

“以房养老”很不划算？

试点四年缘何仅百余户参与



在“以房养老”试点四年后,近日银保监会发布的《关于扩大老年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》指出,从今年8月起,把老年人住房反向抵押养老保险(简称“以房养老”)推广至全国范围。

所谓老年人住房反向抵押养老保险(“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,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分权,并按照约定条件领取养老金直至身故;老年人身故后,保险公司获得抵押房产处分权,处分所得将优先用于偿付养老保险相关费用。

这本是一项对于养老模式的全新探索,在国际上也不乏成功经验。但遗憾的是,在国内的四年试点以来,仅有幸福人寿一家保险公司开展了以房养老业务。数据显示,截至2018年7月底,幸福人寿累计承保139单(99户),签约意向客户201单(141户),其中北京、上海、广州三地的保单数占总数的80%。

为何以房养老不被认可呢?一方面是老人们觉得反按揭每月给的补偿太少了,甚至不如固守理财;另一方面是银行和保险公司也没兴趣,不愿意未来手里拿着很多房产,增加金融风险。对于双方的利益分歧,记者采访了多位业内专家,在揭示以房养老为何步履蹒跚的同时,专家学者们也给出了自己的建议,希望“以房养老”设计能改进现有模式,真正对现行的养老模式形成有效补充。

>>

“以房养老”被认为很不划算

“以房养老”其实早在2014年便开始在北京、上海等四个重点城市试点,但因为参与度较低,随后又增加了广州等多个城市,延长了试点至今年6月。

但即便如此,无论是老人还是保险公司,对于以房养老的热情并不高,四年下来,参与其中的只有幸福人寿一家保险公司,承保139单。为何以房养老受到如此冷遇?

其实,保险公司已经给我们算好了一笔账:按照目前的设定,如果老人的房产评估值为100万,老人今年60岁,那么需要缴纳延期年金至86周岁,每年缴保费2544元,但每月到手的基本养老保险金额仅为2514元。86周岁之后,他无需再缴保费,但仍能以每月2514元的标准领取养老金直至身故。

这样算下来,老人反按揭房产后,每年能够获得大概3万元,但还要交一个2500元的保费,再扣除一些必要的费用,其实也就每年获得27000元左右,即便你活到86岁,也就从保险公司拿回来70万元,如果要拿回跟房子等值的100万,需要活到96岁,这个难度还是相当大的。此外,“以房养老”模式最大的麻烦还在于,房价的起伏波动难以预料。尤其是最近几年,房价上涨的预期较强,而以房养老的反按揭则是恒定的,也让老人们觉得这个产品“很坑”。

不仅是不划算,随着“以房养老”的推进,一些人还打着“以房养老”旗号设计骗局。去年北京法院就公开审理了多起“以房

养老”的纠纷案件,一些人打着“以房养老”的名义将理财产品推荐给老人,老人将房子抵押后向贷款公司借款理财,并在老人不知情的情况下签订“委托书”。私自将老人名下的房产以低价卖掉获利,使不少老人不仅失去了房子,还背上了一身债务。

不难看出,一方面因为“以房养老”本身设计的不合理,让大多数老人觉得完全不值得去做反按揭,另一方面,各类打着“以房养老”名义发生的经济纠纷也让很多老人对“以房养老”敬而远之。

“以房养老”该如何设计

既然老人们认为“以房养老”不划算,那么把房子押给银行或保险公司,应该拿多少钱才是合理的呢?

对此,一位不愿透露姓名的房地产业内专家告诉记者,其实银行和保险公司也是一肚子苦水,之所以试点四年以来,只有一家保险公司承保了以房养老,大多数银行和保险公司对这个业务都“不想做”,主要就是因为银行看来,房子是折旧资产,每年会有贬值,而付出的现金每年是有利息的。另外,在实际操作中,因为保险公司和银行还有行政成本,而且房子通常是“估不足”的,所以保险公司需要留出很大的空间,保障自己的风险。这样孤寡老人们的“回报”就更低。

