



以房养老 骗局曝光5年后

他们的房子还没解套

中青报 中青网记者 耿学清

骗局揭开后，还有漫长的挣扎。在一场以房养老骗局中，李桂芳的房子被偷偷过户。骗子落网后，她花了8年时间打了5场官司，才拿回自己的房子。因为骗子不得将房产抵押，74岁的李桂芳最终不得不自己承担那笔189万元的银行贷款，才在今年9月，拿回印有抵押信息的房产证。

而在这场骗局和后来漫长的拉扯中，另一位年过七旬的北京老人吴涛，最终失去对这套市场价值500多万元房产的控制权。

受害人董望及其妻子直到去世也未要回他们位于北京海淀黄庄的房子。这里以高价学区房闻名，房子大多每平方米价格过10万元，那套72.9平方米的住房被以总价1000元的价格网签，曾在5年前引起广泛关注。

不法分子打着国家政策的旗号，营造养老恐慌，利用部分老年人金融防范意识较差的特点，恶意设套。今年8月，北京市高级人民法院相关负责人在一次打击养老诈骗专项行动新闻发布会上称。

根据法院的判决书，吴涛卷入的这场以房养老骗局，前后共有51位老人被骗。近期，记者联系到17名受害者或其家属，发现自2017年骗局被媒体披露至今，多数家庭仍陷在后续追讨房产的泥潭中。3家的房子处于查封、拍卖和强制执行状态，5家自筹还款，5家在诉讼中，1家称房子被小贷公司强占，3家报案后收到受案回执。

不止一位老人经历过强制清房。一位七旬老人看到催债人打砸后，再也不敢离开房子，直到2019年参加核酸检测时，才在两年多来第一次走出家门。

另一位患病的老人，唯一的房产被过户到他人名下，他只能租住在这所不属于自己的房子里，每月向房子的新主人交6300元房租。

1

董望的房子是他在20世纪90年代购买的公房。陷入骗局之前，他在那里住了近30年。那套房子现今处于抵押状态。2015年，董望夫妇抵押房产获得200万元，随之投入到资金出借人介绍的理财项目。在以房养老骗局中，那是他们掉入泥潭的第一步。

如今看来，骗局并不复杂。在官方的通报中，仅用半段文字即以概括。犯罪手段诱使老年人抵押自己的房产获得资金，用于购买其公司理财产品，导致老年人钱房两失。

老人通过不同渠道将房屋抵押得来的钱，给了一个叫广艳彬的人去投资。他是骗局中的一环。2018年，北京市第二中级人民法院以集资诈骗罪判处广艳彬无期徒刑。今年8月4日，该案新增3名被害人广艳彬再次获利11年。至此，涉案总金额超过8000万元，其中一起，涉案金额高达1237万余元。

尽管广艳彬获利，老人们的房产却难以追回。诉讼期间，多名受害人的律师力争在这起案件中一次性解决讨房难题，寻求认定广艳彬与小贷公司在骗局中的共谋关系，认定广艳彬与小贷公司的法律责任，确认老人们在骗局中签订的相关合同无效。

广艳彬把老人的钱骗走了，但房子是被小贷公司弄走的。一名参与办案的律师告诉记者，可以肯定地说，广艳彬一个人的刑事犯罪只是骗局中的一部分，并不能涵盖全部骗局。

根据司法实践，相关司法部门总结了此类以防养老骗局操作套路：不法分子以房产在案无用，不耽误自住或出租等话术，诱骗老年人签订房产抵押担保的借款合同或相关协议，将抵押房屋获得的资金购买其推介的所谓理财产品，后借助诉讼、仲裁、公证等手段，非法占有老年人房产。

上述律师解释，老人说没钱时，广艳彬找人通过小贷公司为他们提供资金，当老人还不上钱，小贷公司获取房产抵押权，出售这是完整套路贷的几个关键性主体。

2019年4月9日，《关于办理套路贷刑事案件若干问题的意见》（以下简称《意见》）施行，最高人民法院、最高人民检察院、公安部、司法部在《意见》中对套路贷予以明确。

但在2018年，套路贷尚未像后来那样被人熟知。受害老人的代理律师们可参考的也只是上海等地的个别案例。广艳彬案在审理过程中，除了广艳彬本人，向老人提供资金的一方，操盘借款、抵押的小贷公司成员多以证人身份出现。

