

# 8年多才承保200余单 “以房养老”破局路在何方?



证券时报记者 邓雄鹰 杨卓卿 刘敬元

随着老龄化快速演进,积极应对社会养老显得日益重要。不久前,中央金融工作会议指出要做好“五篇大文章”,其中就包括养老金融。

作为一种重要的养老金融产品,保险版“以房养老”在服务特定老年群体的养老需求方面具有独特作用。不过,自2014年6月启动试点以来,“以房养老”保险产品累计承保200多单,仍显“叫好不叫座”。8年多以来,这一业务似乎尚未走出探索状态,但市场早已“时不我待”,不仅老龄化加速,而且房地产市场发生了新变化,《民法典》也已落地实施。

在这样的背景下,“以房养老”业务应该如何捋顺各环节以破解难点,进一步发挥应有价值?近日,记者就此采访了多位客户、业界人士及专家,尝试找出解题的线索。

## 200多单“有话说”

保险版“以房养老”,即老年人住房反向抵押养老保险,是一种将住房抵押与终身年金保险相结合的创新型商业养老保险业务。为开创养老保障新途径,原中国保监会于2014年6月发布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》,正式启动老年人住房反向抵押养老保险试点,试点城市包括北京、上海、广州以及武汉等4个城市,为有房产但没有足够养老金的老年人提供了一种养老选择。

该业务的操作方式是,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。老人身故后,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。

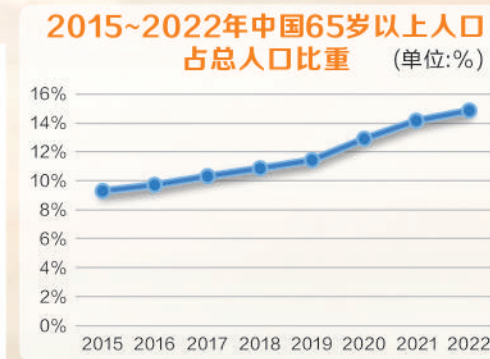
2015年3月,幸福人寿的首款住房反向抵押养老保险产品“幸福房来宝”获批上市销售,标志着“以房养老”试点进入实质性运作阶段。2018年7月31日,老年人住房反向抵押养老保险正式扩大到全国范围。

据记者了解,8年多以来,共有4家保险公司获得了开展住房反向抵押养老保险的资格,但仅有2家保险公司推出相关产品,而目前实际批量开展业务的仅有幸福人寿1家。幸福人寿相关人士向记者介绍,该公司“以房养老”业务聚焦于老年人居家养老,增加养老金收入和终身领取等三大养老核心需求,目前覆盖北京、上海、广州、武汉、南京、苏州、大连、杭州、深圳和成都共计10个城市。

从规模来看,目前“以房养老”业务量较小。幸福人寿提供的数据显示,截至2023年11月底,共有214位老人(147户家庭)参与“以房养老”项目,平均投保年龄71岁。幸福人寿已发放养老金9700余万元,参保客户人均月领取养老金近8000元,抵押房产总值近4亿元。

南开大学金融学院养老与健康保障研究所所长朱铭来对记者表示,“以房养老”业务开展8年多以来所取得的进度并不令人意外,这项业务的推广在国内面临很大难度,可以理解保险公司对此普遍持有的谨慎保守态度。“一个重要的问题是,老年人住房反向抵押养老涉及财产赠权利的新型分割,挑战了传统的“养儿防老”理念,老年人及其子女需要一个接受的过程。”朱铭来说。

“以房养老”较小的业务量,当然也引起了业界人士的关切。北京大学汇丰商学院风险管理与保险研究中心主任陆岚向记者分析了需求端老年群体的考量。一方面,受传统观念的影响,国人对反向抵押房产这一金融概念心存疑虑,加之保单条款设计相对复杂,流程繁琐,因此老年群体的接受度不高;另一方面,房屋市场存在价格波动风险,依据现有的保单条款,老人未来领取的养老金是以投保之时的房屋评估价



为解决“以房养老”业务开拓难,可以提升保单设计的灵活性,充分考虑到未来可能发生的房价变化风险。同时,参照国际经验,政府可以出台制定相关住房反向抵押养老保险制度,比如由政府出面担保,进而降低因房价波动等原因而引致的参与主体风险。

数据来源:国家统计局 图虫创意/供图 杨卓卿/制图 陈锦兴/制图

值为依据的,一旦确定即不可更改。如果未来房价上涨,养老金的领取金额势必低于预期,因此降低了购买意愿。另外,部分老人有其他来源的养老金,比如社保、家庭支持等,单一养老金的补充可能并不一定解决痛点。

