

# 以房养老商业保险正式开闸 北上广汉7月起试点两年



“以房养老”提供了新的养老保障方式。

(新华社资料图片)

## 以房养老究竟怎样“养”? ——聚焦百姓三大疑问

中国保监会23日正式发布指导意见称,7月1日起,未来两年,北京、上海、广州、武汉将正式开展老年人住房反向抵押养老保险试点。

### 疑问一: 以房养老怎样“养”?

反向抵押养老保险并非我国首创,在一些发达国家已经尝试多年。简而言之,这种保险就是老年人将房产抵押给保险公司,按约定条件获取养老金,身故后,保险公司获得抵押房屋的处置权。

“反向抵押养老保险的投保人群须同时符合两个条件,一是应为60周岁以上老年人,二是拥有房屋完全独立产权。”保监会人身险监管部主任袁序成说。

事实上,“保险版”以房养老具有鲜明的特征,它为投保人提供养老金的周期与生命等长;投保人在身故前享有房屋占有、使用、收益等权利;投保人身故后,房产处置的剩余所得将会返还给继承人。

中国房地产开发集团理事长孟晓苏认为,作为一款金融产品,“以房养老”具有“三高”特征,就是适用于高房价城市、高潜质房屋和高素质老人,而无子女老人和“失独老人”则是最合适的购买群体。

从国际经验看,不只是养老金,保险公司还可能为投保人提供实物型的养老服务。保监会出台的指导意见中就明确鼓励“针对不同年龄和需求的客户推出医疗、保险、健康管理、金融理财等服务”。

### 疑问二: 房价涨跌怎么“算”?

无论是投保人也好,保险公司也好,“保险版”以房养老的最大风险和不确定性都来自房价的波动。

如果房价上涨,房屋增值怎么办?根据指导意见,保险公司推出的试点产品分为参与型和非参与型,也就是可以按照合同约定,决定保险公司是否参与分享房产的增值收益。

首都经贸大学保险系教授庹国柱说,对于参与型产品来说,保险公司可在与投保人签订购买合同时有所约定,如果房产增值,按何种比例来分配?归属于投保人的部分,是一次性给予,还是按月领取?这些都可以在合同中涉及。对于非参与型产品,无论房价上涨与否,保险公司均不参与房产增值收益,抵押房产增值部分全部归属投保人。

那么,如果房价下跌了怎么办?业内人士指出,保险公司要承担这个风险,对于专业的投资运行机构——保险公司而言,可以通过资金的运作、再保险等形式化解或是降低这一风险。

当然,这一商业保险新事物还面临着房屋70年产权到期后怎么办这一重大问题。70年产权到期后,如果续期费用太高,保险公司很可能可能会无利可图,甚至亏本。

### 疑问三: 养老隐忧怎么“解”?

“以房养老”商业保险的出炉,承载着丰富养老保障方式、拓宽养老保障资金来源的“双重期盼”,但这一产品对于缓解养老隐忧作用究竟有多大备受关注。

合众人寿保险公司相关负责人介绍,这一新产品与该公司力推的养老产品的发展思路吻合,目前针对指导意见完善具体措施办法,希望能与其在武汉投资的养老社区实现对接。

不过,业内的积极参与并不能扭转市场对这一商业保险的隐忧,其推出还需要金融贷款、担保机构、资产评估等,与个人的信用系统完善健全有关,另一障碍则在于养儿防老和传宗接代的传统观念。

记者随机采访几名武汉市民,他们表示不会把房产抵押出去。“以房养老相当于把房子卖出去了,我还是相信养儿防老,家里的房子会留给儿子。”年过半百的陈先生说。

“‘以房养老’商业保险仅仅是社会养老保障体系的补充,这一试点的推出之所以引发争议,不是产品有问题,而是作为社会养老保障体系的主干出现了缺失,化解养老困局所必需的普惠式基本养老产品仍有待于完善。”武汉科技大学金融证券研究所所长董登新这样认为。

(据新华社北京6月23日电)

新华社北京6月23日电(记者何雨欣、谭谟晓)保监会23日正式发布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》称,7月1日起,未来两年,北京、上海、广州、武汉将正式开展老年人住房反向抵押养老保险试点,这意味着“以房养老”商业保险正式开闸。