时任北京市致诚律师事务所律师魏婕，曾受政府部门委托，带领公益律师团队向该案中数十位老人提供法律援助。她表示，最终结果特别遗憾，没有定性为套路贷，原因是未发现直接证据证明广艳彬与公证员、小贷公司、提供服务的律师在主观上形成共谋，不能证明他们是一伙人。

这是多名代理类似案件的律师遇到的困境。一方是被套路拖到身疲力竭、家破人散的受害老年人，一边是协议文书完备，洞悉法律条文、甚至常年雇用法律顾问的套路实施群体。对方从一开始就规避了违法风险，或是利用了法律合同约束力。有律师称。

围绕广艳彬案，受害者，碎裂成数十个案件中的报案人、举报人、原告、被告或被执行。吴涛夫妇是其中的一块碎片。2015



收到强制腾房通知后，吴涛坐在房子里。

中青报 中青网记者 耿学清/摄

年，两位老人被多名小贷公司成员带领到公证处、不动产中心、银行签了一系列文书，抵押了市值500多万元的房产，并将收到的190万元转给广艳彬等人。

2017年，由于儿子吴镛无意中发现了转账单，他们的房子没有被偷偷过户，但已被广艳彬介绍来的借款人申请强制执行。因广艳彬受害，强制执行程序一度暂停。

今年6月的一天，吴涛再次看到单元楼前和家门口张贴的强制腾房公告，他感到一股热浪从头顶砸到脚跟，扶住墙才没倒下。

他意识到，曾经纠缠他们多年的公证书和催债噩梦，又重新启动了。

2

在吴涛的噩梦中，他们的房子面对的最大威胁是2015年在北京市国立公证处签署的一份公证书。

那份公证书里，吴涛夫妇和小贷公司带来的借款人纪辉，均同意赋予还款协议书为具有强制执行之效力的债权文书。如两人逾期不能还款，公证书载明，申请人（债权人）纪辉可持本公证书和本公证处出具的《执行证书》向有管辖权的人民法院申请强制执行。

简而言之，即吴涛夫妇如到期没还钱，纪辉可通过合法途径强制收房。

多位老人称，签字后未拿到至少一式两份的文书原件。直到子女前往相关机构索要，许多老人才知道当初签下的各种表叫什么。多位老人甚至不知道去的地方是公证处。

一位受害老人年过八旬，孩子长期在国外工作，小贷公司成员为证明其有民事行为能力，推荐着老人到医院开具鉴定证明。

李桂芳在做笔录时，民警发现她并不识字，只会写自己的姓名。她曾经找小贷公司人员指挥，填写了一系列协议和公证书。

包括吴涛夫妇在内的多位受害老人，称是稀里糊涂地按小贷公司成员指示签字。最初吸引他们的是免费的毛巾、鸡蛋。吴涛和妻子退休，和其他老人一起到养生讲堂、保健品宣讲现场，闲逛、听讲课，老人们互相留下联系方式，相约互通有无，哪里举办类似活动便一起参加。

2015年，同样活跃在养生讲堂的田成，邀约吴涛参加一个“投资义与高商品市场”的以房养老项目，声称这个项目要发展壮大我国电商经济，没钱不怕，有房就行，参加后可以坐在家按月坐享收益，借款的利息也由专业做投资的老板支付。

田成郑重地告诫他们，这事不能让子女知道，否则干扰项目进程，本金也拿不回。这是养老诈骗中的关键一环。操盘者往往选择无子女或子女不在身边的老人下手，也会用即将退休的话术、潜规则，要求老人不要将项目扩散给他人。

2015年10月9日，在工商银行海淀区一家分支行的营业厅，借款人纪辉将190万元抵押款转至吴涛的妻子张侠慧名下。这些钱在她的银行卡内躺了一会儿，便去向不同的地方。

