

高息诱惑：揭秘以房养老骗局

本报记者 陈晶晶 北京报道

养老，牵动着老年人的心，也牵动着老年人的钱袋子。老年人

“养老”变“坑老”

那些向老年人宣传和承诺的“高息返利”项目，其实远远超过了涉案公司养老服务产业发展的实际情况，导致投资人遭受兑付危机。

4月1日，南阳市城乡一体化示范区处置非法集资领导小组办公室发布《关于处置河南省夕阳红溢康养老服务有限公司涉嫌非法吸收公众存款案件的公告》指出，夕阳红溢康养老涉嫌非法吸收公众存款案已被公安机关立案侦查。凡被该公司非法吸收公众存款的单位和个人，凭借养老服务合同书、借款凭证(收款收据)等相关凭证的原件及复印件，可在规定期限内到本案专案组报案并进行登记确认。

来自河南南阳消费者李女士表示，父亲为在上述夕阳红溢康中心养老，预付了20万元的会员费，只因这家机构承诺成为会员后可以终身享有优惠价格入住以及优先居住等权益，而且会员预付款交得越多，获得的福利和补贴也会越多，3年后会员费还能全额退还。不过，到期后，该机构本该全额退还老人缴纳的20万元会员费却迟迟未退。李女士和家人到该机构办公地点讨要会员费时才发现，该机构早已人去楼空。

实际上，这种宣传投资养老社区获得“高息”的套路是不法分子的惯用手法。

湖南省长沙市雨花区人民法院刑事判决书【(2021)湘0111刑初1481号】显示，长沙君安养老服务集团有限公司和湖南如家君安老年公寓管理有限公司实行“一套人马，两块牌子”的方式，其市场部

监管部门多次提示风险

正规的以房养老是指老年人住房反向抵押养老保险，即将住房抵押与终身养老年金保险相结合的创新型商业养老保险。

根据中国银保监会《关于警惕“投资养老”“以房养老”金融诈骗的风险提示》，不法分子惯用承诺高额分红、保本高息、预定养老服务说辞，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。这种“抵押-借贷-理财”方式操作流程多、参与主体乱、投资风险高，本就不符合绝大多数老年人的风险承受能力。且所谓“理财产品”很可能

上接B1

兼顾安全与便利

近年来，随着互联网与电子通信技术的兴起，以电信网络诈骗为代表的新型网络违法犯罪形势严峻复杂，严重侵犯人民群众财产权利和人身权利。

2020年10月10日，国务院打击治理电信网络新型违法犯罪部际联席会议全国“断卡”行动部署会召开，会议决定在全国范围内开展“断卡”行动，严厉打击整治非法开办贩卖电话卡、银行卡违法犯罪。

2021年，国家反诈中心正式上线多个媒体平台，当年共紧急止付涉案资金3200余亿元，拦截诈骗电话15.5亿次，成功避免2800余万民众受骗。

零壹研究院院长于百程告诉记者：“在新型电信网络诈骗中，非法开办贩卖电话卡、银行卡是诈骗持续高发的重要根源，因此对电话卡和银行卡的清理整顿和监测是防范电信网络诈骗的重要手段。”

“长期不用的账户浪费账户资源，对于银行和个人来说都没有什么实际价值，而犯罪分子主要通过购买个人开立的银行账户或收购

在生活上比较节俭，但在涉及养老投资上却可以“一掷千金”，甚至会陷入“高息返利”的骗局。

近日河南省夕阳红溢康养老

组织服务专员采取到社区、菜市场等地发放产品宣传资料、集中授课介绍养老投资的项目，并组织投资人到老年公寓实地考察等方式，推广介绍所谓的预定式养老服务，诱导老年人到长沙君安公司签订《长沙君安养老养生权益服务合同》、填写《湖南如家君安老年公寓入住服务申请表》，支付投资款后成为会员。同时，依据投资金额的大小，设置“爱心会员、贵宾会员、铂金会员、钻石会员、至尊会员”共5个级别，会员入住老年公寓时根据级别享受相应的优惠举措，并可获取年息9%~13%的补贴返利。

