

# “以房养老”7月1日开始试点

## 保监会:不意味政府“不管养老”

**楼市工作室**  
 负责人:张晗  
 电话:13569703206  
 E-mail:xyrb3206@126.com

在原定的“上半年推出”时间节点迫近之际,保监会23日发布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》。保监会相关负责人表示,试点通过保险以房养老,意在给有意愿、有需求的老年人提供一种自愿选择和金融工具,带有市场化的性质,并不意味政府“不管养老”。目前,国内外都缺乏相关的经验,保险公司对此态度谨慎。推出产品和试点,只是为完善第三支柱体系提供选择的机会和可能。



### 保险公司承担房价下跌风险

以房养老试点自2014年7月1日起,至2016年6月30日止。试点城市选定北京、上海、广州、武汉,投保人群为60周岁以上拥有房屋完全独立产权的老年人。

反向抵押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,能够对反向抵押养老保险进行科学合理定价;具有专业的法律人员,能够对反向抵押养老保险相关法律问题进行处理;具有房地产业务管理专业人员,或委托有资质的物业管理机构,有能力对抵押房产进行日常维护及依法处置;具备完善的公司治理结构、内部风险管理和控制体系,能够对反向抵押养老保险业务实行专项管理和独立核算;具备中国保监会规定的其他条件。

在试点产品管理上,指导意见提出,根据保险公司对于投保人所抵押房产增值的

处理方式不同,试点产品分为参与型反向抵押养老保险产品和非参与型反向抵押养老保险产品。前者指保险公司可参与分享房产增值收益,通过评估,对投保人所抵押房产价值增长部分,依照合同约定在投保人和保险公司之间进行分配;后者指保险公司不参与分享房产增值收益,抵押房产价值增长全部归属于投保人。

保监会人身保险监管部负责人表示,和其他金融机构提供的同类产品相比,保险公司的优势在于承担了长寿风险,把反向抵押落脚在终身养老年金保险之上,当投保的老年人去世后,其亲属可以选择偿还保险公司已经发放的年金的本息和,解除抵押权收回房屋,也可以选择由保险公司拍卖房产,获得已经发放的养老年金的金额,剩余部分返还给客户。如果房价下跌造成房产拍卖金额不足以支付保险公司已经支付的养老年金的话,风险完全由保险公司承担。

### 险企相对谨慎

上述负责人表示,目前,尚未有保险公司申请试点此业务。此前,保监会与幸福人寿、泰康人寿、中国太保、平安保险、合众人寿、大都会人寿、中宏保险等中外资保险公司成立了课题组,对开展试点进行研究。北京、上海、广州作为一线城市,经济较为发达,保险市场相对较为成熟,老龄人口数量较多,房地产市场容量较大;武汉和北京均已有的保险公司投资兴建养老社区,可在老年人住房反向抵押养老保险和养老社区的结合上开展一些尝试和探索。

该负责人表示,因为此类业务期限较长,而且四地房地产市场状况各异,“对风险管控、政策把握、服务、精算、产品设计的要求都比其他产品复杂得多”,所以很多保险公司对这项业务态度谨慎。

据介绍,设定参与型和非参与型两种产品,是为了给投保人提供选择空间,最终的权益不会受到影响,区别在于房产增值

收益是由投保人独享还是和保险公司分享。相比之下,非参与型的保险将较为保守。很多公司可能出于谨慎的角度,不太愿意选择参与型的产品。在指导意见框架性原则下,下一步会根据试点情况考虑建立和出台反向抵押的监管制度,其中可能会对价格、利率等问题更加明确。而保险公司在此过程中,如果发放的本息和超过房产最终的拍卖价格,则需自行承担这一风险。

在财务管理方面,指导意见明确,此类保险的现金流与传统业务不同,保险公司应制定试点业务现金流管理方案,并可探索现金流补充机制。该负责人表示,下一步在制定内部的偿付能力监管政策上,也会考虑现金流的充足率等问题。

“没接到不代表没有公司愿意做。”保监会人士透露,3月征求意见稿发布后,确有公司开始尝试设计产品,但因流程复杂,且指导意见还未发布,所以至今仍未有申请者。“相信在将来肯定会有公司来申请。”

### 不意味政府“不管养老”

国内现行的养老保障三大支柱中,补充性养老保险的第二支柱和个人商业养老保险的第三支柱发展不足,制约养老保障全面发展,已经成为共识和机构努力的方向之一。2013年,国务院发布《关于加快发展养老服务业的若干意见》中提出鼓励开展老年人住房反向抵押养老保险试点。2014年3月,保监会下发《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见(征求意见稿)》,决定开展老年人住房反向抵押养老保险试点。

此前,南京、上海、北京等地的机构已经尝试过以房换养、自助养老、“养老房屋银行”、养老按揭贷款等相近业务,但鉴于机构公信力、收益预期、社会养老心理、风险控制等方面因素,以房养老方案并未大面积落地。幸福人寿监事会主席、中房集团理事长孟晓苏曾表示,中国“以房养老”其实是商业性的养老保险补充产品。产品设计需满足三个条件,即高房价的城市,高潜质的房屋,高素质的老人。此外,随着我国老龄化人口越来越庞大,失独家庭比重也在不断增加,加上未来“丁克”家庭比重也可能随之上升,因此上述群体或成为“以房养老”的主要受众。

保监会人身保险监管部负责人表示,以房养老在国内是新生事物,监管部门尚无成熟经验可以借鉴,指导意见很难做到尽善尽美。试点保险意在给有意愿、有需求的老年人提供一种自愿选择和金融工具,带有市场化的性质,并不意味政府“不管养老”。此业务涉及面广,设计复杂,包括产权、房产抵押、利率等多方面的问题,需要在两年的试点期间逐步探索。

北京大学中国保险与社会保障研究中心研究员李心愉认为,就老年人住房反向抵押保险而言,要作为一种能够让保险公司有利可图的完全的商业险种得到发展,至少应满足两个基本条件:一是要有足够的业务量支持保险公司弥补投入的成本并获得合理的利润;二是要有稳定的房价上涨预期来支持对房屋的估值和交易的实现。而这两个条件目前在国内尚不具备。首先,足够的业务量缺乏养老观念的配合。其次,稳定的房价上涨预期难以形成。房价高度的波动性和不明朗的前景,使得保险公司担心住房价值缩水,贷款无法全额收回的风险,老年人担心房价上涨眼下“卖”房吃亏、权益受损的风险。

李心愉表示,国务院相关文件提出推进试点后,政府很有可能给予一定的优惠和补贴政策来调动商业保险公司的积极性,无形中给“以房养老”贴上了准公共产品的标签,政府表态被误解为“推卸养老责任”在所难免。而这项业务不仅有利于改善老年人养老待遇,而且有利于完善养老保障机制,值得尝试。政策制定者应谨慎行动,平衡好商业保险公司追求利润、政府负担和社会效益之间的关系。

(据中国证券报)