

警惕新型房屋“装修返租”骗局

假借民宿托管、高价出租名义,骗取房屋业主高额装修费

话术

业务员: xxx 您好, 您 xxxxxx (小区名) 的房子出租吗? /考虑出租吗?

客户: 你们是/中介吗? /哪里的? /干什么的? /怎么出租的啊?

业务员: 我们是武汉哲台资产管理, 专业做日租短租家庭式酒店公寓运营, 全托管模式, 省时省力省心! 首先我们双方合作把您的房子装修成我们哲台资产统一风格的酒店公寓, 由我们专业的运营团队通过线上推广加线下合作的双模式把我们的房子短租给来武汉旅游出差的客群, 您每个月 28 号都能准时收到高于市场租金 20% 左右的房租收益。您房子是什么状态? 毛坯房还是精装房? 面积多大? 我可以帮您预估一下月租金。

客户: xx 平, 精装/毛坯

业务员: 您这个小区目前市场月租金是***元, 和我们合作预计租金是***元/月, 相信这个租金您一定满意, 咱们合作的方式是把房子装修成拎包入住的家庭式酒店公寓风格, 由咱们公司统一运营管理, 您就安心收租就好了! *哥/姐, 您看我们可以约一下时间吗, 欢迎您来我们公司详细了解一下合作方案。

客户: 那你们如果装出来运营不出去那我岂不是没有这个收益吗?

业务员: 您有这个担忧很正常, 但咱们是公司直租, 不管我们能不能运营出去, 都是会按照合同每月 28 日银行直接划扣租金到您的账户, 这点完全不用担心的。

民警查获的诈骗团伙话术本 武汉市公安局江岸区分局供图



民警对诈骗团伙成员实施抓捕 武汉市公安局江岸区分局供图

手握闲置房产,不用费心招租打理就能坐收高于市价的租金? 看似稳赚不赔的“躺赚”生意,实则是暗藏陷阱的新型房屋“装修返租”骗局。

近期,湖北武汉公安侦破一起合同诈骗案,打掉一个假借民宿托管、高价出租名义,骗取房屋业主高额装修费的作案团伙。目前,10余名主要犯罪嫌疑人被检察院批准逮捕,案件正在进一步办理中。

以高租金为诱饵 以装修为幌子

闲置房屋可改造为高端民宿出租,租赁价格高于市场价 20%, 每年结算 13 个月租金……2025 年 5 月,武汉市民王女士接到一通陌生来电,对方自称能为其闲置房屋提供专业民宿托管运营服务,给出的预期收益非常诱人。

“不用自己打理房屋,不用对接租客,只需出一笔装修费,后续就能长期稳定收租。”对方的说辞让王女士十分心动,感觉这是妥妥的“躺赚”生意,便决定签约。双方约定房屋租期 3 年,房屋装修费用 10 万元由王女士承担。

付款后,王女士发现,装修施工进度非常缓慢。察觉异常后,她主动提出解除合同,要求对方退还装修款,却遭到公司方借故拖延。等王女士赶到公司办公地点了解情况时,发现早已人去楼空。她随后向警方报案。

武汉市公安局江岸区分局经侦大队调查发现,王女士遇到了专业诈骗团伙。该团伙假借民宿托管、高价出租名义,对业主群体实施诈骗。

“这是一种合同诈骗套路,该团伙专门瞄准手握闲置房产的业主,摸准其想增收又怕麻烦的心理,以高额回报为诱饵,目的是骗取装修款。”武汉市公安局江岸区分局办案民警

徐聪介绍。

民警给记者算了一笔“成本账”:团伙根据房屋装修状况编造费用,精装房收三四万元,毛坯房收 20 万元。实际施工成本极低,一套房的简易水电铺设仅需七八千元,却按七八万元的标准向业主收费。团伙还“看人下菜碟”,根据业主性格、经济状况浮动报价,往往水电完工即要求支付总装修款的 60%。一旦业主全额或大额付款,公司便开始无限期拖延,直到彻底失联。

据了解,该团伙一年内在武汉骗取 200 余户业主累计超千万元。团伙从武汉市硚口区“起家”,从最开始的 10 余人扩张到 100 多人,迅速扩散至武汉市江岸区、洪山区等地,甚至派人到南京等地,准备继续开拓市场。

记者梳理发现,近年来类似骗局在多地均有发生。今年 4 月,内蒙古鄂尔多斯市破获一起民宿托管诈骗案,156 名业主被骗 800 余万元;涉事公司以高价包租为诱饵,骗取装修款后仅刷墙敷衍,最终失联,公司负责人已被采取刑事强制措施。今年 7 月,江西南昌多名业主向警方报案称,某民宿托管机构收取高额装修款,承诺高租金,实际装修仅添置家电和刷墙,随后以各种借口降租或拖欠租金。