如何让各方都满意呢?该人士透露,其实在香港有类似的养老保险,业内叫做“斗长命”的保险。一个60岁的老人,一次性付100万元给保险公司。保险公司每年分红,死亡则终止。若不满75岁死亡,则付

到75岁,给子女或其他继承人。这个产品的收益大概是5666元/月左右。年率6.8%。按照6.8%的回报率,前面16年,活到75岁,拿回100万元本金。活到80岁,大约有3%的回报。活到90岁,大约有5.4%的回报。但最高的收益率上限是6.8%,不能超过。

这样相比,同样是100万,现在的“以房养老”只给2514元/月,实在是太低了。

该人士建议,他认为是“以房养老”,不应该是“二方模式”,而应该是三方模式。他举例道,现在的二方模式是,A老人,卖出房子,每月获得2500元,获得房子租赁权直至死亡。B.银行,买入房子,每月付出2500元,没有租赁权,老人去世后获得房产。

引入第三方投资者后,金融方式可以改成,A.老人,卖出房子,每月获得4000元,获得房子租赁权直至去世。B.银行,获得100万元现金,每月支出5666元利息,相当于做了一笔理财产品。C.投资者,付出100万元现金,每月获得1666元房租,在老人去世后获得房产。

这样设计的好处是,对于银行和保险机构来说,它相当于承接了一笔“100万元斗长命”的金融产品。因此逻辑是很清晰的,不涉足任何不动产。也没有金融风险。而投资者相当于花了100万元买了一套老房子。此后“长线出租”,因为房产是按照评估值计算的,因此这个买入价格在当时也是远低于市场价的,相当于长线投资。

最后对于孤寡老人来说,反按揭后,每月获得4000元,远高于现在设定的2500元。上述业内人士表示,这样的设计通过金融创新会使得各方都得到满意的结果,也很可能推动以房养老的推广与落实。

■专家说法

“以房养老”是有益补充,不会是主流

不难看出,我们的以房养老正在尝试多种模式,既有反按揭抵押房产,也有购买“养老房”的模式。在业内专家看来,居家养老仍是未来我国养老最主要的形式,反按揭式的以房养老只是对养老形式的有益补充,并不会成为主流。

中国房地产业协会老年住区委员会副主任、北京大学国家治理与老龄产业政策研究课题组执行主任,中原集团首席咨询顾问张坤昱对记者表示,目前我国国家以基本养老、企业补充养老和个人储蓄性养老(商业养老保险计划)为三大支柱养老保障模式。在我国,作为第一支柱的国家基本养老主要包括城镇职工基本养老保险、城镇居民社会养老保险和农村社会养老保险(新农保);作为第二支柱的企业补充养老主要包括企业年金和职业年金;第三支柱则主要是各类商业养老保险。

从美国的经验及当前国内以房养老的试点情况来看,以房养老针对的主要是一些有独立产权的低收入老人,或者对养老有更高品质要求的老人。在美国,这个比例约为1%。简单按照这个比例推算,中国目前60岁以上的老人为2.4亿,1%的比例总额约为240万人,240万套住宅未来有可能以反向抵押按揭的形式进入到市场当中来。虽然不是主流,但由于庞大的人口基数,以房养老仍会是重要的一种养老方式。

对此,张坤昱对现行的“以房养老”提出了六条建议:

