

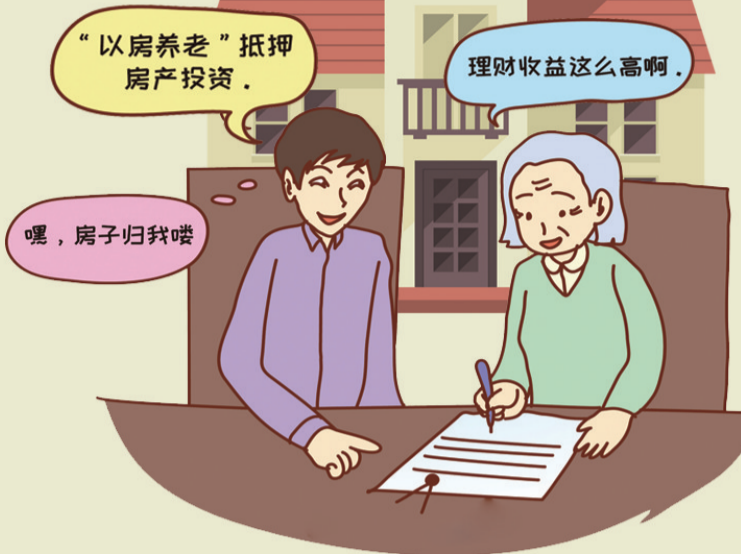


买房养老遇骗局 如何避免钱房两空



随着我国老龄人口逐渐增多,老年人的需求越来越受到关注,房子便是其中之一。值得注意的是,现实中,老年人买房养老,以房养老常常遭遇骗局。如何避免钱房两空,是老年人及其子女需要考虑到问题。

■ 郭娅/整理



案例:买房遇骗局 交钱没收房

近年来,关于老年人买房受骗的新闻多有出现。近日,合肥瑶海警方破获了一起以“养老公寓”为由,实则向社会公众非法吸收存款的案件,涉案资金高达500多万元。两年前,一家公司宣传他们养老公寓项目所在地在广西巴马县,不仅山清水秀,还是个有名的长寿县,“能把老年人各种疾病治好”,“交6万块钱就能买到一套价格低廉、环境优美的养老公寓”,于是吸引了合肥众多老人一起去广西巴马县考察。

眼见当地风光秀丽,心动的老人们回来就交钱定房。可是等了两年之后,很多老年朋友美好憧憬变成了泡沫。好在当前警方已追回了300多万元,犯罪嫌疑人汪某因涉嫌非法吸收公众存款罪,被检察机关提起公诉。

相似的事情在南京也发生过。“精装修,买房即办证、送菜地、送家电……”一张在菜市场

收到的售楼广告,让家住南京江北区的张大爷动了心,令他没想到的是,这一切却是一场精心策划,针对老年人的房产骗局。

房产中介专门派看房专车,陪着老人们到安徽天长的一个小区去看房子。房子是亲眼看的,合同也都是现场签。然而购房者发现卖房中介始终一直在推脱,每到了交房日期都说暂时无法交房。后来报警,大家才发现是遇到了假中介,合同也是假的。

除了以价格吸引人,还有一些号称有关系的“内购房”,也容易让老年人落入骗局。犯罪分子谎称与某个大型的地产集团有内部关系,手里掌握着一批这个地产集团开发的内部认购房,然后在各个中介散播消息,跟中介说他有这个资源。通过中介骗取想买房或换房的熟人,交了房款之后给假房本等。

手段:巧利用老人心理 受骗难发现

随着我国老龄人口日益增多,老年人买房养老的情况也越来越多。不少犯罪分子看中部分老年人有一些积蓄,想改善居住环境,同时辨别能力较弱等,通过送装修、低价房、海景房适合养老等吸引老年人交钱买房,对其实施诈骗。

从多起针对老年人的房产骗局来看,主要是向老年人售卖虚假房源和欺骗老年人抵押房屋养老金为主。

一方面,不法分子利用“低价房”“内购房”“海景房”“小产权房”等为诱饵,欺骗老人前往看房并交钱,拿到钱后就会一走了之。

这些人并不是正规合法的开发商或者房主,没有房屋交易权;也有可能房屋是违法建筑,所签订的合同都是虚假的。

另一方面,利用老年人手里的房子,欺骗老年人以房养老的骗局也不少见。受害老年人可能会被熟识的朋友或中介告知,只需签订协议,允许将名下的房产抵押给小贷公司,就可以每月领取高额养老金作为回报。在签订协议后,不法分子为了骗取受害老年人信任,前几个月会给一定的养老金,之后便逃之夭夭,最终导致贷款公司上门催债,受害老年人或被逼卖房还高利贷。