资深律师向记者表示，那些向老年人宣传和承诺“高息返利”的项目，其实远远超过了涉案公司养老服务产业发展的实际情况。所称的“到期还本，尤其是承诺100%以上的高额返利”的项目，其本身具有非法性和高风险性，导致投资人遭受兑付危机，个人和家庭财产遭受损失。

需要注意的是，仍有假借保险公司“以房养老”等名义进行虚假宣传，骗取存款的现象存在。

沙先生夫妇没有儿女，即将退休的他们一直担心自己的晚年生活保障。近期在公园散步时，他们发现有人正在营销“以房养老”产品。据介绍，拥有房屋完全合法产权的老年人若将房产抵押给营销人员所指定的“养老保险公司”，不仅可以继续拥有房屋占有、使用、收益和处置权，还能按照约定条件领取养老金直至离世。沙先生听后觉得非常符合自己的养老需求，当即便留下了自己的个人信息及联系方式。之后，不断有工作人员上门拜访，向沙先生夫妇灌输“以房养老”理念，宣传公司实力，并通过赠送高端营养品、组织旅游等，

能是虚假的，借来的钱最终还是到了非法机构口袋里。

2021年10月，中国消费者协会发文表示，北京、广东、河南等多地出现了借“以房养老”概念进行非法集资或者转移老年人房产的案件。一些不法分子就是利用老年人掌握的理财知识和信息不充分等特点，以“高额回报”为诱惑，布下了层出不穷的诈骗“套路”，很多老年人禁不住诱惑中了圈套。

北京银保监局近期发布《理性辨别不乱投保护好自己的“养老钱”》消费者风险提示指出，要注意四类“投资误区”，包括跟风投资、盲目投资、贪利投资、借钱投资等。

2022年3月22日，河南银保监局发布消费提示称，要正确认识“以房养老”保险产品。正规的以

居民身份证后冒名、虚构代理关系开立账户转移诈骗资金。因此，清理异常账户能够提升账户资源效率，保障资金安全，防范诈骗风险。”于百程表示。

在此背景下，银行机构落实监管要求，加码网络诈骗风险防范。中央财经大学证券期货研究所研究员、内蒙古银行研究发展部总经理杨海平认为：“银行推进反诈电信诈骗，一方面会结合消费者权益保护工作，强化宣传，抓住电信诈骗的关键特征，抓住关键环节，帮助消费者提升反诈意识、反诈能力。另一方面，银行业正在大力推进大数据技术在防控电信诈骗方面的作用，实现及时预警、及时提示、及时止付。除了银行机构的努力之外，还应推进联防联控，加强信息共享，探索共建反诈电信诈骗智能平台等。”

于百程表示，此前也有众多银行发布通知加强存量个人账户清理工作，目的是加强账户管理、更好保障资金安全、防范电信诈骗风险。“对于无法核实开户合理性的，银行应当引导存款人撤销或归并

服务有限公司(以下简称“夕阳红溢康养老”)因涉嫌非法吸收公众存款案被公安机关立案侦查。

《中国经营报》记者注意到，近

期，北京、河南等地方银保监局陆续发布文件向公众进行风险提示，提醒广大消费者提高风险防范意识，远离非法金融活动，保护自身权益。



本报资料室/图

但可以继续拥有房屋占有、使用、收益和处置权，还能按照约定条件领取养老金直至离世。沙先生听后觉得非常符合自己的养老需求，当即便留下了自己的个人信息及联系方式。之后，不断有工作人员上门拜访，向沙先生夫妇灌输“以房养老”理念，宣传公司实力，并通过赠送高端营养品、组织旅游等，

渐渐赢得了沙先生夫妇的信任。不久，沙先生跟这家所谓的“养老保险公司”签署了服务协议，将房屋处置权让渡给这家公司。但到了领取养老金的时候，沙先生夫妇却并没有收到一分钱，相反他们还被告知自己的房子被抵押，而当时承诺给他们提供养老服务的“养老保险公司”也人间蒸发，消失了。