第一,面对日益严重的养老负担,以房养老是大势所趋,老百姓尤其是对仅有一套住房且

条件不宽裕的家庭来讲,以房养老是有效可行的路径之一。靠谁养老也不如靠自己,这也是已经以房养老人群的共同心声。

第二,政府要明确并完善相关政策法规,让以房养老有法可依,共同保护百姓、保险公司等各方的利益,确保其合法性和可持续性。

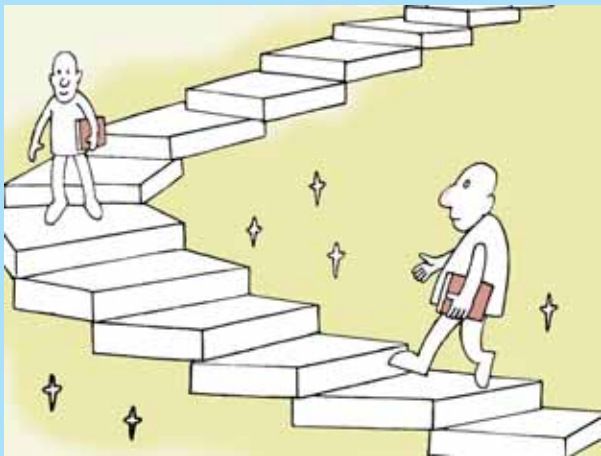
第三,认真总结试点经验,加强与相关部委的沟通协调,推动完善配套政策,探索业务经营规律,逐步建立规范有序的住房反向抵押养老保险市场,鼓励更多保险公司参与,扩大和优化保险产品供给,积极制定适合百姓、手续简便、免除百姓后顾之忧的多元化产品,让老年人有更多的选择权利,也让更多的老年人受益。同时积极做好市场监管工作。

第四,做好房地产市场的综合研判,建立较为稳定的房屋价格预期。以房养老试行几年以来不成功的关键问题之一即是房屋价格的不确定性,老百姓认为肯定涨,而保险公司觉得房价可能已经进入下行通道。

第五,做好保险及金融机构的市场风险防范,建议对开展业务的公司进行税收优惠,包括再保险机制的建立等,解决供给方的后顾之忧。

第六,加大社会宣传和引导力度,正确引导老人合理消费。

张坤昱认为,房子反向抵押,以房养老也是缓解社会养老压力的重要创新办法之一,只有针对现行的以房养老规则作出一些改变,才能让这种反向抵押,成为老百姓、保险、银行甚至个人投资者各方面都“多赢”的方式。(据人民网)



人生是一场单程旅行,你走过的路,读过的书,见过的人,便是你人生的全部 ■张鹏飞



陪我唠嗑 ■朱丞



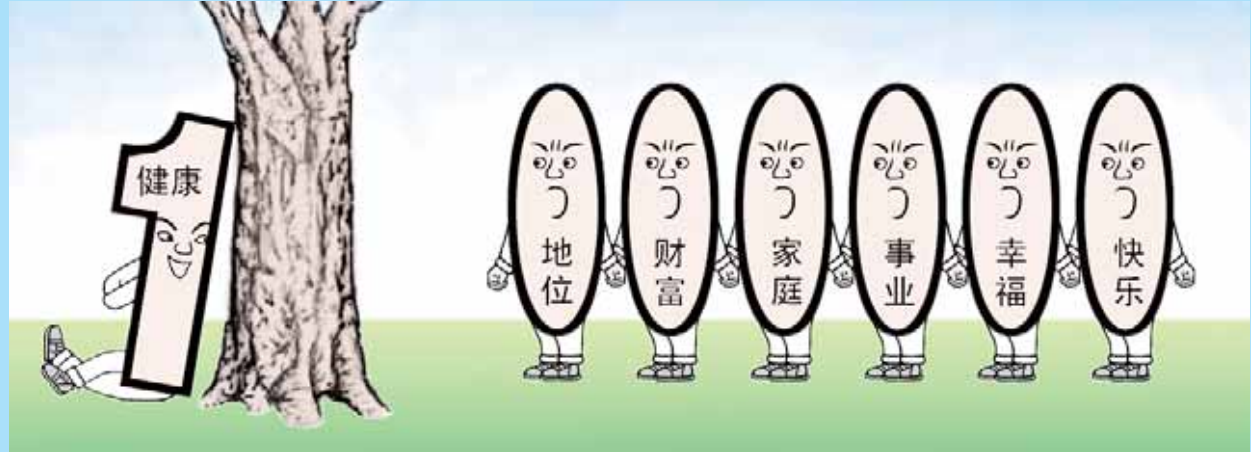
责问 ■胡三银



失足 ■刘志永



某些“扶贫” ■尹元钧



嘿嘿,你们没有我都等于零 ■王少华



若即若离 ■韦荣景



孤独的老农夫 ■郝延鹏



我不是药神 ■郅天行



能者多劳图 ■杨其标



漫画天地 投稿邮箱: 1169447255@qq.com