

“以房养老”保险正式推向全国

# 你愿用房子换养老金吗？

银保监会日前发布通知,决定将老年人住房反向抵押养老保险扩大到全国范围开展。

老年人住房反向抵押养老保险,是一种将住房抵押与终身年金保险相结合的创新型商业养老保险业务,即拥有房屋完全产权的老年人,将其房产抵押给保险公司,继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处置权,并按照约定条件领取养老金直至身故;老人身故后,保险公司获得抵押房产处置权,处置所得将优先用于偿付养老保险相关费用。



## 1 “以房养老”保险这笔账怎么算？

就在银保监会发布通知后不久,浙江首单“以房养老”保险产品7日落地杭州,保险客户陆先生夫妇从杭州市金融办相关负责人手中领到了第一笔养老保险金。

事实上,“以房养老”保险并不是通常所见的保险产品,而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。简而言之,就是房屋所有人把房子抵押给保险公司,然后每个月从保险公司领一笔养老金,待所有人去世后,保险公司再处置房子,并扣除相关费用,房

子抵押并不影响居住。

这种模式下,那些收入较低,但名下住房价值较高的老人每月都能获得一笔养老金,从而改善老年生活。

据提供该保险产品的公司负责人介绍,目前产品主要优先孤寡失独老人、低收入家庭、高龄老年群体投保。“老年人与保险公司签订合同时,双方将确定基本养老保险金额,以抵押房产的评估值为基础,同时考虑房屋折旧、预期增值、预期的老年人平均生存年限等,金额一经确定,不能变更。”

这个看似“旱涝保收”的险种,究竟

是否划算?业内人士给记者算了一笔账:假如投保人房产的估值计算为100万元,那么60周岁的男性投保人每年需缴纳2544元保费,直至86周岁,每月到手的基本养老保险金额为2514元。

同样条件的女性投保人,两项金额相对较低,分别为年缴保费1622元和每月到手基本养老保险金额2082元。

投保人陆先生表示,把房子抵押给保险公司,他和老伴每月合计可以拿到大约6000元。加上退休金,每月总共可以拿到一万元左右,生活质量肯定大不一样。

## 2 “以房养老”保险试点情况如何？

早在2013年,国务院就提出鼓励开展老年人住房反向抵押养老保险试点,2014年和2016年分两批在全国部分城市开展试点。

从试点情况来看,业务开展并不理想。截至今年6月底,只有一家保险公司开展了相关业务,共有98户家庭139位老人完成承保手续。

“在中国‘养儿防老’的传统观念影响下,一些人难以接受‘以房养

老’。”南开大学金融学院教授朱铭来说,很多老人也难以接受自己辛苦一辈子挣来的房子未来成为别人的。

“60岁以前按揭买房,60岁以后抵押房子养老,百年之后,什么都没留下”,成了不少人对于“以房养老”的直观感受。

除了传统观念的影响外,房子未来价值的不确定性,也让不少意向人群体“望而却步”,在房价不断攀升的经济环

境下,老年人更愿意相信自己房子的价值会一直上涨,而金融机构出于风险考量,对老年人房产的评估价往往低于市场交易价,这也会影响老年人的投保热情。

对保险公司来说,这个业务涉及房地产、金融、财税、司法等多个领域,存在许多不确定性,尤其是法律法规尚不健全,政策基础较为薄弱,业务流程管理和风险管控难度较大,难以盈利。

## 3 专家:多举措培育全新养老模式

“‘以房养老’本身是一个很好的尝试。”浙江省社会科学院研究员杨建华说,“它可以作为当下养老市场的一个补充方法。”

针对推广中所面临的问题,杨建华表示,激活“以房养老”保险市场,首先要将“以房养老”的服务模式标准化和精细化,提高其可信度;同时,做好信誉背书,有力保障老年人和保险机构的相关权益。

银保监会在此次通知中特别强调,保险机构要做好金融市场、房地产市场等综合研判,加强“以房养老”保险的风险防范。在业内人士看来,“以房养老”涉及保险、房产、信贷等多个金融环节,因此,在监管方面离不开政府各部门的通力管理。

