

编者按

中国保监会23日正式发布的指导意见,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。

随着指导意见的发布,“以房养老”成为近期社会热议的焦点。“以房养老”在中国是新鲜事物,但在美国、日本、新加坡等发达国家已推行多年,成为养老收入来源的一项重要补充和组成部分。在老龄化问题日益引起关注之际,发达国家“以房养老”的经验教训值得借鉴。

延伸阅读

“以房养老”的前世今生

起源于荷兰
成熟于美国

“以房养老”是西方发达国家常见的一种养老模式,指老人将自己的产权房抵押或者出租出去,以定期取得一定数额养老金或者接受老年公寓服务的一种养老方式。在各国特色不同的以房养老实践中,反向抵押贷款(简称“反向按揭”)最受欢迎,也使用最多。

反向按揭最早源于荷兰,其大致安排是:年轻人购买老年人的住房,并允许他们有生之年仍免费租住该住房,待老年人过世后再收回该住房。

反向按揭发展最成熟、最具代表性的当属美国。二十世纪六、七十年代美国就开始出现了住房反向抵押贷款,贷款产品种类也较多,定期年金、住房使用期年金、分期递增年金、信贷额度等支付方式都已出现,贷款利率包括了固定利率和浮动利率两种。但由于大部分住房反向抵押贷款产品年限长,涉及金额大,借贷双方风险都很高,法律对这种贷款的鼓励和管制措施却很少,又缺乏相应的贷款担保制度、二级市场和辅助政策,前期发展比较缓慢,并没有开展多少实质性的业务。

随着社会养老保障压力增大,美国政府开始关注住房反向抵押贷款,并通过了《1987国家住房法案》,按照法案规定,联邦住宅和城市开发部联合设计开发了住房权益转换抵押贷款(H E C M s)。H E C M s是一种全新的产品,目标是全体老年人。为降低该产品的风险,由联邦住房管理局向贷款金融机构发放的贷款实行担保。在金融机构选择上,所有条件具备的贷款金融机构都可申请经营此类业务,这大大扩展了反向抵押贷款的开办机构。1989年,房利美尝试对住房反向抵押贷款进行资产证券化,在二级市场上出售证券化产品,这在很大程度上提高了住房反向抵押产品的流动性,减少了这一产品周期长、占用资金量大的弊端。

此后,住房反向抵押贷款在美国大规模推广,并有公共保险部门提供的保险。住房反向抵押贷款证券化及公共承保等措施的推行,促进了美国住房反向抵押贷款市场的初步发展。

21世纪初,美国住房反向抵押贷款市场高速发展。此时,美国宏观经济的良性运行与住房反向抵押贷款行业内部的整合,使这一市场获得一定程度上的规模效应。反向抵押产品高速发展,贷款发行机构数量大大增加,市场日益成熟,竞争力不断增强。根据美国住房反向抵押贷款协会的一份数据,美国参加住房反向抵押贷款的金融机构从90年代的不到200个,扩增为2005年的1300多个,并且数量呈现不断上升的趋势。

(来源:经济参考报)

“以房养老”国外遇冷

“以房养老”在澳大利亚、美国、新加坡等发达国家已推行多年,是养老收入的重要来源之一,但市场反响并不热烈。

A 澳大利亚:最后的选择

说起“反向抵押贷款”,也就是俗称的“以房养老”,步入古稀之年的澳大利亚老人卡萝尔·安·赫西摇了摇头说:“不是迫不得已,我不会考虑申请这种贷款。”

澳大利亚文化鼓励自力更生,拥有自己的房子是一个人自立、成功的主要标志,年老之后也尽量不依赖子女或亲戚。在自己行动不便需要看护时,老人通常的做法是将房屋出售,获得现金后向养老院交押金,入住养老院。

新南威尔士州消费者信贷法律中

心首席律师凯瑟琳·莱恩说,反向抵押贷款比较适合没有孩子的老人。在申请贷款之前,老人一定要确保有足够的钱将来入住养老院时使用;要考虑获得贷款后可能失去政府提供的某些福利。

在澳大利亚,反向抵押贷款不是政府的一项政策,而是金融机构针对老年人推出的一个金融服务产品,因此存在风险。大多数反向抵押贷款利率较高,而且是复式利率,可能导致贷款者债务膨胀,以致需要进老人院时凑不足入住押金。



