

道德、法律、政策、市场四大风险并存

# “以房养老”试点两年 应者寥寥

## 300亿房屋维修金 使用率仅2%

我省8月前或出台政策

“以房养老”这一曾被称为破解养老难题的大招,却在实际推行过程中意外遇冷。

2014年7月1日,我国开始在北京、上海、广州、武汉四个城市试点“以房养老”。至今年6月30日,两年试点将到期。

上海保监局副局长李峰近日在“上海论坛”上透露,截至5月20日,全国参与“以房养老”的共78人59户,办完所有流程的是47人38户。这一数字在60岁人口已达到2.16亿(截至2015年)的人口大国,可谓沧海一粟。

一个在海外已成熟、政府也力推的保险产品,为何在我国遇冷?



近年来,湖南省许多早期交付使用的商品房已经进入维修保养的集中期,急需启用维修资金。然而,现实情况是,由于申请手续繁琐、周期长、审批部门多等原因,绝大部分的维修资金都存在“交钱容易用钱难”的问题。

湖南省住建厅有关负责人介绍,湖南省物业专项维修资金分为商品房和售后公房两类。截至今年3月底,全省商品房专项维修资金累计归集总额达到329.1亿元,累计使用约7.8亿元,使用率为2.37%;各市州商品房专项维修资金近3年年均增值率徘徊在2%至3%区间。售后公房维修资金使用率也相当低,大部分市州没有提取或提取金额很少。

为了促进物业专项维修资金“四难”问题逐步解决,湖南省住建厅表示,计划在7月底前,联合省财政厅下发《湖南省物业专项维修资金管理暂行办法》,规范全省物业专项维修资金管理。同时,针对需要地方立法解决的条款,提出相关政策建议,争取纳入《湖南省物业管理条例》。(据红网)

### 伦理道德风险: “以房养老”不符合传统

2015年3月25日,幸福人寿首款“以房养老”项目,即老年人住房反向抵押养老保险产品获批上市。

所谓“反向抵押养老保险”,就是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置权,并按照约定条件领取养老金直至身故;而在老年人身故后,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。

截至今年5月20日,北京、上海、广州、武汉四地共计59户,78位老人参与“以房养老”。参与的老人每月从幸福人寿拿到的养老金从3000元到1万多元不等。

在幸福人寿的产品定位中,“以房养老”主要是针对无子女老人和失独老人。这样的定位标准,也凸显出老年人住房反向抵押养老保险在中国面临的首要尴尬——对社会观念和传统伦理的挑战。

“中国是反哺式的养老方式,养儿防老,老人的房子由儿女继承也是天经地义的,要打破这个伦理观念很难。”中国社科院社会政策研究中心研究员唐钧坦言。

中国政法大学法和经济研究中心教授胡继晔分析说,和欧美国家住房反向抵押贷款目标之一是解决老年贫困化不同,中国解决老年贫困化的主体还是政府主导的第一支柱——基本养老保险,未来还需要大力发展雇主和雇员共同缴费的第二支柱——企业年金、职业年金。住房反向抵押贷款只能为少数人的补充养老锦上添花,不可能也不应该成为养老保险的主体。

### 市场风险: 房价难预测影响积极性

在住房反向抵押养老保险的推进过程中,“房价”是永远也绕不开的话题。有意思的是,在这个市场上,“以房养老”的供需双方都觉得,参与其中不划算。

82岁的北京老人钱芬,即使儿女都在国外,她依旧表示不考虑“以房养老”,原因是“就算我活到90岁,保险公司最多给我们几十万元,但那时候一套房子

可能就值几百万元了”。

为了解决房地产价格波动给参与“以房养老”的老人带来的影响,保监会要求保险公司对投保人抵押房屋增值采取两种处理方式,即试点产品分为参与型和非参与型。参与型产品是指保险公司可参与分享房屋增值收益;非参与型产品则指保险公司不参与分享房屋增值收益,抵押房屋价值增长全部归属于保险受益人。

一位不愿具名的保险行业的业内人士坦言,“老百姓可能想的是涨价问题,我们则需要考虑房价贬值。我国目前房价的绝对值已经很高,在国家宏观调控、限购等房地产政策下,未来房价继续上涨的预期越来越大打折扣。”