为拼起这块小碎片，王慧等人从10余箱材料中梳理出这家公司与受害人的账务往来、受害人借款及公证事项的关联表。仅关联表就包括10多个分类。

他们凑齐这家公司的涉黑涉恶线索，在向公司所在地北京市朝阳区警方报案同时，以套路贷受害人名义，实名向有关部门举报其涉黑涉恶违法犯罪行为。

敲诈勒索、诈骗，为低价占有受害人的房产采用暴力清房，欺暴力恐吓威胁等手段实施套路贷犯罪行为，低价过户受害人房产占为己有，通过虚假诉讼、欺暴力诈骗骗取钱财。王慧代表5个家庭在举报信中写道。

受到所有受害人瞩目的这块碎片，最终赢了。2022年1月21日，中领晟元公司多名成员犯诈骗罪，1名成员犯诈骗罪、催收非法债务罪，被北京市第三中级人民法院终审判处5年6个月至12年不等的有期徒刑。

王慧积攒了两箱多的案件材料，最上面放着3个人的死亡医学证明，分别是她公公、婆婆和丈夫的。

款所必需的银行账户、转账地址等有效信息。直到今年6月，收到法院寄送的执行裁定书时，吴涛的家人还联系法院，希望帮忙约见借款人。

吴涛的代理律师、中华志愿者协会法律服务志愿者委员会老年维权志愿使者、北京本律师事务所律师主任连大有认为，对方的目标一开始就是非法占有房产，整个过程符合套路贷的构成要件。

已生效的公证书始终是后来多个民事维权、司法裁决案例中难以解开的套。

记者联系到的10多家受害者中，只有董望一家成功撤销委托书。他的儿子发现公证书送达回执上的签字并非父亲手写，持续向有关部门寄送举报信。

北京市国立公证处最终撤销董望夫妇的公证书，理由为双方签订《还款协议书》时借款行为尚未发生。

其他受害者家属没有走到这一步，有些也不打算再朝这个方向努力。即使委托书被撤销，对方依然通过诉讼要求他们还款或腾退抵押的房产。

3

这是一场漫长的战役，一些行动不便或精力不济的被骗老人，由年轻的家属带着，继续到有关部门反映情况、诉讼或作为被告应诉。记者联系的多位受害人家属中，除了两名90后，其他人也已步入中年。

董望夫妇去世后，由儿子接着打官司，今年3月，追房5年多的儿子突然摔在地板上猝死，身边留下一堆材料、刑事裁定书、民事判决书、报偿信、借款合同、还款协议、公证文书等。董望的儿媳王慧继续为此奔波。

王慧将满50岁，此前的人生计划中，她准备和丈夫去南方的海边常住。她得了严重的季节性过敏，长年戴着有空气过滤网的N95口罩。吴涛42岁，2019年辞职后，一边照顾父母，一边打官司。李桂芳的女儿张雨，今年刚办理退休手续，和丈夫把全部精力投入到追讨房产中。

家属们一点点拼凑出案件的信息。他们在旁听审判时发现，小贷公司成员在诱使不同老人进入骗局时，同一个公司的多名成员变换着身份出现，出借人、受托人、收息人、买房人（背户人）、卖房人、清房人。剧本相似，成员扮演不同的角色。

王慧找到4个受害人，5家拼出骗局中的一小块。对他们实施诈骗的人多有关联，主要来自北京一家名为中领晟元的投资管理公司。

该公司时任总经理在向办案机关供述中称，公司主要做小额贷款、垫资、办理银行贷款业务，法定代表人为杨啸。

在另一起案件中，这家公司将另一位受害老人价值约300万元的房子以1000元卖出。买房人则是在董望案中充当借款人的该公司员工。

为拼起这块小碎片，王慧等人从10余箱材料中梳理出这家公司与受害人的账务往来、受害人借款及公证事项的关联表。仅关联表就包括10多个分类。

他们凑齐这家公司的涉黑涉恶线索，在向公司所在地北京市朝阳区警方报案同时，以套路贷受害人名义，实名向有关部门举报其涉黑涉恶违法犯罪行为。

敲诈勒索、诈骗，为低价占有受害人的房产采用暴力清房，欺暴力恐吓威胁等手段实施套路贷犯罪行为，低价过户受害人房产占为己有，通过虚假诉讼、欺暴力诈骗骗取钱财。王慧代表5个家庭在举报信中写道。

