

# 老年人房产骗局 永远无法入住的 “低价房” “内购房” “小产权房”

柳州市林业和园林局诚信建设万里行活动之四

据中国之声《新闻纵横》报道，老年人退休后，想换个适合养老的房子，很多骗子看中机会，专门以能够帮助购买内部房、低价房为由骗老年人钱财。近日，南京公安局江北新区分局办案民警经过1个多月的侦查，破获了一起骗老年人异地购房的案件。

同时，北京市三中院也于近日公布了一批侵害老年人权益的案件，一些犯罪嫌疑人以“内部认购房”等噱头骗取钱财，涉案金额上千万。

“精装修，买房即办证、送菜地、送家电”；“黄金地段均价980元/m<sup>2</sup>起”……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，这一切却是一场针对老年人的房产骗局。

南京市公安局江北新区分局民警经过一个多月的侦查，揭开这场骗局的来龙去脉。刑警支队缪警官介绍：“这些人找了一些年轻小伙子，在菜场包括一些人流量比较密集的地方，发卖房的传单。价格很低，一些老年人被价格诱惑，想去买这些房子，然后他们会专门派看房专车，陪着这些老爷爷老太太们，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。缪警官说：“签完合同之后，他们去现场或者有的人甚至把房屋全款打给公司的这个

业务员，这些人会把盖章的合同发给他们。隔了很多个月之后，他们发现该卖房中介一直在推脱，每到交房日期就跟他们说暂时无法交房，一直拖，拖了很长时间。”

半年之后，购房者张大爷觉得不对劲，才到公安局报警。在办案民警对此案展开调查时，又陆续接到辖区朱大爷等人的报警，称自己被假中介骗了钱。缪警官说：“我们通过调查之后发现，第一，开发商明确从来没有跟这个中介公司有合作，从来没有委托他们对其名下的这几处小区进行售卖；第二，我们对他们签的合同进行了详细的鉴别，包括跟开发商正版合同也进行了鉴别，发现章包括合同内容都是假的。所以，我们认为这伙人应该是打着卖房的名义对周边群众进行诈骗。”

今年9月中旬，办案民警经过近24小时的蹲守布控，在一个虚假中介公司里将犯罪嫌疑人抓获，案件仍在进一步调查中。

相比于“低价房”，一些号称有关系的“内购房”，更容易让老年人落入骗局。北京市第三中级人民法院近日通报了一批侵犯老年人财产权益犯罪的案件，其中包括“内购房”“小产权房”骗局。

北京三中院法官助理王硕介绍：“涉案金额非常高，达到4900多万元。犯罪分子的手段是谎称与某个大型的地产集团有内部关系，手里掌握着一批该地产集团开发的内部认购房，然后在各个中介散播消息，说他有这个资源。被害人周某想换房子，

一开始确实是在正规的中介看房，熟了之后，中介说他认识一个人，能够低价买到内部认购房。”

被害人周某与犯罪分子见面商谈，之后陆续汇款 300 多万元。王硕说：“这个钱不只是购房款，还有一部分钱是这个犯罪分子称因为要走内部关系，要了一些办事的钱。”

王硕说，为了让周某彻底相信，犯罪分子甚至还在小区租了一套房子。王硕介绍：“他让周某在还没拿到房本的时候就住进了这个房子，后来真的给了周某一套房本。可是住了一段时间之后，突然有一天有人找上门来，自称是这套房子的房主，说这个房子很久都没有交过房租了，所以过来收房。这时周某才知道，他并没有真正地买下这个房子，然后他拿着房本去房管局鉴定，也被告知这是一个假房本。”

随后周某报案，经过相关部门的调查，犯罪分子涉案金额巨大，被三中院以诈骗罪定罪，判处无期徒刑。王硕表示，除了“低价房”“内购房”，在老年人房产购置骗局中，还有一类房产特别值得关注，那就是“小产权房”。

王硕说：“现在很多老年人退休之后想住在郊区，一是空气好，二是有一块地能种菜，于是就考虑购买郊区的小产权房，被害人秦某就是这样一位老人。他在汽车雨刷器上的一张小广告看到有一家中介公司正在销售某某郊区的楼盘，就去中介公司看了，销售经理跟他说，这块地现在是正在办理建设用地许可证，还没

有办下来，但是许诺将来可以办下证，于是秦某签了一份房屋买卖合同，以明显低于市价的不到 40 万元的价格购买了一套房子。”

因为房屋价格低，并且签合同项目证照不齐全，秦某心里也一直不踏实。房子下来之后，他给建委打电话询问地块情况，建委告知这个住宅楼属于违法建设。与秦某一样受骗的，还有几十人。

依据我国刑法第 224 条关于合同诈骗罪的规定，以非法占有为目的，在签订履行合同过程中骗取对方当事人财物，数额特别巨大或者有其他特别严重情节的，处十年以上有期徒刑或者无期徒刑，并处罚金或者没收财产。该案被告人因犯罪数额达到千万，被判处无期徒刑。

梳理以上三类针对老年人购置房产的骗局，不难发现“明显低于市场价格”是此类骗局得逞的核心。这些骗子一方面抓住部分老年人有一些积蓄同时又有改善居住环境的需求，编造各种各样的名目，以“低价”吸引老年人。

秦兵房产律师团律师张雨寒提示，最容易的甄辨方法是多与子女商量，对比房产项目所在地区的房价水平。另外，可通过证照等方式来确认房产合法性。张雨寒表示：“尽可能直接找到开发商，去售楼处了解它是不是大的开发商；第二，看一看它的口碑，除了开发商的情况之外，还要看这个楼盘本身是不是合法的。如果在买房子的过程中一些销售或者置业顾问说，这个项目目前还没有取得法律上的五证或是预售上还没有拿到，可能过几天或

者半年之后肯定能下来，建议不要去听信这样的宣传。因为在法律上来讲，如果在销售的时候不具备这样的条件，一旦该项目出现问题，想把房款拿回来，风险会大很多。”