尽管如此,考虑到“以房养老”业务稍显复杂,市场参与主体过少,供给侧严重不足,加上房地产市场面临新形势,因此有的观点认为该业务能取得这样的成绩也属难能可贵。

“目前,“以房养老”业务的销售情况是符合我们预期的。”幸福人寿相关人士称,总体来看,“以房养老”业务改善了特定老年群体晚年的生活质量。所谓服务“特定老年群体”,意味着它不是大众化产品,而只是少数老人愿意接受的小众产品。作为市场化手段运作的一种补充养老方式,“以房养老”能让老人们多一种养老选择,是社会保障养老之外的一种补充。更进一步说,住房反向抵押养老保险仅仅是“以房养老”的一种形态,不会改变主流的社会养老模式。

## 潜在需求不小

“这种方式极大地改善了我的养老生活品质!”在上海杨浦区控江路一套48平方米的老房子里,88岁的陈大爷神采奕奕地对记者说,这是他名下唯一住房。

“当时在报纸上看到‘以房养老’保险的报道,我就记住了。”陈大爷说,自己是工薪阶层,子女条件也一般,房子是自己最大的资产。2017年,经过一系列评估后,82岁的陈大爷成为上海第一批尝试“以房养老”的老年人。此后每年8月30日起,保险公司会自动将钱打到陈大爷的账户里,这成为他安享晚年的重要费用来源。

陈大爷也是上述214位参保老人中的一位。“以房养老”的市场基础很明确,适用用户也存在精准范围,解决了部分特定老年群体的刚性需求。虽然“以房养老”业务在世界各地都属小众业务,但是它的潜在需求并不小。

根据幸福人寿统计,该公司迄今接到主动咨询以及接触的客户群体已经接近4000户。

“自2015年3月公司开展业务以来,接待过数千名有投保意向的老人。”幸福人寿相关人士介绍,从目前参保老人情况看,不仅有空巢、孤寡、失独老人,还包括支持父母投保的有子女家庭,其中无子女家庭占投保总数一半,面对房产无人可继承或退休金很低的现状,“以房养老”是刚性需求,对特定老年群体晚年的生活质量起到了显著的改善作用。

整体上,已参保客户对“以房养老”业务满意度较高。幸福人寿上述人士称,目前该公司不曾接到任何形式的投保客户投诉,甚至有几户老人担心公司亏钱,曾提出将房产赠予子女,体现出老年人对“以房养老”产品的认可。

从地域来看,珠三角、环渤海地区以及西部的重庆地区是“以房养老”受较多关注的地方,这也反映经济发展水平较高的城市,老人的心态相对开放,更容易接受新观念。

## 供给面临三大难题

根据联合国预测,到2050年,中国65岁及以上人口将达到4.77亿,占总人口比例将达到34.9%。随着人口老龄化的进一步加深和传统养老观念的逐步转变,“以房养老”的市场空间可能进一步加大,但该业务也面

临着较为明显的现实难点。

总体而言,业务本身的复杂性是不容忽视的因素。从业务流程来看,反向抵押养老保险是一项涉及主体相当多的复杂业务。由于房产在家庭资产中的占比相当重,其中不仅涉及各种评估、公证、法律事宜,还有复杂的家庭人情问题,因此在业务开展中会牵扯到多个环节和外部机构。

据幸福人寿的业务经验,正常情况下,一单反向抵押业务顺利走完流程最快也要两个月的时间。截至目前,耗时最长的一单反向抵押养老保险业务,从投保意向达成到所有流程完成,共计9个月。

朱铭来提及,房产估值本身是一项艰巨的工作,目前整个行业缺乏科学的定价体系,这是开展“以房养老”业务的基础。理论上,其他金融机构也可以开展该项业务,保险公司的优势在于精算技术。不过,目前的精算规则并未明确,成为阻碍该项业务规模化的另一要因。

对于供给端的保险公司来说,推进“以房养老”显然面临着较大的现实压力。幸福人寿相关人士表示,当前看主要有三个方面:

一是“以房养老”项目周期长,前期现金流压力较大。不同于传统保险业务形态,幸福人寿“以房养老”业务属于创新型业务,除非客户提前赎回,一般情况下只有客户身故后公司才能实现债权,结算收益,因此短期内无法产生经济效益,也不能在当年度销售业绩中产生直观的价值体现。业务前期现金流压力较大,财务投入产出比较低,也对偿付能力有所影响。基于偿付能力的压力,公司也无法大面积开展此项业务。

二是房价波动风险日益严峻。老年人住房反向抵押的周期较长,有的甚至长达几十年。在此期间,房价会发生不同程度的波动。目前,我国部分城市的房价波动较大,导致保险公司和投保人对于房产未来价格走势产生认识上的差异,这也是导致“以房养老”业务难以顺利推广的原因之一。

陆岚在分析保险公司业务积极性不高的原因时,也提及了房产价值因素。“以房产价值波动为例,保单存在一定的定价风险,如果承保之后房产标的价格开始下跌,保险公司仍然需要依据合同约定按时给付养老金,在未来可能会面临亏损。”陆岚说。