受到所有受害人瞩目的这块碎片，最终赢了。2022年1月21日，中领晟元公司多名成员犯诈骗罪，1名成员犯诈骗罪、催收非法债务罪，被北京市第三中级人民法院终审判处5年6个月至12年不等的有期徒刑。

王慧积攒了两箱多的案件材料，最上面放着3个人的死亡医学证明，分别是她公公、婆婆和丈夫的。

董望在陷入骗局1年后，心源性猝死去世。2018年12月25日，他的妻子在接到一个陌生电话后，称要去取钱还债，倒在冬夜的大街上，再也没有醒来。

王慧患上抑郁症，长期吃药治疗，季节性过敏愈发严重。由于担心遭到暴力清房，她和刚大学毕业的儿子租住在北六环的昌平附近，继续追索那套房子，不能把一个烂摊子留给儿子。

由于涉案4人的刑事裁定书未提及这套房产的产权归属问题，王慧须再提起民事诉讼，诉请法院判令解除房产抵押。

今年3月，她的丈夫提起行政诉讼，希望北京市规划和自然资源委员会海淀分局撤销相关抵押登记等事项。那是他生前最后一次讨房之举。

4

李桂芳的追房之路也在王慧这组的拼图碎片里。

李桂芳是被亲外甥女拉进骗局的。她记得，2014年3月的一天，外甥女跪在她面前请求借房本用，并将她和70多岁的丈夫带到一个办事大厅。李桂芳签下一系列协议。3年后，新房子的主人上门要求他们搬离时，她才得知那个地方是公证处。

2017年，发现被骗后，李桂芳的女儿带着不动产权证、银行营业厅、公证处、房屋怎么没了。她们发现，李桂芳签署的一系列协议中，其中有两份委托公证文书，李桂芳在2014年将房屋买卖事宜委托给从未见过的一个叫崔利成的人，此人也供职于王慧举荐的投资管理公司。

2015年6月1日，崔利成以270万元将价值400万元的房屋过户给公司法定代表人杨啸。杨啸同时向建设银行贷款189万元买房。

在遇到王慧等受害家属之前，李桂芳的案件孤零零的，表面看来，借钱抵押房产，还不上钱，失房无违法之处，也合乎情理。

事实上老人没有拿到钱啊。她的女儿张雨告诉记者，一家人觉得哪里都不对，但却不知从何入手。

一直到2019年春节期间，张雨在一个维权微信群中，看到备注着崔利成的王慧，与其他4家受害人从不同的路径走到一起。

2019年6月，这块拼起的小碎片迎令他们振奋的进展。北京市公安局朝阳分局将李桂芳案立为刑事案件侦查。

更令他们感受到公平正义的是，2021年11月1日，北京市朝阳区人民法院的判决要求，查封杨啸名下的这处房屋，发还被害人李桂芳。北京市第三中级人民法院终审裁定维持这一判决。

拿着这份裁定书，张雨到不动产登记中心请求将房屋过户到母亲名下，遇到了一盆冷水：判决并没有说明如何发还，不能无抵押过户。如果他们想拿回房产，要连带承担银行的抵押贷款。

法院执行机构建议她，需要另外提起解除房屋抵押的民事诉讼。

张雨曾找律师求助，但是类似养老诈骗案件旷日持久，许多律师听说该案由，并不愿意跟进。

她们通过起诉北京市规划和自然资源委员会朝阳分局，请求撤销抵押登记。该局在行政答辩状中称，相关部门向杨啸颁发相关不动产权证已尽审慎审查职责，请求法院驳回李桂芳的起诉。

张雨在答辩书中看到房子，现设有两笔合法有效的查封登记。据称是杨啸的另一个债主追债，申请查封了这套房子。她们害怕对方再发起一个接一个的套路，于是申请带过户，认了那笔银行贷款。