房养老是指老年人住房反向抵押养老保险，即将住房抵押与终身养老年金保险相结合的创新型商业养老保险。拥有房屋完全合法产权的老年人将房产抵押给保险公司，继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人(保险公司)同意的处置权，并按照约定条件领取养老金直至身故。老年人身故后，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。这种保险目前在我国还处于试点阶段且比较小众，其准入门槛高、法律关系复杂、风险因素多，对机构业务开展和销售管理都非常严格，选择“以房养老”保障服务要结合自身实际情况，选择正规机构和正规渠道。

记者从银保监会官网查询获

悉，目前仅有中国人民人寿保险股份有限公司、幸福人寿保险股份有限公司(以下简称“幸福人寿”)两家保险公司的老年人住房反向抵押养老保险条款和费率获得监管批复。

从目前的实际运行情况看，保险版“以房养老”产品是一个小众业务，有条件、有需求、有意识使用这种养老方式的人群还不多。其中，失独寡寡、空巢、低收入老人相对具有更强的投保意愿。

公开数据显示，幸福人寿“以房养老”产品“幸福来宝”自2015年启动试点至今，来自北京、上海、广州、武汉、南京、苏州、大连、杭州8个城市的209位老人(143户家庭)投保，参保客户人均月领取养老金近8000元。截至2021年4月30日，发放养老金6000余万元。

客户留出一定的缓冲时间。银行也可以对客户进行风险教育，引导客户积极主动修改转账限额，按需操作。”

上海申伦律师事务所律师夏海龙表示：“银行调低网上交易限额不宜‘一刀切’，应对不同档次交易金额设置不同等级的安全验证措施，在提升安全性的同时满足用户的大额交易需求。”

从消费者角度而言，夏海龙表示：“最重要的是通过官方、正规的平台进行网上消费、娱乐活动，安装国家反诈APP，不点击不明链接、不轻信陌生电话，发现诈骗及时举报。”

“个人对于自身的电话卡、银行卡要做好保护，不要出租出借给陌生人，以防止成为网络诈骗的帮凶。”于百程补充道。

王诗强提示道：“网络诈骗在不断升级变化，消费者要加强风险防范，对于转账汇款要做到仔细确认。此外，如果短期没有大额转账需求，要及时关闭个人账户中大额转账功能，降低单次转账额度，待需要时再开通。”

多元化资产配置下 外币理财借势布局

本报记者 张漫游 北京报道

随着美元指数再次突破100，美联储加快货币政策正常化预期升温，投资者对美元资产兴趣有所增加，美元理财也重新进入人们的投资视野。

在业内人士看来，美元理财产品的出现，一方面，可以盘活居民手中闲置外币资金，满足该类客群的外币盘活需求；另一方面，可以丰富理财公司自身产品体系，实现海外资产配置，促进

多元化资产配置的补充

进入4月，美元指数出现一波明显的上涨行情，近日更是一举突破100关口。借着美元资产走俏的行情，有投资人关注到了美元理财产品。

“美元活期存款的利率是低，美元理财产品可以为持有外币的投资人提供资产的保值增值，目前国内对于外币的资产管理方式是比较少的。”投资了美元理财产品的冯玲(化名)如是说。

从招商银行公布的美元存款利率水平看，美元活期存款利率为每年0.01%，整存整取一年和二年期存款产品利率最高为每年0.35%，收益是比较低的。

谈及客户投资美元理财产品的原因，兴银理财多资产投资部负责人叶予璋补充道，美元理财还可以满足客户多元化理财需求。“美元理财可以帮助客户间接投资海外债券、权益市场等，满足客户全球化资产配置的需求。”

《中国经营报》记者梳理发现，目前多家理财公司正在出售相关产品，如中银理财在售的美元乐享天天进阶版理财产品、招银理财在售的美元天添金理财产品，以及兴银理

是否是长期策略？

王丹告诉记者，近期美元资产在投资市场走俏，主要是美联储加息意图已被市场消化，美元进入走强周期，美元资产吸引力增强。“乌克兰局势影响下，欧洲受到的能源冲击最大，通胀压力高于美国，因此投资者会用美元资产置换掉部分欧元资产。另外，除中国以外的新兴市场国家普遍面临高通胀和高负债的困境，美国加息周期开启后，资本将回流美国。”