以房养老能否给老人一个幸福的晚年? (资料照片)

B 美国:市场空间小

美国政府自1989年开始试点运行“以房养老”,到1998年转为正式项目,由政府提供担保。经历二十多年的发展后,如今每年签约量只有7万左右,市场空间非常狭小。

“以房养老”在美国被称作“房产净值转换贷款”或“反向抵押贷款”。与传统抵押贷款不同的是,它无需按月还款,而是在老人去世后,银行将房子拍卖后连本带息收回贷款。如果房产价值超过贷款本息,剩余部分归还给继承人;如果房产价值不足以偿还贷款本

息,由政府负责补足差额。

美国保险业巨头信安金融集团总裁施柏文告诉新华社记者,美国人的退休收入主要有三个来源,一是政府提供的社会保障金,所有美国老人都有这部分收入,是保障最基本生活的资金来源;二是企业年金等私人养老保险项目提供的养老金,部分美国老人有这笔收入,是改善退休生活的资金来源;三是个人存款,这笔资金因人而异。而“反向抵押贷款”更多是作为养老收入的补充,并非核心收入来源。

C 新加坡:套现不明显

上世纪90年代,反向按揭在狮城试水,2006年扩大到覆盖八成居民人口的政府组屋市场,但反应冷淡。政府继而推出以房套现的屋契回购计划,乐龄安居花红计划,允许符合条件的房主出租部分组屋获得资金来源,但同样应者寥寥。

屋契回购计划规定,达到公积金最低存款提取年龄的老年人(现为63岁),只要家庭月收入不超过3000新元,且名下没有其他房产,即可将居住组屋的剩余屋契卖给国家发展部下属法定机构建屋发展局,获2万新元津贴,并以30年租约继续居住。

郭祖恒膝下无子,妻子8年前去世,

与耄耋之年的母亲、弟弟一起生活在一套1985年购置的三房式组屋。他参与了屋契回购计划,以30万新元将剩余70年屋契卖给建屋发展局。

屋契回购计划自2009年推出至今,只有474名申请者。遇冷原因是套现作用不明显,需优先填补公积金账户;很多老人担心,30年期满后若还健在,是否会无家可归;一些老人原本属于低收入人群,可从非盈利机构获得免费或超低价的养老产品或服务,参与计划后能否继续享有这些服务不得而知。

徐海静 王宗凯 胡隽欣
(新华社供本报特稿)

美国有啥时髦养老方式?



美国芝加哥,正在出售的房屋。 (CFP供图)

如何养老才能拥有一个自由、快乐的晚年?不少美国人做出自己的选择:有的把大房子中的几间以低廉价格租给年轻人,既赚取生活费又解闷;有的和志同道合的人居住在养老社区里;还有的干脆一走了之,到风景优美、生活成本低廉的国家开始新生活。

与年轻人“拼房”住

美国老人乔伊丝·凯恩现年66岁,离异,住在新泽西州中部。10年来,她一直采取拼房方式与陌生人“同居”。

凯恩的条件并不多——能付房租,不吸烟,喜欢她的几只猫。“离婚后,我想一个人支撑这个家就需要更多收入,”她先后找过多名房客,“我与他们关系良好。”

房客不仅给单身老人带来额外收入,也成为他们某种意义上的情感寄托。

89岁老人海伦在郊区的家有4间卧室,她把其中两间出租给帕蒂·米拉诺和她八十多岁的母亲,每月租金700美元。米拉诺不忙时负责打扫卫生。

在海伦看来,这笔收入固然不错,但她更看重米拉诺母女的存在本身。“这(拼房)的确让我受益,”她说。

新泽西州拼房中介机构“拼房公司”的常务董事勒内·德雷尔说:“大多数愿意拼房居住的是50岁至55岁的单身女性。她们(退休后)收入开始减少,因此经济原因是主要出发点。”

与同道人比邻而居

随着老龄化世纪的到来,对不少老人而言,最理想的退休生活不仅仅意味

着找个设施齐全、环境舒适的社区或养老公寓消磨剩余岁月,而是与志同道合的人结邻而居,一起享受生活的乐趣。

美国有一种被称作“亲和居所”的新型养老社区,在那里居住的都是志同道合之人。无论你是乡村音乐粉丝、爱狗人士、考古狂、园艺爱好者或素食主义者,都不难找到两三百个同好者组成一个社区。