5

另一些老人只能拖延，希望对方不再要求他们偿还欠款，或在房子里能住一天

是一天。王慧在梳理线索时发现一个新的受害人，为了躲避追债，老人已租住到北京六环外的村里。

今年6月收到强制腾退房屋通知时，吴涛和儿子再次去派出所报案，他们知道，这只是阻止房产被拍卖的权益之计。如果不彻底跳出骗局，房子终究还是难以保住。

吴涛再次通过司法途径，提出刑事申诉。他请求检察机关按照审判监督程序提起抗诉，依法查明、追缴广艳彬转账他人的4900余万元赃款去向，依法追究小贷公司成员等具体实施人员的刑事责任，依法妥善处理遗留问题。当前，案件正处于证据收集阶段。

他们的代理律师连大有认为，针对房产的套路贷，被害人众多，且参与人员分工明确，多人共同实施，且有较为严密和固定的组织，有预谋、有计划地实施，符合相关犯罪构成要件的，应当被认定为犯罪集团。受害人应加强沟通、搜集证据，向相关部门反映，将犯罪嫌疑人绳之以法。司法部门也应当保护老人的合法权益。

最高人民法院发布2021年老年人权益保护十大典型案例时指出，以房养老理财骗局中，套路贷难以根除的原因之一，是有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。

这些老人退休前，有的在政府部门工作，有的是技术工人和高级知识分子，也有人是精于计算的会计。无论以往的职业如何风光，他们退休后遇到职业骗子时，首先是一个脆弱、易骗且拥有巨额房产财富的老年人。

吴涛最早接触这场骗局时，对方描绘的投资前景戳中的正是他们这种心理：两位老人想给唯一的孩子挣点钱。

日常生活和看病吃药快速消耗两人的退休金，每个月手剩下的钱越来越少，他们觉得，这辈子除了自住的房子，很少能帮衬到儿子一家。年龄越大，类似的心理暗示越强。

当小贷公司的人要求他们不要将理财项目告诉孩子时，他们听中了，沉浸在挣大钱给孩子一个惊喜的幻想中。

现实碎得很彻底。老人们疲于应付一波又一波套路、官司、挣扎、放弃，几乎把身边所有人拖进泥潭。

至少还住在房子里。吴涛夫妇产生一种逆来顺受的心理。在儿子发现前，他们没有报警，也不敢告诉其他人，低头任由催债人辱骂、呵斥，准备扛到死。

像许多受害老人那样，即使年老了，也有父母在孩子面前的尊严和面子，吴涛说。王慧的婆婆也是在儿女们反复追问下，才提及签下委托公证的事。

骗子眼里没有人，老人们都是一个行住的价格，标注着百万元甚至千万元的房产价格。王慧仔细地描述养老骗局的危害，希望每一个老人、每一个家庭不要碰类似骗局。

2019年年底，吴涛的妻子张侠慧身体瘫痪，并患上阿尔茨海默病，失掉了许多记忆。大部分时间，她坐在轮椅或沙发上，直愣愣地盯着电视，偶尔清醒时，会冲着丈夫和儿子念叨，抓人，房子。

妻子于今年7月去世，吴涛则陷入无穷无尽的内疚，与人谈话常常低着头流泪，自责相信天上会掉馅饼，做了一件无法原谅的错事。

整理遗物时，吴涛在老人的褥子下找到一张房产证。那是房产被骗走时，为了哄骗人瞒过子女，小贷公司的人员交给老人的。他到不动产登记大厅确认后，在这场没有真实可言的套路中，这是对方唯一给到老人的东西，也是假的。

（受访者要求，文中董望、田成、王慧、张雨为化名）

重新拿回房产证后，张雨把它放在这些年购买、用来自学的法律书籍中，拍了张照片。

受访者们供图

被骗老人的家属自发统计追房进展。

受访者们供图

受访者们供图

受访者们供图

受访者们供图

受访者们供图

受访者们供图

受访者们供图

受访者们供图

受访者们供图

狗假情长

□ 王子伊

最近，如果你向我在的大学宿舍楼道随意扔块石头，很可能会砸中一只狗。

别害怕，它不会叫，不掉毛，不拉屎，还非常环保。同学们使出浑身解数，把快递纸壳箱回收再利用，手工打造了专属宠物。他们真情实感地爱护它，跟它说话，喂它狗粮，用绳子把它拴在宿舍门口站岗，甚至带它出门遛弯儿，游荡在狗山狗海的操场相亲角，像所有操心子女终身大事的父母一样。