在举措上,法律专家蔡湘南建议,

当前应健全相关法律法规,以应对在开展保险业务过程中可能出现的长寿风险和利率风险。同时,还要管控好房地产市场波动风险和房产处置风险,建立规范有序的住房反向抵押养老保险市场。

另外,为了更好地激发市场需求,一些业内人士建议,在向全国推广的过程中,可以考虑逐步扩大抵押房产的范围,将其他类型的不动产,如商业类的房产、共有产权住房、农村宅基地房产等列入抵押范围,以便解决更多老年人的收入问题。

同时,专家还建议,保险公司可进一步完善养老产业链布局,探索通过引入长期护理保险与“以房养老”保险产品有效融合、发展康复医疗等,为老年人提供更全面、多层次的养老服务。

据《南方周末》

## 异地购房 提取公积金或被拒

公积金购房迎三大变化

想用住房公积金买房的人注意了!

最近,多个城市出台住房公积金新政,打击用住房公积金炒房的投机行为,异地购房、离婚购房、离职提取住房公积金的条件将更为严格。

### 异地买房提取公积金或被拒

近来,包括广东省、杭州市、天津市、内蒙古自治区等多地陆续收紧住房公积金提取政策。

广东提出,不允许提取住房公积金用于炒房投机。

对于异地购房尤其是非户籍地非缴存地购房、非配偶或非直系亲属共同购房等申请提取住房公积金的情况,各地可结合自身实际情况阶段性停止实施该类型提取政策。

杭州力度更大。

根据杭州住房公积金管理中心发布的《关于规范改进住房公积金提取政策的通知》,职工在非本市及非户籍地购房及偿还住房贷款本息的,不得提取住房公积金。

天津则提出,职工申请将本市行政区域外缴存的住房公积金转入本市的,转入前应在本市开立住房公积金账户半年以上,且连续逐月缴存住房公积金满半年。

### 多次离婚再购房将受“特殊关照”

通过假婚(包括假结婚、假离婚)来骗取购房和贷款资格的行为,也将被严密封堵,且在公积金提取审核时受到“特殊关照”。

广东省规定,对于同一人多次变更婚姻关系购房和多人频繁买卖同一套住房等情况,不允许其申请提取住房公积金。

天津、杭州均提出:

对同一人多次变更婚姻关系购房、多人频繁买卖同一套住房、非配偶或非直系亲属共同购房等申请提取住房公积金的,要严格审核住房消费行为和证明材料的真实性。

### 离职提取公积金也将受限

广东提出,严格落实住房公积金异地转移接续有关政策,原则上必须通过全国异地转移接续平台转移个人住房公积金,不得选择通过离职提取方式提取。

杭州明确,非本市户籍缴存职工与单位解除或终止劳动关系的,先办理个人账户封存。账户封存期间,在异地开立住房公积金账户并稳定缴存半年以上的,办理异地转移接续手续;未在异地继续缴存的,封存满半年后可提取。

违规提取公积金后果很严重!

杭州明确,对违规提取住房公积金的缴存职工,要记载其失信记录,加强失信监管,实施联合惩戒,3年内不得申请住房公积金提取和贷款。

广东提出,建立缴存职工个人信用档案。对于违规提取住房公积金的缴存职工,要记载其失信记录,并将记录随资金转移接续而转移。

天津提出,加大执法力度,实施失信联合惩戒。职工以欺骗手段提取本人住房公积金账户内的存储余额的,由市住房公积金管理中心责令限期退回违法所提款额。

### 这类申请人最受益

限制以上群体的公积金提取,自然也要给另一部分人更多的提取可能,从各地政策来看,首套刚需购房人是最大受益者。

广东省提出,提取政策要向首次置业、购买普通商品住房和在户籍地或缴存地购房等情况倾斜。加大提取住房公积金支付房租政策支持力度。

杭州明确,重点支持职工在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房提取住房公积金。

安居客房产研究院首席分析师张波对记者表示:目前公积金在一些城市使用效率偏低是事实,公积金政策向刚需购房人群倾斜也是必然趋势。

同时还要看到,公积金贷款上限普遍偏低,加之商业贷款利率不断提升,公积金对于一二线城市刚需购房者的当务之急,是有效提高贷款上限。

据央视网