层层设局 精准收割

记者采访发现,此类犯罪已形成一整套环环相扣的成熟链条,需引起高度警惕。

选址在城市核心商圈的高档写字楼,收购注册年限较长的老牌公司作为经营主体,找第三方信用评级机构出具报告……为打消业主疑虑,团伙在信任包装上不惜成本,全方位打造正规大公司形象。

“去公司考察时,墙上挂着各种证书,他们还带我们去装修好的样板间参观。”一名受害业主告诉记者,自己当时特意查了公司的注册信息,显示公司成立已有年头,才彻底放下戒心签约。

“他们非常熟悉装修和租赁市场情况,对业主心理颇有研究。”办案民警介绍,本案主要犯罪嫌疑人张某某今年 31 岁,此前一直从事房产中介行业;团伙装修主管李某,之前在一家装修公司工作。他们费尽心机设计出一整套话术体系,覆盖各个环节,精心围猎业主。

诈骗公司在开场推销时,以“公司与旅行团合作,对接高端商务人士的出差住宿”“租金会高于市场价 20% 至 30%”吸引客源。如果业主犹豫观望,则以“节假日活动限时特惠”“赠送手机、高档化妆品”“档期紧张”等话术“软磨硬泡”。签约付款后,一旦业主质疑施工进度,他们又以“统一批量施工”等说辞拖延。

“核心成员编写话术本后,团伙一次性就能培训数十名业务员,迅速分散多地扎根。”一名涉案嫌疑人李某表示。

层层伪装不仅让业主容易上当受骗,还大幅提升了案件排查和打击难度。

“为逃避刑事打击,他们将诈骗包装成民事纠纷,花大量精力做犯罪准备。”办案民警透露,该团伙首先购入一些民宿托管、家装类空壳公司,雇佣职业背债人担任公司法定代表人,聘请专门的法务团队,分别与受骗业主签订托管和装修合同,最后以公司资金链断裂为由毁约,非法侵吞业主预付的装修款。若引发当地公安机关警觉,他们就换个地方继续作案。

湖北立丰律师事务所曾慧娟律师表示,此类案件核心成员普遍隐身幕后,装修款到账后,会被迅速转移至多个私人账户,公司账面上几乎无余额。这种情况下,即便嫌疑人遭刑事打击,赃款很可能已遭挥霍、转移。

从严打击 筑牢防线

近年来,多地公安机关针对这类房屋“装修返租”骗局展开专项打击,多地住建、市场监管等部门通过资质核查、专项整治、信用惩戒等手段加强源头治理。

今年 1 月,内蒙古呼和浩特市住建局发布《关于“装修返租”住房租赁骗局风险提示》,明确揭示此类骗局套路、风险及防范要点。今年 8 月,北京市门头沟区住建委等部门开展房屋租赁普法宣传,提醒居民警惕“低价装修包装、承诺高价代卖”等常见骗局。

为防范一些机构“卷款跑路”,多地住建部门建议,装修款应按工程进度分期支付,拒绝一次性大额预付,遵循“先施工、后付款、分段验收、按进度结算”原则。

多名业内人士认为,这类“装修返租”骗局犯罪成本低、易于复制,对房屋装修和租赁市场影响较大,期盼从严打击,从监管协同、司法认定、行业规范等多维度发力,补齐治理短板,守护群众财产安全。

“行业内要尽快出台民宿托管服务规范,推广标准化示范合同,明确装修款支付节点、工程验收标准等核心条款,严格限制一次性全额或高比例收取装修款。”武汉建筑装饰协会秘书长杨志宏建议,可探索引入第三方资金监管机制,将业主预缴的装修款纳入监管账户,推行按工程进度分期付款模式。

针对此类案件刑事、民事边界模糊的特点,中南财经政法大学法学院副教授郭航建议,检察院、法院加强沟通协商,在定罪量刑等方面形成共识,实现依法精准惩处。同时,对涉众型托管诈骗线索建立快速核查通道,第一时间固定证据、冻结涉案账户,最大限度为受害人挽损。

办案民警提醒,广大业主选择托管服务时,应理性看待收益承诺,凡遇租金明显高于市场行情、要求预先支付大额费用的项目,务必保持高度警惕。

民警建议,社区、银行、房产行业可依托各自平台积极开展警示宣传,尤其在城郊等空置房源较多区域,在小区公告栏、楼宇广告屏等常态化推送防范提示,提高业主辨别骗局的能力。

据新华社

GREEN
绿色生活, 低碳出行

出行
绿色