社区居民可以享受完善的医疗保健设施与服务,分享共同的兴趣爱好,一起健康、快乐地老去。

美国目前共有一百来个“定位社区”。“这类社区是住业房的未来,未来10至15年将会爆炸式发展,届时婴儿潮一代已75岁了,”美国乔治·梅森大学辅助生活及老

年住务管理项目主任安德鲁·卡尔说。

早在上世纪60年代,美国有识之人已开始提出建设规划性养老社区,集合特殊兴趣爱好人群的“亲和居所”或“定位社区”是体现这种概念的最新实践。发展最快的类型之一是所谓“大学基地养老社区”。它们建在大学校园内部或附近,如俄亥俄州奥伯林学院、宾夕法尼亚州立大学和达特茅斯大学附近的养老社区等。社区居民可以修读大学提供的课程或大学组织的体育活动。

不过,这种亲和社区的发展速度并不快。项目建设受持续低迷的经济形势影响,加上它属于高风险融资项目,因为没有先例,银行不愿贸然投入。

移居海外享新生

近年来,越来越多美国人退休后选择到拉美国家定居,那里阳光充足、风光秀美,而且“钱更值钱”。

去拉美养老的潮流始于25年前,但最近5至10年发展尤为迅速。墨西哥生机勃勃的城市文化、哥斯达黎加美丽的海滨社区、尼加拉瓜静谧的山谷村庄……有着巨大吸引力,低廉的生活成本更是诱惑难挡。

还有一批老人选择的并非巴拿马、哥斯达黎加和墨西哥等传统休闲目的地,而是洪都拉斯、尼加拉瓜、危地马拉等听起来不那么“宜居”的国家。

以危地马拉为例,它不仅风光迤逦,而且生活成本比低于大多数中美洲国家。一栋在哥斯达黎加或巴拿马卖50万美元的房子,在这里仅售25万美元。

许多拉美国家看到这一商机,纷纷抛出诱人政策,吸引美国老人定居。巴拿马是最早盯上这块市场的国家。政府推出一系列法律政策,只要外国人能证明每月领取的养老金超过1000美元,就可以获得巴拿马的永久居留权,而且在国外挣得的养老金无需在巴拿马上税。《国际生活》杂志连续6年将巴拿马评为“全球退休指数”榜单的第一名。

不过,对美国老人而言,生活在拉美国家并非十全十美。官僚作风严重、驾照难以申请、语言障碍、治安问题和基础设施建设落后等都会影响他们的生活质量。

荆晶(新华社供本报特稿)

常跳槽 薪水高

不少人喜欢稳定的工作,不爱跳槽。但《福布斯》杂志近日刊登文章说,与经常换工作的人相比,每次在同一个岗位工作超过两年的人,一生挣的钱将少50%。

文章中说,2014年,美国上班族的平均薪水将比前一年增加3%,但若把2.1%的通货膨胀率考虑进去,实际增幅只有约1%。与之形成鲜明对比的是,跳槽者的薪水将可以增加10%至20%,有些人甚至可以增加50%。

为何会出现这种差距?美国硅谷资深猎头贝萨尼·迪瓦恩曾与多家世界五百强企业合作过,英国《每日邮报》23日引述他的话报道:“一直在一家公司工作带来的问题是,你从最低工资开始赚起,每年工资增长比例基于现有工资标准。但如果你换一家公司,一切从新开始,你可以要求更高的薪资水平。如果符合期望,新公司一般不会惜于多给些钱。”

迪瓦恩认为,晋升也是同样道理。

她说,在一家公司里工作的年头越久,越不容易晋升。因为你前面可能还有许多等待晋升的“老人”,但公司每年的晋升名额有限。“然而,如果你申请去另一家公司工作,恰好你的能力符合更高职位的要求,那么新公司很可能就会雇用你”。

迪瓦恩说,她见过不少在同一家公司连续工作超过两年的员工,感觉公司给这些人的工资“不够”。

对此,罗伊斯皮革公司首席执行官安德鲁·鲍尔的看法不尽相同。他说,经常跳槽会给员工带来很大压力。人们不能只想到赚钱,而应该把“生活质量、精神健康和更高的道德标准”纳入考量的范围之内。

荆晶(新华社供本报特稿)

