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

作者 | 耿学清

编辑 | 陈卓

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。因为骗子设“套”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，最终失去对那套市场价值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1000万元的价格网签，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2020年参加核酸检测时，才在两年多来第一次走出房门。

另一位患癌的老人，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，仅用半段文字即予以概括：犯罪分子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，广艳彬再次获刑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。

尽管广艳彬获刑，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，以追究小贷公司成员的法律责任、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，并不能涵盖完整骗局。

根据司法实践，相关司法部门总结发布了此类“以防养老”骗局操作套路：不法分子以“房本在家无用”“不耽误自住或出租”等话术，诱骗老年人签订房地产抵押担保的借贷合同或相关协议，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，非法占有老年人房屋。

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》（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武婕，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提过的困境：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，或是利用了法律的合同约束力。”有律师称。

围绕“广艳彬案”的受害者，碎裂成数十个案件中的报案人、举报人、原告、被告或被执行人。

吴涛夫妇是其中的一块“碎片”。2015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，由于儿子吴镝无意中发现转账单，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。因广艳彬受审，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”从头顶窜到脚跟，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字的“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能力，用轮椅推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。她曾经按小贷公司人员指挥，“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。吴涛和妻子退休后，和其他老人一起到养生讲堂、保健品宣讲现场“闲逛”，听完课，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“投资义乌小商品市场”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，否则会干扰项目进程，本金也拿不回。

这是养老诈骗中的关键一步。操盘者往往选择无子女或子女不在身边的老人下手，也会用威逼利诱的话术、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趴了一会儿，便去向不同的地方。

在同一个营业厅柜台前，一名小贷公司成员向吴涛夫妇“强行”索要7.6万元现金，作为“第一个月的利息”。

吴涛当时不明白，“为什么刚借钱就要还利息？”后来才得知这叫“砍头息”，他计算过，按照7.6万元的月息计算，年贷款利率高达48%。

现场另外两人作为介绍人，要求他们换一个营业厅取出现金，送给他们当“介绍费”。根据介绍人提供的账号，张侠慧将剩余的177万元转给广艳彬。

仅过了两个月，吴涛开始接到小贷公司催要借款利息的电话。他发现，田成说的“广艳彬还利息”没有兑现。

广艳彬被捕后，借贷的协议、公证书未被解除或撤销。为了尽快从骗局中脱身，他们曾试图向借款人纪辉还款付息，遭对方拒绝。而借款协议、还款协议上亦未写明还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”、北京京本律师事务所主任连大有认为，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》时借款行为还未发生”。

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、诉讼或作为被告应对诉讼。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。

被骗老人的家属自发统计追房进展。受访者供图

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、举报信、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长住——她得了严重的季节性过敏，长年戴着有空气过滤阀的N95口罩。吴镝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、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”，王慧等人从十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“套路贷受害者”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，软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、软暴力诈骗敲诈钱财。”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，中领晟元公司的多名成员犯诈骗罪，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。

董望在陷入骗局一年后，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，李桂芳的女儿带她沿着不动产大厅、银行营业厅、公证处倒溯“房子怎么没的”。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报的投资管理公司。

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，且合乎情理。

“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“崔利成案”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来令他们振奋的进展：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，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”——他们如果想拿回房产，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，许多律师听说该案后，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“带抵过户”，“认了”那笔银行贷款。

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。受访者供图

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，将犯罪嫌疑人绳之依法。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，是行为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儿子挣些钱。

日常生活和看病吃药快速消耗两人的退休金，每个月手头剩下的钱越来越少，他们觉得，这辈子除了自住的房子，很少再能帮衬到儿子一家——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，他们听从了，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，才提及签过委托公证的事。

“骗子眼里没有‘人’，老人们都是一个个行走的价签，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，吴镝在老人的褥子下找到一张房产证。那是房产被骗走时，为了哄骗老人瞒过子女，小贷公司的人员交给老人的。他到不动产登记大厅确认后发现，在这场没有真实可言的套路中，这件对方唯一给到老人的东西，也是假的。

小贷公司成员留给吴涛夫妇的“房产证”。中青报·中青网记者 耿学清/摄

（应受访者要求，文中董望、田成、王慧、张雨为化名）

中国青年报·中国青年网出品