

“以房养老”到底划不划算？

“以房养老”是否划算？“以房养老”试点遇冷为何还要在全国开展？“以房养老”能走多远？日前，银保监会发布了《关于扩大老年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》，将“以房养老”保险由原来的试点城市，扩大到全国开展。一时间，“以房养老”再次引发社会热议。



A “以房养老”遇冷只是暂时

仅一家保险公司开展业务，累计承保139单（99户）——2014年7月在北京、上海、广州、武汉正式开展“以房养老”试点至今4年，可谓进展缓慢，市场遇冷。

“以房养老”，也被称为“老年人住房反向抵押养老”或者“倒按揭”，是跟人们从银行按揭贷款买房正好相反的一种操作。拥有房屋完全产权的老年人，将其房产抵押给保险公司，但继续拥有房屋占有、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。

作为一种创新的养老方式，“以房养老”由保险公司承担风险，确保老人的晚年生活后顾之忧，为老年人提供了新的养老解决方案。

然而，这一养老新选择似乎有些“不受待见”。对保险公司来说，这项保险属于保本微利型业务，且涉及房地产、金融、财税、司法等多个领域，存在许多不确定性。对老年人而言，受传统养老观念、产权纠纷、房产市场不稳定、相关配套政策不完善等因素影响，同样顾虑重重。

试点反响不尽如人意，“以房养老”在全国开展引发争议。一些业内人士认为，“以房养老”现阶段仍处于“小众”状态，不具备大范围推广的市场环境。

那么，“以房养老”为何在全国范围开展？银保监会此次发布的《通知》中指出，将“以房养老”保险扩大到全国范围开展是为了“对传统养老方式形成有益补充，满足老年人差异化、多样化养老保障需求。”专家表示，尽管试点成效不甚理想，但并不能因此否定“以房养老”保险的重大创新价值和实践意义。

“‘以房养老’是应对老龄化的有效手段之一，在全国开展有助于我国多层次养老保障体系的建设，通过这种政府和市场合理分工方式构建的养老保障体系最为高效，是非常明确的政策举动。”中国保险学会会长姚庆海在接受采访时表示，从发达国家的发展历程来看，“以房养老”契合我国居民未来养老安排和消费理念，现阶段的“遇冷”只是暂时现象。

中国老年学和老年医学学会会长刘维林同样认为，作为解决养老问题的一种选择，“以房养老”通过金融机构、保险公司代理模式，可以增加老年人养老资本，提高老年人生活质量，也能扩大内需，刺激消费，是有积极意义的。

B “未富先老”养老事业怎么干？

历经多年发展，中国基本形成了由基本养老保险、企业补充养老和个人商业养老保险构成的养老保障三支柱格局。

截至2017年末，全国基本养老保险覆盖超9亿人，积累基金超4.6万亿元，第一支柱已经形成“城镇职工+城乡居民”两大制度平台。第二支柱方面，同期全国已有近8万户企业建立企业年金，参加职工逾2300万人，积累基金近1.3万亿元。相比之下，第三支柱的发展脚步迟缓。

相关专家表示，从国际经验看，一个完备的养老保险体系必然要实现政府、企业（雇主）和个人三方责任共担，而商业养老保险第三支柱是个人分担养老责任的重要体现，可以有效引导个人通过预防性养老储蓄与

投资，承担个人在养老活动中的责任。

事实上，本次“以房养老”的全国开展，正是中国在强化养老保障第三支柱方面的新尝试。姚庆海认为，“以房养老”在全国深入推广，需要社会养老理念转变，认可保险功能作用。他建议，社会公众和政府应重视发挥保险业在养老、医疗等多层次社会保障体系建设中的作用，保险业还需在这些方面开展大量的宣传咨询工作。

自然，“以房养老”不会也不可能替代政府承担的基本养老责任。养老是一个系统工程，需要产业各方的通力协作。专家建议，要进一步完善养老产业布局，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。

“养老主要包括两大方面，一是要加强养老服务体系的建设，针对老年人医疗卫生、文化娱乐、家政等需求，建立完善的养老体系。二是要完善养老保障体系，完善养老金、医保、福利救助、商业保险等制度建设。”刘维林说。

全国老龄办常务副主任王建军表示，我国养老服务体系构建开端良好，但养老服务业发展仍不充分。下一步将加强事中事后监管，实现多元主体办产业，不断满足老年人对产品和服务的多层次、多样化需求。

“中国进入老龄化是‘未富先老’，且存在地区发展不平衡、老年人群发展不平衡、社区养老尤其是居家养老基础薄弱等问题。要大力推动养老事业发展，还要推动老龄产业发展。”刘维林说。

专家解读 “以房养老”三大疑问

1.“以房养老”是把房子交给保险公司？

事实上，选择“以房养老”并不意味着房子最终归保险公司。举例来说，70岁的老人拥有100万的房子一套，抵押给保险公司，签订合同指定受益人，保险公司以5.5%的利息每月支付老人养老金（每月大概3700元）。老人去世后，受益人有两个选择，其一是保险公司按照当时市场价评估房子价值，扣减老人领取的养老金，剩余部分保险公司支付给受益人；其二是受益人将老人领取的养老金加利息总金额交给保险公司，获得房子。这样来看，这种养老模式只是一种消费方式的转变，保险公司并没有额外获益。公众对“以房养老”的抵触通常建立在“以后房子没了”这一点上，说明公众对该产品还缺乏足够的认识。