反向抵押养老保险是一种将“住房抵押”与“终身养老金保险”相结合的创新型养老保险,即拥有房屋完全产权的老人,将其房产抵押给保险公司,继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人统一的处置权,并按照约定条件领取养老金直至身故;老人人身故后,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。

根据保监会的规定,投保人群应为60周岁以上拥有房屋完全独立产权的老年人。同时,按照保险公司是否参与分享房产增值收益分为参与型产品、非参与型产品。

保监会将“公平守信”作为开展试点的首要原则,例如要求保险公司开业满5年、注册资本不少于20亿元;申请试点时上一年度末及最近季度末的偿付能力充足率不低于120%;对单个保

险公司开展试点业务,接受抵押房产的评估价值总计进行了规定。

这份指导意见从老年人角度进行规定,例如“产品条款简单易懂,业务流程规范可行,使投保老人便于理解和接受”,“客户的犹豫期不得短于30个自然日”等。

此外,这份指导意见还鼓励保险公司创新,“完善与反向抵押养老保险相关的养老服务链,如针对不同年龄和需求的客户推出医疗、保险、健康管理、金融理财等服务”。

保监会人身险监管部主任袁序成说,当前,我国缺少将社会存量资产转化为养老资源的有效手段。开展试点,盘活老年人房产,是实现个人经济资源优化配置的积极探索,有利于拓宽养老保障资金来源,提升老年人养老保障水平。

“试点城市的选择主要考虑其房地产市场容量较大、老龄化步伐快等原因,这一保险的推出是完全市场化的,为一些有意愿、有需求的老年人提供一个选择,是自愿的,同时,这是新生事物,还需要不断探索、总结、完善,从国外经验看,它是一个比较小众的保险。”袁序成说。

## 以房养老 不能淡化政府职责

### 时评

保监会23日公布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》,意味着这一全新的养老方式在争议中迈出了新步伐。在为创新养老方式之举点赞的同时,也要谨防在试行“以房养老”中政府不履行公共职责。

从制度设计上看,“以房养老”是一种保险产品。既然是产品,购买者理应有自主选择权,不能强买强卖。因此,落实“以房养老”应遵循市场规律,防止以行政手段强力推行。

防止以行政手段强制推行,并不意味着“看得见的手”无所作为。相反,政府的公共职责更需加强。

一方面,政府应大力发展养老服务

业,为“以房养老”落地生根提供土壤。如果房产抵押出去却买不到相应的养老服务,“以房养老”岂不成为“水中花镜中月”,又怎么发挥有益的补充作用呢?

另一方面,政府应高举监管利器,为购买“以房养老”的消费者保驾护航,既要防止借“以房养老”概念游说老年人抵押个人住房进行消费贷款引发多重风险,又要针对金融分业经营的格局完善体制机制,避免重复监管与监管漏洞。

从我国现阶段国情来看,“以房养老”面临着与传统养老方式的博弈、房价不确定因素的风险等。因此,针对产权、理念、房价波动等难点,政府还应搭好房产评估、政策咨询、纠纷仲裁等机制,从政策框架上给出解决办法。

(据新华社电)



“以房养老”带来养老新选择。(资料图片)

## 地方政府举债改革启动 地方债“自发自还”首单落地

### 广东领跑发债148亿

广东省财政厅近日宣布,广东省成为全国首批自主发行地方债的省份。招标信息显示,6月23日招标发行的广东省政府债共计148亿元人民币,期限包括五年、七年和十年。

其中,与期限对应的计划发行规模分别为59.2亿元、44.4亿元和44.4亿元。记者从交易所及银行间市场了解到,上述三期国债的中标利率依次为3.84%、3.97%和4.05%,这意味着,首单自发自还地方债认购情况总体趋稳,招标利率略低于市场预期。

地方“自发自还”举债试点的正式启动,也意味着政府举债“阳光化”改革步入正轨。“允许地方政府发债有助地方政府债务增加透明度,使债务显性化,是给政府打开正规的融资渠道。”国务院发展研究中心宏观研究部巡视员魏加宁说。

