

声称民宿托管 承诺高租金

骗取业主高额装修款后失联

警惕“装修返租” 新型骗局

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。



图片据新华社

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,非法侵占业主预付的装修款。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、民事交界模糊的特点,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。(据新华社北京9月22日电 记者熊翔鹤、宋立崑)