

# 以房养老哪些障碍待清除

文/孙蔚 图/来自网络



2014年6月23日,中国保险监督管理委员会发布了《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》,以房养老试点将于7月1日起在北京、上海、广州、武汉开展。这标志着,千呼万唤始出来的以房养老终于进入可执行层面。对此,多位专家表示,以房养老前景并不明朗,其可能在房价波动、70年产权等问题上出现争议。

## 投保者反悔期延长至30天

“反向抵押养老保险”(以房养老保险)是一种将住房抵押与终身养老年金保险相结合的创新型商业养老保险业务,拥有房屋完全产权的老年人把房产抵押给保险公司后,继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处置权,并按照约定领取养老金直至身故。

据了解,此次指导意见与之前的征求意见稿最大的变化是产品购买犹豫期由之前规定的15个自然日延长至30个自然日。对此,保监会人身保险监管部养老保险处处长姚渝对记者表示,本次试点为期2年,投保人群为60周岁以上拥有房屋完全独立产权的老年人。由于以房养老产品设置十分复杂,为了给消费者更充分的考虑时间,因此购买以房养老产品的犹豫期比普通产品的犹豫期更长。

据记者了解,由于以房养老须由保险公司自担风险,所以保险公司目前的参与热度并不高。保监会相关负责人分析认为,出现这种状况一方面可能是因为此次指导意见的发布与之前征求意见稿发布的间隔时间较短,很多企业来不及研发产品并上报;另一方面,反向抵押养老保险产品毕竟是新生事物,而且此类产品涉及的中间环节

很多,风险性难以评估,所以部分公司的积极性不高。

## 京沪此前试点均告失败

事实上,以房养老此前曾在北京、上海等地进行过试点,但均以失败告终。

2007年10月,北京石景山区在寿山福海国际养老服务中心率先开始以房养老试点。该中心与地产经纪公司合作,将老人的房屋出租或代卖,所得租金或房款返还给老人,抵扣其在养老院所需的费用。但是,据记者了解,该项目推出后参与者寥寥,不久便无疾而终。

2007年,上海市住房公积金管理中心也曾推出过以房养老模式,但因真正符合条件的申请人太少,最终不得不停办该业务。

2011年,中信银行在北京等城市启动以房养老试点,凡年满55周岁的中老年人或年满18岁的法定赡养人以房产作为抵押,就可向银行申请贷款用于养老。不过,由于该项业务申请门槛过高,总体业务量并不大。

今年3月中旬,北京右安门街道曾和幸福人寿保险股份有限公司合作,推出以房养老举措,但试点近4个月来,咨询的人多,参与的人少。右安门街道办事处副主任杨文君告诉记者,全街道约有2万名60岁以上的老人,只有19位老人对此表示出了兴趣。“老人的想法都比较传统,即便房子多,人家也更愿意出租,而不愿抵押出去。”杨文君说。

## 房价涨跌如何解决

以房养老把保险与房地产结合在一起,风险系数明显加大,投保人也疑虑重重。对外经济贸易大学副教授徐高林认为,以房养老主要存在四大风险因素,即房价波动、利率波动、寿命波动和现金流风险。

房价波动时的房产估值问题是人们争议的焦点。对外经济贸易大学教授王国军指出,房价一旦下跌,对保险公司、银行和个人来说都是一个大问题,究竟谁来承担这个损失?还需要从制度设计入手,让人们没

有后顾之忧。

据记者了解,以房养老试点产品将分为参与型和非参与型。其中,参与型产品指保险公司可参与分享房屋增值收益;非参与型产品指保险公司不参与分享房屋增值收益,抵押房屋价值增长全部属于保险受益人。对此,国寿养老险公司运营部总经理助理张绍白告诉记者,这两种模式虽然考虑到了所抵押房屋的增值问题,但却忽略了房屋出现贬值风险时的防控方案。这是因为,国内房地产行业到目前为止还没有经历过一轮完整、成熟的市场波动,难以评估楼市价格的波动规律。

显然,房价波动并不是唯一的风险因素。徐高林还提出了另外两个问题,一是房产处置问题,也就是说继承人和保险公司之间未来会在房产价值上出现争议,对房产的处置方式达不成一致;二是房屋若发生倒塌等意外情况,老年人的权益很难得到保障。

## 70年产权规定成障碍

另一个广受人们关注的焦点是房屋的70年产权,以房养老先天不足的最大障碍便在于此。虽然2007年出台的《物权法》规定“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期”,但却没有规定自动续期到底是有偿的还是无偿的。因此,房屋产权70年到期以后该如何处置将是一个不容回避的问题。“若所有权归属问题不解决,恐怕难以推行以房养老,保险公司对此会顾虑重重,因为其已将养老金提前支付,若因处置住房不当而引来纠纷,则会得不偿失。”中央财经大学保险学院院长郝演苏对记者表示,以房养老牵涉到金融业、社会保障、房地产等多个行业,需要管理层实施顶层设计、统筹规划,否则就会雷声大雨点小,难有实质进展。

值得一提的是,以房养老在房价评估上也存在过于复杂的计算方式,尤其在房价折旧方面与投保人极易产生争议,如房子居住时间较长,出现破损,保险公司便会在估价上相应地压低,会让投保的老年人感到十分苛刻。(来源:中国消费者报)