这事本来也不新鲜。2020年，英国一50岁男子和妻子养了一只纸狗当宠物。夫妻俩住在只有一间卧室的公寓中，觉得养一只真狗对狗不公平，于是用纸壳做了一只假狗，还配有红色项圈和专用遛狗绳。

养狗作为一种非必要项目，眼下正成为一些大学生的生活必需品。在多地新冠肺炎疫情反弹、学校封闭管理的情况下，年轻人被核酸、口罩和健康码困在宿舍里，缺少真实的社交场景，纸狗却让人与之间的距离变近了。几乎没有大学生能对这股萌宠大潮无动于衷。

我的朋友圈里，经常有人赞美走廊偶遇的、造型别致的可爱纸狗，也谴责弃养纸狗的丧尽天良。连宿管阿姨也配合演出，提醒同学们：白天尽量把看门狗或其它动物牵回寝室，晚上再放出来，以防保洁阿姨拖地时弄湿弄脏。我觉得这个“牵”字用得极好，它充分表达了阿姨与我们的共情。

每一只纸狗，有独特的主人，但所有的纸狗，都被赋予了一种共同的寄托。养纸狗者不是疯了，而是在遵守防疫政策的前提下，小心翼翼地守护一份日常。在特殊时期，这份日常格外珍贵。

2019年，我上大学，大学时光几乎与疫情重叠。有网友说，点击查看我们这些大学生的精神状态，疯，是显示结果之一。理想中的大学生生活，是学习知识、开拓视野、旁听感兴趣的课程、参加喜欢的活动、交到更多的朋友。现实中的大学生生活，要上网课，忍耐封控和核酸，对抗内卷。郁闷的时候，一只纸狗，是个出口。

上网课期间，我们在洗脸盆里学游泳憋气，冒着被邻居投诉的风险练习散打拳击。隔着屏幕、倒着时差朗诵诗歌和表演话剧，对着双机位摄像头完成试课话题。有的同学、老师，4年来甚至从未见面，来的不及创造回忆，就在云端的毕业典礼上匆匆说了再见。

等我们好不容易回到学校，又得时不时面临封闭管理。和舍友的关系是亲密了，不亲密也没办法，天天在十几平方米的空间里，大眼瞪小眼。憋得久了，有人和舍友手磨豆浆，并成功弄出了腐竹皮。有人摸着自己的身体，学习系绳结剖学。室友和自己说说嗷嗷地吼两嗓子，听最燥的摇滚乐，宣称发完疯后，精神状态会好很多。

在这样一大片场景中，养纸狗算是正常的。看上去，这事儿透着点幼稚和傻气，却能让我们有些钝化的感受，重新变得生动。和狗打交道，我们变得更关心人。狗是假的，但人与人的联结和回忆都是真的。在内卷锦标赛里，我们狗头贴狗头，彼此欣赏，握手言和。

曾经阡陌交通的鸡犬相闻，上传到了互联网，就变成众狗的争奇斗艳。中国人民大学电棍恶魔、波奇塔狗、华南农业大学的185体育生狗、四川大学的狗、华中科技大学的狗、中国美术学院的狗，大家没能去看看彼此的校园，但却在狗身边，达成了某种精神共识。

狗也像一面镜子，一个提问。想想那些现实社会中被迫宅家、满地打滚甚至暴躁拆家、发泄精力的真狗，那些新闻里被奉为网红、戴口罩做核酸的真狗，那些被违规执法的防疫人员棒杀的真狗吧。

王子伊写过一篇《小狗包弟》，不能保护一条小狗，我感到羞耻。狗的命运，也折射出人的命运。关于疫情防控，中央三令五申不能违反，九不准，但还是有些地方层层加码。一只狗的死去，和一个人的逝去，都值得深刻反思。

纸狗脸上，挂满了年轻人的苦笑，纸狗用沉默代替狂吠。这些，都是我们对日常，的呼唤。就像《小王子》里提到的那样，狐狸提醒小王子，要永远对你所驯服的一切负责。养狗（哪怕是纸狗），一样意味着对另一个生命负责。

我们时刻准备着。

中青报 中青网记者 耿学清/摄