规避:核实买卖双方身份 明确责任

房屋交易不是一般的买卖,流程较长较为复杂。在不法分子向老年人实施房产骗局时,其实还是有迹可循的。这就需要老年人及其子女提高警惕。要尽量通过开发商、正规机构租房或买房,多向周边邻居打听房屋情况,或去房管部门查询。在实地看房时,不要轻易支付定金或者信息费。

房屋产权一定要明确。卖房人是房屋的的所有权人。验看产权证的正本,到房管局查询此产权证的真实性。没有抵押(包括没登记的抵押)、共有人等;考察原单位是否允许转卖,还有多长时间的土地使用期限等。

要核实房屋状况、房屋建筑状况、房屋权

利情况。房屋的准确面积;居住后水、电、煤、暖、车位的办理和费用。是否拖欠物业费以及其他费用。

要了解户口办理情况,建议在合同中约定期限和违约金。要明确约定交易程序:约定好先交钱再过户还是先过户再交钱。约定好过户时间和谁承担过户费用。要明确约定违约责任。

遇到声称有关系能买内部房,能购买紧俏的拆迁房、内部指标房等,需要缴纳定金、劳务费等,不要轻易相信。要明白,买卖房屋必须出具委托协议、房产证和商品房买卖合同,同时还要请业内人士到土地房产部门查询要出售房子的真实性,不轻易相信口头协议。

一季度房地产资金信托余额 同比下降逾15%

近日,信托业协会发布数据显示,截至2021年一季度末,投向房地产的资金信托余额为2.17万亿元,较2020年一季度下降15.75%;房地产信托占比13.60%,同比下降0.97个百分点,环比下降0.37个百分点,占比已降至资金信托投向的第4位。

在业内看来,在坚持“房住不炒”的背景下,房地产信托业务规模和占比的压降,有助于信托公司积极推动业务转型,避免资金投放过度集中于房地产领域,同时有助于更好地发挥信托服务实体经济高质量发展的职能。

中国信托业协会特约研究员陈进分析说:“近年来,信托业持续积极推动业务转型。从资金信托的投向领域来看,截至2021年一季度,工商企业稳居第一位,证券市场跃居第二位,房地产、金融同业规模同比继续压降,信托业务转型呈现良好局面。”

■ 据《经济日报》

多城发文禁止 开发商设多个马甲公司 同时竞拍同一块地

据统计,目前已有5个城市为打击开发商采用多个马甲公司土拍抢地而出台政策,包括南京、无锡、苏州、南昌、东莞。

具体的做法,各地则有不同。2020年9月,南京市规划和自然资源局发布《关于网上交易有关事宜的补充说明》,明确提出同一竞买人及同一集团成员企业在同一批出让公告中不得竞得(含联合竞得)两块及以上的住宅(商住)用地,也不得同时报名竞买(含联合竞买)同一幅住宅(商住)用地,其他用途的地块除外。

今年3月4日,无锡市自然资源和规划局发布《无锡土地市场公开出让挂牌文件中(承诺书一)的有关解读》,其中提到,竞拍公司需承诺除该竞拍主体公司外,无“母公司及母公司其他下属控股子公司”,或是“我公司(该竞买人)下属控股子公司”参与竞拍,违反者将一年内禁入无锡土地市场。

5月21日,苏州市自然资源和规划局发布《关于严格落实竞买要求的通告》,《通告》强调,同一自然人、法人或其他组织直接绝对控股的公司不得参与同一商住或住宅地块竞买,且竞买人土地出让金的资金来源应为自有资金。对于违反上述规定的竞买人,经认定构成违规竞买的将被认定为失信行为人,三年内不得参与苏州土拍。

6月8日,江西南昌市人民政府办公室官网发布《关于进一步加强住宅用地供应调控工作的通知》,《通知》在房企拍地方面提出,要严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。“限房价、限地价”地块的竞买人应满足土地出让公告中明确的竞买要求,并在报名时书面承诺其关联公司不参加同一宗地竞买。

6月10日,东莞自然资源局、东莞住建局等7部门联合发布《关于规范土地招拍挂竞买资格的通告》(试行)。《通告》规定,东莞土地参拍企业实缴出资必须大于0;参拍企业员工参保人数必须大于0;参拍企业连续报税1年以上,纳税大于0。初次违反规则,参拍公司一年禁止参与东莞土地拍卖,再次违反规则,参拍公司母公司一年禁止参与东莞土地拍卖。

事实上,在业内设立马甲公司拍地,是颇为常见的做法。此前就有房企两个子公司参拍同一块地被列为失信行为人名单。

有业内人士分析,此举有利于维护土地市场的公开公平公正,尽可能避免关联公司报名参加同一宗地的竞买,最大限度地防止围标现场发生。土拍规则的强力执行,则传递了一则重要信号:热点城市房价调控政策依然严厉。

■ 综合