2.“以房养老”是“政府转移养老压力”？

这种说法有失偏颇。近年来，中国政府在基本养老保险上的投入逐年攀升，政府一直在加大养老资金投入，并无转移压力的做法。

中国致力于构建多层次的养老保障体系，基本形成了由基本养老保险、企业补充养老和个人商业养老保险构成的养老保障三支柱格局。为满足人民群众日益增长的养老保障需求，中国在做强

主业——基本养老保险的同时，也在大力推进商业养老保险计划，其中就包括住房反向抵押贷款——“以房养老”。尤其重要的是，“以房养老”是商业行为，不存在强制性。

“以房养老”在发达国家如日本、美国、英国、新加坡等地区都已发展出了成熟模式。

3.“以房养老”全国开展要解决哪些问题？

从政策环境看，“以房养老”实施过程中，可能涉及遗产继承纠纷、地面附着物处置计价、房屋价值波动损失承担等法律问题。针对这些问题，首先，需要制定和完善相应的法律法规。其次，开展“以房养老”需要在一个相当长的时期内提供大量的资金，需要安排适当的财政税收政策支持。最后，需要建立必要的政策性保险机制。从国际经验来看，推行反向抵押贷款有必要设立最终的保险人，这当中离不开政府的作为和担当。

从社会环境看，“以房养老”作为一种新型的金融工具，面临着利率、房价、经济周期、长寿等各项风险。就中

国情况来看，房地产市场价格走势、人均预期寿命等因素还没有形成长期稳定的预期。监管机构要重视对风险的监测和控制，切实做到保护消费者的合法权益不受损害。

从市场环境看，中国是典型的供给推动型保险市场，“以房养老”产品的推广，最终还是需要从供给侧发力，开发满足消费需求的产品。保险公司应立足现实，综合运用先进的科技手段，开发设计能够满足消费者多方面多层次养老需求的产品。

据新华网

通知

尊敬的陈小娥女士：

您于2014年7月31日与我司签订了《商品房买卖合同》购买了金河湾3幢一单元503房屋，在支付首付款126631元后，一直未来支付剩余的28万元房款及违约金。我曾多次通过电话、短信、微信以及催告函的方式通知您，可至今未来办理，且近一年多无法与您取得任何联系。据此，现登报公示送达，请您于2018年9月25日前来我司办理上述事宜，否则再次视为您主动解除该《商品房买卖合同》，由此带来的一切损失由您本人承担。特此函告！

衡阳市裕泰房地产开发有限公司
2018年9月11日

分类广告

百十元投入 数万人关注

权威发布 快速传播 全城覆盖
咨询/上门电话(微信): 15387473778

房产商铺

求租农地

用于发展现代农业，种养结合，500亩以上，交通方便，距居民区500米以上。张先生 17775642065

写字楼出租

面积196平方米，配2台中央空调。地址：金钟精英城13楼 联系人：13787733241 栗

亮剑调查事务所

婚姻咨询，调查取证，寻人查址。地址：衡阳市妇幼保健院对面四楼 电话：0734—8197112/15096005151

房屋出租

衡阳市水利物资管理站现有位于高新区祝融路21号(市水利局办公大楼十一楼)260平方米左右办公用房对外出租，与市委相邻，地理位置佳，交通便利，是办公的理想场所。有意者请电：13875650860 阳先生

综合信息

要印刷 找东方

一站式服务帮您忙，三十年老牌企业 杂件速印、彩页、画册、快印、会议资料、各类表格、不干胶、内资刊物指定印刷企业 qq: 380914585

许先生：13575239671 电话/传真：8806879 地址：蒸湘区红湖北路87号

东圆二手车公司

高价上门收车，免费评估代卖，代办过户年检，开交易发票，常年招学徒。电话/微信:13973409940/13762407460

一生情缘

开办早 会员多 诚信度好 成功率高

◆未婚女 1995年 1米65 教师 小家碧玉 纯美 大家闺秀 灵气 13974703077
◆离异女 1988年 1米62 公务员 清新淡雅 家族企业继承人 13575102022
◆离异女 1976年 1米63 企业干部 另办宾馆 渴望真情呵护 8386520
◆离异女 1964年 1米60 钢管厂退休 有房无孩 视你儿为亲生 15073443073
◆未婚男 1990年 1米75 集团公司项目经理 睿智豁达 年薪百万 8258520
◆离异男 1972年 1米71 电业局工作 复式楼 爱旅游 善厨艺 13873490533
◆夜偶男 1954年 1米70 电信局干部退休 健康风趣 花园住宅 13762404506

地址：解放路9号2楼（南方大厦斜对面工商银行旁） 热线：8231015 8258520 微信：15073443073

爱琴海交友会所

微信号：13607344140

◆未婚女 1995年 1米60 教育行业工作 肤白文静 爱阳光男孩 13607344140
◆离异女 1977年 1米61 会计师 随和亲切 愿再生育 13007349898
◆离异女 1968年 1米60 电力局工作 显年轻会保养 香车代步 15727451682
◆未婚男 1991年 1米70 自办公司 年收入20万以上 高档车房 15727456802
◆离异男 1980年 1米80 央企管理另经营建材 高档车房 13786495216
◆离异男 1962年 1米71 某机关领导 绅士风度 有车房 13607344140
安全保密 身份验证 服务回访 实地拜访 报名热线：8271299 8271399 公司地址：衡阳市先锋路47号总工会对面二楼