据介绍,长期以来,我国地方政府借助地方融资平台举债。从2009年起,国

地方政府自主发债首单于23日招标发行。发行总额148亿元的“广东省政府债券”,成为国内首单自发自还的地方政府债券。此举意味着,备受关注的政府举债改革正式启动。

这是中国首次允许地方政府自主发债。分析人士认为,此举有助规范地方无序举债行为。

内试点地方政府债券,但由财政部代理发行。财政部信息显示,2014年地方政府债发行额度4000亿元,但由地方自发自还“自主发债”尚属首次。

此外,据财政部此前宣布,除广东外,2014年经国务院批准自主发债的省份还包括上海、浙江、深圳、江苏、山东、北京、江西、宁夏、青岛,共计十个省区市。随着试点首单落地,其他省份自主发债也将在近期启动。

### 首次引入信用评级

根据审计署数据,截至2013年6月末,我国地方政府负有偿还责任的债务为10.88万亿元。“此前银行贷款是地方举债的主渠道,而发债主体主要是地方融资平台公司,此外不乏国企、事业单位

等。”审计署相关负责人表示。

值得关注的是,地方政府债券首次引入信用评级,是此次“自发自还”试点的重大突破。根据我国首份地方政府债信用评级报告,截至2013年6月末,广东省地方政府性债务总额为10165.37亿元,较上年末增长6.43%。债务规模位列各省第二位。

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定,首单自发自还地方债获得AAA的高信用评级。据上海证券交易所介绍,目前已发行城投债中AA及AA+评级比重最大。这意味着本次发行的政府债券偿还能力较强。

多数业内人士看来,改革预示未来地方债发行将走向更为规范的市场化探索。中国社科院金融研究所副研究员安国俊介绍,允许地方政府发行债券,是实

行分税分级财政体制国家的普遍做法,如英国、美国、德国和日本等国家,地方政府债券在其财政收入及债券市场体系中都占有重要地位。

“不过,在地方政府预算尚无硬约束的情况下,如何给地方政府的信用评级仍是挑战,阳光举债改革是循序渐进的过程。”兴业银行首席经济学家鲁政委说。

### 有望约束地方债务风险

专家认为,“自发自还”地方债体系的建立,相比以往地方债采取了更为公开透明的运作机制,有助于防控地方政府债务风险。

“硬化地方政府预算约束,是允许地方独立发债的决定因素之一。”中国人民银行首席经济学家马骏表示,去年以来,

我国一些省市发布了对本级或下级政府负债的上限规定。比如,安徽规定债务率超过100%且下一年度偿债率超过20%的地区,不得新增债务余额。浙江、广西等地也有类似规定。

“这些情况都表明,地方政府在加强自我约束方面已在做比较严肃的努力。”马骏指出。

上海一家商业银行交易员表示,尽管此次广东省发债获得高信用评级,并不意味自发自还试点门槛放松。在打破刚性兑付、提倡市场信用的背景下,特别是一些经济实力不强的省份,如果债务高企,也将遭遇低评级、难发行。

比如,此次试点的10个省份中,经济发达地区如上海、浙江、广东等,也不乏中西部地区,因此发债的利率水平有望拉开差距。“在法制化、市场化框架下,从评级到资产负债表将形成市场约束。借助公开发行债券公众也有了知情权,有望通过建议权、监督权问责。”财政部财政科学研究所所长贾康说。

(来源:新华网)

## 中国市场 成外国车企“摇钱树”

新华社北京6月23日新媒体专电 跨国车企对中国汽车市场的降温并未出现,中国人买进口车的热情大超他们的预期,中国市场成为外国车企“摇钱树”。

据英国《金融时报》网站报道,许多分析师和车企高管都曾预计,2013年中国汽车销量增长16%达1800万辆,之后市场将会降温。然而事实却是,尽管今年一季度中国经济增长放缓至7.4%,从1月到5月中国汽车市场同比增长逾11%。

大众汽车便是很好一例。大众去年在中国这个世界最大汽车市场坐上了头号交椅。中国大众去年全年全球销量的31%,大众中国合资公司的营业收入为96亿欧元(约合130亿美元),而大众全球营业收入为117亿欧元(159亿美元)。

除了在华汽车销售火爆以外,跨国车企还从中国合资公司收取技术和服务费,并通过它们出售零部件赚取额外利润。

高额利润也让中方合资伙伴受益,并且部分利润被用于再投资,但外国车企始终拿到利润大头。通用汽车中国业务的一名发言人说:“合资公司的大部分利润被作为红利付给了通用。这些红利大部分被转回了美国。”