### 法律风险: 抵押房产价值或难实现

不过,即使是非参与型产品,仍面临法律方面的风险。

保监会关于“以房养老”的53号文件中虽然没有提及贷款子女继承权问题,但保监会相关负责人在答记者问中提出,参与贷款的老年人去世后,其房产处置所得在偿还保险公司已支付的养老保险相关费用后,剩余部分依然归法定继承人所有;如果房产处置所得不足以偿付保险公司已支付的养老保险相关费用,保险公司将承担房价不足的风险,不再向老年人的家属追偿。

对此,胡继晔表示,在业务开展之初,保险公司为了扩大客户基础可以采取这样的措施,但其面临的法律风险不容忽视。

2005年1月1日开始实施的《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》,其中第六条规定:对被继承人及其所扶养家属生活所必需的居住房屋,人民法院可以查封,但不得拍卖、变卖或者抵债;第七条规定:业主抵押自己所有房屋,如果该套房产

是属于业主的惟一可以居住房产,而且也有充分证据可证明这一点的时候,那么即使抵押权人向业主追讨欠款,法院也不能拍卖、变卖或者抵债。

“一旦老年人与保险公司签署反向抵押贷款合同,在老年人病重时,有子女入住该抵押房屋,并且声称是‘惟一住房’,未来即使老人去世,保险公司也很难将其子女驱离,届时保险公司将无法实现房产价值。”胡继晔说。

### 政策风险: 70年产权问题如何解决

住房70年产权也被视为障碍之一。“‘到期’的房子肯定养不了老。”北京市民赵凯以“西城的学区房”举例说,“建造时间在1970年左右,到现在已经46年了,还有24年‘到期’。我要活到90岁,怎么办?”

不过,问题并非仅此而已。上述不愿具名的保险业内人士的担忧更加“现实”:“就算还有几年的使用年限,保险公司依靠剩下的使用年限几乎无法补偿已支付的养老金成本,一方面所能承受的给付能力有限,另一方面所面临的政策风险也较大。”

根据物权法、城市房地产管理法,土地使用权续期必须重新获得政府批准,可能要重新缴纳土地出让金,否则土地使用权及其附着的建筑物,都将被政府无偿收回,“这是保险业开展此项业务关注的焦点。”上述人士说道。

在胡继晔看来,基于这些风险因素,借鉴欧美发达国家几十年的住房反向抵押贷款的经验教训,可以发现“以房养老”只是“小众产品”,“总体而言,政府部门应当发展住房反向抵押贷款在解决养老问题中的战略性作用,制定更加完善的规则,以风险防范为出发点,引导中国刚刚兴起的住房反向抵押贷款健康发展”。

(据《法制日报》)

6月长沙9宗地

挂牌总价9.63亿

## 工业用地仍“唱主角”

受到住宅库存高企的影响,政府有意放缓推地节奏的例子并不鲜见。长沙房地产市场成交逐步复苏,是否能带动长沙土地市场的复苏?长沙市国土资源网上交易系统和望城区国土资源网上交易系统显示,截至6月3日,6月长沙内六区共有9宗土地挂牌截止,较5月多1宗,但起始总价为9.63亿元,环比微降0.04%,工业用地仍在“唱主角”。

在6月挂牌截止的9宗土地中,芙蓉区1宗,岳麓区4宗,望城区4宗。最令人期待的1宗土地是[2016]长土网022号地块,该地块是当月唯一一宗出让的商业用地,起始价高达8.20亿元。

位于岳麓区岳麓科技产业园翰林路以西、紫薇路以南的[2016]长土网019号地块,规划用途为工业用地,出让面积为12641.32平方米(18.962亩),出让年限为50年,起始价720万元。该地块容积率≤2.6,建筑密度≤40%,绿地率≥10%,建筑限高80米。

土地市场一向被视为未来楼市的晴雨表,底价成交却成为了长沙土地市场的新常态。不过,4月21日上午,位于梅溪湖的[2016]长土网013号地块,经过了46轮的精彩角逐,溢价率达45.5%。有关专家认为,一系列新政将进一步巩固长沙楼市复苏的进程,若商品房销售量能进一步稳步回升,销售回款明显增加,房企资金状况有所改善,势必带动土地市场的复苏,房企抢地大战也将重现市场。(据红网)