三是关于房屋债权的确认。《民法典》实施后,公证遗嘱效力不再优先。公证遗嘱效力存在被临终前最后一次有法定效力的遗嘱覆盖的可能,房屋债权的实现也容易遇到阻碍,保险公司实现权益也受到挑战。保险公司需

要提前在老人生前面访时开展必要的提醒和教育,即老人另设遗嘱变更房产继承人前,一定要通知公司履行变更程序,方视为生效,但在实际操作中仍存在执行困难。

## 如何破局?

陆岚认为,为解决“以房养老”业务开拓难,可以提升保单设计的灵活性,充分考虑到未来可能发生的房价变化风险。同时,参照国际经验,政府可以出台制定相关住房反向抵押养老保险制度,比如由政府出面担保,进而降低因房价波动等原因而引致的参与主体风险。

幸福人寿“以房养老”业务负责人坦言,这个业务亟待国家政府从财税方面给予扶持机制,鼓励试点业务健康发展。比如,针对反向抵押业务产生的贷款利息收入免征相关税费,以及针对涉老业务免除房产交易环节的税费等。

该负责人还呼吁有关方面对“以房养老”业务链条的相关环节给予保障。例如,在抵押权与解押处置方面,由于“以房养老”业务抵押权在先,房产处置在后,保险人与继承人办理继承过户须先解押房产,解押后如何保障抵押权人顺利实现债权,需要政策在房产登记管理条例等方面予以明确。另外,还有物权与继承权的问题,处置时继承人若无生活来源、无生活能力时,房产抵押物无法行使处置,或者基于公民居住权,继承人若对抵押房产占用不腾房,执行中继承权的继承权与他项权的矛盾将影响债权顺利实现。

此外,陆岚认为,在老龄化日益加深的当下,不仅存在“养老贵”,还存在“养老难”的问题。通过保险融资,可以在一定程度上化解养老金不足的问题。同时,保险公司可积极考虑提供相应的养老配套服务,比如房屋“适老化”改造、老人照护服务等,以应对“养老难”的问题。具有温度的服务,不仅可以增加既有客户黏性,也可以吸引潜在客户,从而有效应对养老的双重痛点。

## 风物长宜放眼量 A股正聚力成“多”

证券时报记者 胡飞军

市场中的积极力量正在不断汇聚。12月6日,财政部联合人力资源社会保障部起草了《全国社会保障基金境内投资管理暂行办法(征求意见稿)》(下称“征求意见稿”),向社会公开征求意见。

对于征求意见稿,投资者最关注的莫过于社保基金相关投资比例、范围和费率的变化。此次起草说明指出,目前股票类资产最大投资比例可达40%。而根据2001年公布的《全国社会保障基金投资管理暂行办法》,划入社保基金的货币资产的投资,按成本计算,证券投资基金、股票投资的比例不得高于40%。

今年以来,国内经济复苏承压,世界经济面临高通胀,在诸多不确定性的裹挟下,A股市场走出了明显的震荡行情,不断考验着投资者的信心和耐心。此次调整后,社保基金对股票类资产最大投资比例将可达到40%,按照2022年社保基金资产总额1.85万亿元计,意味着A股市场有望获得最高7400亿元资金(含存量)加持,这无疑对资本市场的稳定发展形成有利支撑。

近日,证监会主席易会满在接受新华社专访时表示,围绕健全资本市场功能方面,将推出更多务实举措,包括推动股票发行注册制走深走实,加大力度推进投资端改革,吸引更多中长期资金入市等。

在吸引更多中长期资金入市方面,实际上,包括上述社保基金在内,各路人马都已展开了积极行动。10月中旬以来,中央汇金公司接连斥资数亿元增持四大行和交易型开放式指数基金(ETF),国新投资则增持了中证国新央企科技类指数基金;11月底,作为长线资金典型代表的险资也及时向市场释放助力,两大上市险企中国人寿、新华保险公告,合计出资500亿元发起设立私募基金,拟进一步增加长期投资资产。

在当前的时点上,“国家队”进场的步伐已势不可挡,多头力量不仅因此信心回升,行动也更趋一致、坚决。

12月6日午间,头部新能源车企比亚迪公告称,基于新能源行业前景和对公司未来发展的信心,该公司实控人、董事长王传福提议以自有资金2亿元增持回购部分A股股份。当天,除了比亚迪,至少还有海信家电、齐心集团、致尚科技、华致酒行、泰和新材等9家上市公司的董事长提议回购A股股份。

有关部门负责人最新表态,三季度以来,中国经济的积极变化进一步增多,内生动力不断增强,经济增长新动能持续发挥积极作用,预计四季度中国经济将保持回升向好态势,中国仍是世界经济稳定增长的重要引擎。

尽管一时承压,但在经济“大盘”趋势企稳向上的引领下,A股市场终究会凭借做多力量的壮大而“守得云开见月明”。



# 2023 同花顺「上市公司」年度评选

诚邀参加

「扫码报名」

报名开始	开始投票	投票截止	线上颁奖
12.01	12.14	12.28	2024.01.04