房养老”骗局是怎样被做出来的



举个例子来说：

孙大爷有一套价值 700 万的房子，听信了骗子（收款人）的赚钱项目后，用自己的房产证抵押 3 个月向出借人借了 180 万，再把这 180 万交给骗子去理财赚钱，同时签下一堆文件。

骗子拿到钱后，每个月给孙大爷支付利息，收益大概是按照年化 20% 左右，3 个月之后，骗子应该把本金还给孙大爷，孙大爷可以拿去赎回自己的房子，但骗子会告诉孙大爷，他会直接帮忙把钱给出借人还上的，放心。

但实际上呢，当然不会了。

于是出借人会以孙大爷没还钱为由，根据当初孙大爷签下的合同强制处置孙大爷的房产。

这个时候孙大爷才会发现，自己当初签下的一堆文件，其实是包含了公证书的借款合同。公证书里明确说明，孙大爷将自己房屋抵押、买卖、产权转移、纳税甚至是收取放款等权利通通委托给了出借人。

出借人这时就可以拿着这些文件，大摇大摆地以老人没还款为理由向法院申请强制执行，再通过委托将老人的房子以超低价转手。

最终，孙大爷失去了价值 700 万的房子，背上了 180 万的债务，所有拥有都成了一场空。

这就是从 2015 年以来，让好多位老人倾家荡产的“以房养老”骗局。

做子女的，怎样帮爸妈守住房子？

失足跌进这样的骗局里，与很多老人容易贪心但防范意识太差有关，做子女的，经常跟爸妈聊聊天，多向他们传达传达这样的观念吧：

1. 涉及重大财产的东西，轻易不去尝试，多与家人商量
2. 对于过高的收益，一定要抱有警惕的心态
3. 对熟人的相互介绍保持警惕

那些陷入骗局中的老人，还在挣扎着寻找所有可能的途径挽回损失，可是很多老人因为证据不足，维权的道路走得也很是坎坷。

守房不易，只希望所有的老人都可以颐养天年，远离骗局。

关于购买新建商品房的风险提示

为进一步规范我市房地产市场秩序，维护购房群众的合法权益，龙岩市住房和城乡建设局提示广大市民在购买商品房屋过程中，要加强风险意识和法律维权意识，特别要注意以下事项：

一、查看房地产开发企业证件合法性及是否符合商品房预售条件：开发企业应在经营场所显著位置公示房地产开发企业《营业执照》、《资质证书》、开发项目的《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《龙岩市商品房销售明码标价表》、《龙岩市商品房基本情况公示表》、商品房预售资金监管银行和账号、项目总平面图、项目不利因素、《商品房认购书》示范文本、《商品房买卖合同》及补充协议示范文本、《前期物业服务合同》示范文本等，并设置销售人员监督台，公布监督电话。委托房地产经纪机构销售商品房的，还应在经营场所显著位置公示房地产经纪机构的《营业执照》、《经纪机构备案证》、《商品房销售委托书》。

二、审慎签订商品房买卖合同：合同一旦签订，即具法律约束力，双方都必须遵守，非经法定程序，不能进行变更或撤销。同时，着重注意以下四项事宜：一是在签订合同之前，认真阅读住房和城乡建设部颁布施行的《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》。二是必须要求开发企业网上签约，书面合同条款应使用住房和城乡建设部和原国家工商行政管理总局公布的合同示范文本，应仔细阅读合同中关于土地使用期限、付款方式、交付条件、交房时间、产权登记等约定条款，并应就可能发生的面积差异、规划设计变更、质量问题、

违约责任等具体问题处理以及补充合同条款，应当与开发企业进行充分沟通和明确。必须确保合同中所有内容填写完整和全部理解后，方可签订合同。三是对于实践中容易发生权属争议的车库、车位等公共部位或公共设施的产权归属问题，应在商品房买卖合同中明确约定，避免事后引起纠纷。四是签订合同的基本原则是平等、自愿。若购房人发现有违反平等、自愿原则的合同条款可以向开发企业提出修改意见，否则，事后法律风险增加，维权难度增大。

三、及时办理网签合同登记备案：合同网签之日起三十日内，购房人应当要求开发企业向住建主管部门申请办理商品房买卖合同备案。通过商品房买卖合同网签备案，可以抑制开发企业“一房多卖”、任意调价等违法违规行为，切实维护消费者自身的合法权益。

四、保障资金安全。我市实行新建商品房预售资金监管制度，开发企业应在售楼处显著位置公示该项目监管楼幢的预售资金监管银行、监管账户名称及账号等相关内容。购房人支付的全部购房款（包括定金、预售首付款、追加的首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等）应当直接存入商品房预售资金监管账户。除监管账户外，开发企业要求购房人将购房款存入其他银行账户的行为涉嫌违反《城市房地产管理法》第四十五条第三款“商品房预售所得款项，必须用于有关工程建设”规定，购房人应予以拒绝，并应核实微信转账、POS机刷卡的银行账号是否为监管账户。

五、监督方式：广大购房者如发现我市房地产开发企业存在违法、违规行为，请来电投诉反映。**监督电话：0597-2660072。**

六、其他。本风险提示仅供参考，未尽事宜请按相关法律法规和商品房买卖合同条款执行。注意依法交易，避免风险。



一、举报范围：

商品住房销售中以“养老”名义进行虚假宣传等涉诈问题隐患。

二、举报方式：

举报平台：中央政法委 12337 智能化举报平台全国养老诈骗专项办模块

举报电话：0597-2660072

举报邮箱：1y3382219@163.com

举报时间：工作日正常上班时间

通信地址：龙岩市新罗区南环西路 52 号建设大厦

受理科室：龙岩市住房和城乡建设局房地产业科

举报提示：举报人应如实反映问题，并对举报内容的真实性负责，以便核查及回复，市住建局将依法保护举报人的相关信息。