## 资金紧缺 自我缩容炒个股

### 昨日市况

本报海口6月23日讯 (记者陈平)资金紧缺在今天的市场中再次有突出表现:沪深两市成交只有1444.2亿元,主板全天走势萎靡不振,而以创业板为首的中小盘股却颇显热闹。即时走势图中,代表大盘的白线和代表中小盘的黄线泾渭分明,黄线远高于白线。涨停的29只个股中,有21只为创业板或中小板。收盘,主板沪综指跌2.31点,跌幅0.11%,收报2043.36点,深成指收报7192.87点,跌2.82点,跌幅0.04%,创业板大涨2.05%,收报1361.28点,中小板涨幅0.85%,收报4671.12点。

从盘中走势看,主板收阴与金融板块和中石化中石油为首的权重股不作为有很大关系。相反,市场在资金紧缺下自我缩容,集中炒作中小盘股。高送转概念股位居两市涨幅榜之冠。天银机电、天赐材料、金贵银业涨停,云意电气、同大股份、西泵股份、煌上煌、鹏翎股份等涨幅居前。两市共有1900多家个股上涨,不足600家个股下跌,指数不涨个股普涨,真所谓山中无老虎,猴子来当王。这也是典型的在大盘整体平稳下,轻大盘重个股的表现。从盘后披露的信息看,即6月18日完成网上申购的龙大肉食和飞天诚信定于本月26日上市来看,不排除是主力为这些将上市新股的炒作在预热市场。

暂停4个月的IPO在上周再次重启后,新股不败效应再次得到疯狂表现。首批4只新股吸引了3000多亿资金参与打新,网上投资者认购倍数超过150倍,而网下打新的中签率远远低于网上发行的中签率,实为罕见。当新股IPO大量分流二级市场资金造成上周大盘连续重挫,沪综指2000点岌岌可危时,预见到利好召之即来:上周末,证监会召开例行新闻发布会,推上市公司员工持股计划。不过,从今天两市仍收阴看,投资者对目前行情极为失望。因此,目前在新股发行抽血仍无法得到改善之前,2000点能否保住,还得重新思考,后市投资者仍须且行且谨慎。

(观点仅供参考 入市风险自担)

## 台湾将推出 个人游“悠游卡”

首批2万张,具“电子钱包”功能

新华社台北6月23日电(记者刘刚 陈君)瞄准日趋火热的个人游商机,台湾知名旅游企业雄狮集团与悠游卡公司携手推出个人游悠游卡,让游客在体验出行便利之余,还能享受到独具旅行特色的专属优惠。

雄狮集团与悠游卡公司23日在台北签署了这一合作协定,双方预计在今年底前合作发行个人游旅客专属悠游卡,首批预计2万张左右。

悠游卡是台湾一种非接触式电子票证系统智能卡,可用于轨道及路面交通购票、停车缴费,还可在全台陆续增加的指定店面进行小额消费,具有“电子钱包”的功能。

单表示,届时大陆赴台个人游客可在雄狮集团的上海、昆山、厦门等网点申请个人游悠游卡,也可在抵台后通过雄狮集团或其合作伙伴申请办理。

## 台湾失业率创新低

实际薪资不及1998年水平

新华社台北6月23日电(记者刘刚 陈君)台湾统计部门23日公布,5月失业率为3.85%,创下8年来新低,其中大学及以上程度者失业率为4.70%,创下6年来新低,显示“高学历高失业”状况有所缓解。

当日公布的数据显示,台湾5月失业人数为44.3万人,较4月减少6000人,失业率为3.85%,较4月下降0.06个百分点。

数据显示,台湾大学及以上学历失业人数在去年最高峰时近20万人,今年5月降至17万人,失业率为4.70%,创2008年7月以来的新低。统计部门分析认为,目前景气回温,初次寻职失业者减少,就业市场稳定,“高学历高失业”的状况有所改善,但6月进入毕业求职旺季,预计将会有一20万名毕业生进入就业市场,因此6月失业率应该有所攀升。

台统计部门当日还公布了今年前4个月的平均薪资,为53769元(新台币,下同),为历年同期最高;但扣除同期消费者物价指数增幅,实际薪资为52087元,仍不及1998年52210元的水平。