从资金投向上看，普益标准研究员张楚惠认为，2022年3月，美联储召开FOMC利率会议宣布加息、缩表，美元呈现走弱趋势，影响10年期美债收益率和黄金价格上升；同时乌克兰局势使原油价格已处于高位，将在短期内使银行偏好发行美元固收类理财产品，投向美债等固收类资产、黄金等商品及衍生品，减少投向权益类资产。

“增持美元资产是投资者对短期局势的回应，并不意味着其是长期战略。”王丹提示道：“近年来，美国频繁使用贸易和金融手段来制裁他国，导致美元的吸引力有所下降。其他国家和全球投资者通过持有更多非美元资产来实现投资的多元化，并对冲政治风险。近期美国冻结俄罗斯央行外储的举动，动摇了国际货币体系的国家信用基础，引发多国对外储安全性的担忧。预期美元资产在全球外汇储备中的占比将进一步下降。”

王有鑫提示道，投资美元资产主要面临三种风险，一是美元指数冲高回落风险，二是美股在美联储快速加息影响下估值回调风险，三是美债长端收益率在短期快速走高后，随着美国经济增长预期回落，

理财产品多元化发展。

谈及美元资产的行情，恒生中国首席经济学家王丹认为，美联储加息意图已被市场消化，美元进入走强周期，美元资产吸引力增强，不过，增持美元资产是投资者对短期局势的回应，并不意味着其是长期战略。中国银行研究院高级研究员王有鑫提示称，在当前较高点位下存在汇率回调风险，汇兑时也需要支付一定成本，综合回报率并不高。

财在售的万汇通净值型理财产品等。不过，从产品的业绩表现看，美元理财业绩比较基准利率或年化收益率并不高。

关于目前美元理财产品的收益表现，普益标准研究员王丽婷认为：“美元理财的投资渠道比较单一，所投资资产获利空间有限；且美元理财的设计主要为了盘活闲置外币资金，并非以增值为目标，因此收益空间有限。因此，业绩比较基准和收益率均呈现双低。”

“发展美元理财产品确实存在一些挑战。”叶予璋坦言，影响美元理财产品收益的主要原因有两个，一个是美元利率的大幅上行，二是由于理财产品原来银行主体变成非法人产品，使用对冲工具的难度较大。“此前银行发行的理财产品，在与其他机构进行衍生品的交易时，其他机构会考虑理财产品背后银行的法人地位。但如今理财产品是非法人，尤其是在进行美元资产或者对冲工具的投资时，线上的诸多交易场所是受限的，当与交易对手直接交易时，交易对手对产品的授信可能会影响投资效率。”

收益率可能在下半年回落。因此，投资美元资产需要对全球货币政策走势、美国经济复苏、通胀走势、美股波动等情况有更加深入和前瞻性的研判，以便可以及时做好资产配置调整。

叶予璋亦表示，在进行美元理财产品设计时，理财公司也注意到了利率、汇率及信用三方面的风险控制。

“在外币理财产品设计时，投资收益风险是需要重点关注的。投资收益风险与理财产品的底层资产配置、币种所属国家的经济环境、投资策略选择、是否结构化安排息相关，投资收益风险也由以下利率、汇率、流动性风险等风险造成。”张楚惠指出。

张楚惠列举道，在利率风险方面，外国的货币政策调整使利率变动，带来利率风险，并影响外币强弱变化，进而影响外币理财产品的价值，需要在产品设计时考虑外国经济环境和利率走向是否利好；汇率风险方面，其中相对于固收类外币理财产品，与外汇汇率挂钩的结构性理财产品的收益更高，汇率风险更大，且结构性设计越复杂，汇率风险越大；流动性风险方面，部分外币理财产品设计为长久期的封闭式或定开式，流动性较低，最低持有期越长，则流动性风险越高。

另外，王有鑫认为，如果持有美元资产不是出于实际需要，如用于贸易支付、偿还债务、留学旅游等，而仅仅是出于投资需求，实际上性价比并不高。“特别是考虑到人民币汇率目前表现稳定，即使美元继续升值，转换成本币的收益率也不高，要以牺牲本币理财收益率为代价，机会成本可能高于潜在收益。”