歌王杰克逊: 辞世5年 入账7亿



今年6月25日是美国流行歌王迈克尔·杰克逊逝世5周年纪念日。杰克逊在生前债台高筑,几近破产,但负责经营杰克逊资产的公司近5年来收入超过7亿美元。

《迈克尔·杰克逊》一书的作者扎克·格林伯格说:“在去世5年后,迈克尔·杰克逊公司现在开始赚更多的钱,超过他职业巅峰之后的时期。”

杰克逊2009年6月25日在为伦敦音乐会进行紧张排练时因心脏病去世,年仅50岁。此后,杰克逊的资产由家人交给“迈克尔·杰克逊资产公司”打理。

公司首先把杰克逊生前为音乐会彩排的录像剪辑成纪录片《就是这样》,在全球放映,票房收入超过2亿美元。

在杰克逊逝世几个月后,“迈克尔·杰克逊资产公司”又与索尼公司签署一份据称金额高达2亿美元的合同,同意在今后10年内发行7张杰克逊的专辑。目前,已有2张专辑面世。

此外,杰克逊虽然肉身已死,但借助现代的全息影像技术仍然能够活跃在舞台上吸金。杰克逊上月就在拉斯韦加斯舞台上“复活”,演唱1991年发行的老歌《节奏的奴隶》。

短短5年就挣到7亿美元,杰克逊公司再次证明杰克逊的影响力和商业价值。但实际上,这笔巨款大部分要用于偿还他生前欠下的巨额债务。

在巅峰时期,杰克逊每年收入超过1亿美元,他在1982年发行的专辑《颤栗》至今仍畅销不衰。

然而,杰克逊此后因为身陷娈童官司,一直星光黯淡。花销巨大的杰克逊开始靠借款度日,债务最多达到5亿美元。张伟(新华社供本报特稿)

海南鼎和拍卖有限公司拍卖公告

(2014)海中法拍字第26号

受海口市中级人民法院委托,经海南省高级人民法院司法技术处电脑随机选定确认由我司对下列涉案需变现财产于2014年7月10日上午10时在我司拍卖大厅按标的物现状进行公开拍卖:

海口市海甸岛友合金城A栋802号房产(证号:海口市房权证海房字第HK056826号),建筑面积167.49m²,参考价100万元。竞买保证金20万元;现将第二次拍卖相关事项公告如下:1.标的展示及办理竞买手续时间:见报之日起至2014年7月9日12:00止;2.收取竞买保证金单位名称:海南省海口市中级人民法院;开户行:上海浦东发展银行海口分行;账号:340105526000167;3.缴款用途须注明某款缴款。4.特别说明:房产过户税、费按国家规定各自承担。

地址:海口市国贸路47号港澳(申亚)大厦25楼;电话:0898-68585002、13976739158;海口市中级人民法院监督电话:0898-66700691

搬迁通知

海南省政府采购中心将于2014年6月23日搬迁至海口市国兴大道9号(省政府大楼东侧)海南省公共资源交易中心B区(省会展中心)2层—3层办公。可搭乘12路、48路、52路、60路、65路、67路、公交车于省政府中心站到达。

联系电话:66529826 66529822

特此公告

海南省政府采购中心

二〇一四年六月十九日

招标公告

1.项目名称:三亚青海干部职工疗养基地项目(室内装饰装修工程)。2.招标人:青海辰泰房地产开发有限公司;3.项目概况:总用地面积16666.75m²,建筑面积33330m²(其中地上建筑面积25374m²,地下建筑面积7956m²),建筑层数13层,建筑高度58.8m;4.资格要求:建筑装饰装修工程专业承包壹级及以上资质;报名时间:自2014年6月25日至2014年6月29日止。5.投标情况:项目实行网上报名和网上发售招标文件,具体详见:三亚市政务中心公共资源交易网一办事指南→网上报名及下载招标文件。6.投标文件的递交:截止时间为2014年7月15日9时00分,地点为三亚市人民政府政务服务中心三楼第二开标室,逾期不予受理。7.联系人:招标人:卢先生13997294322代理人:顾晓辉18689701014。8.详细内容请登陆三亚市政务中心公共资源交易网(<http://ztb.sanya.gov.cn>)查询。

2014年6月25日

海口市国土资源局

关于积压房地产土地确权登记征询异议公告