

# 地方“以房养老”试点不理想 保险业呼吁出台配套措施

证券时报记者 潘玉蓉

日前,关于全国范围“以房养老”有望明年破冰的消息受到保险业人士的关注。据了解,最近几年北京、广州等地方都曾出台文件鼓励住房反向抵押贷款试点,但效果均不理想。

商业保险公司人士认为,以房养老执行困难有着现实原因,需要先出台配套措施,应由保监会、民政部牵头,并邀请住建部、财政部与税务总局参加方案设计,处理好抵押房屋权属关系等问题。

## 多地尝试效果不理想

近日,国务院印发《关于加快发展养老服务业的若干意见》,针对当前养老服务业发展面临的突出问题,提出了一系列扶持政策,其中,关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的内容备受关注。

住房反向抵押养老保险是指老年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的一种养老保险产品,这是一个经济发达国家早已推出的险种。其操作形式类似于把“住房抵押贷款”反过来做,因此被称作“倒按揭”或“以房养老”。

事实上,早在2011年,北京民政局发布的《北京市“十二五”时期老龄事业发展规划》中,就提出鼓励商业保险公司、商业银行或住房公积金管理部门建立公益性中介机构,开展“以房养老”《住房反向抵押贷款》试点业务。

“十二五”时间已过半,这一规划的落实效果并不明显。证券时报记者从北京的保险公司了解到,以房养老的相关业务仍处于探讨状态,没有实质行动。



张常春/制图

2010年,广州市政府下发了《关于大力推进广州保险业综合改革试验的意见》,其中明确提出,要探索发展住房反向抵押养老保险。但由于该意见并没有给出实施时间表,这一实践在广州的保险机构中也暂未见到。

目前,不少保险公司都有养老险产品,但总体上看,养老险产品的预定利率设定较低,难以对抗长期通胀。

## 亟需出台配套措施

幸福人寿监事长孟晓苏是国内最早提出以房养老的保险公司高管之一。据他介绍,反向抵押养老保险起源欧洲,在美国、日本发展较快。

对于反向抵押养老保险业务的具体操作,孟晓苏介绍说,老人投保后继续住在自己的房子里住房,同时以房

产价值与平均预期寿命等进行核算,按月领取给付金。例如,65岁的老人每月能领取约1.5万元。给付金可终生领取,而房产增值之后,给付金额可重新核定。老人辞世之后,保险公司收回房产进行拍卖,该模式很适合我国无子女的老人养老。

对于“以房养老”,有反对者认为,这是有关部门借此推卸养老责任。对此,孟晓苏说,在国外,反向抵押养老保险是一种商业养老保险产品,由老人自愿参加,政府对参保老人给予多项免税优惠。

还有部分保险业内人士对开展“以房养老”业务有不少疑虑。除了政府的税收优惠政策问题外,还有操作层面的问题:房子如何合理估值?如何规避房价下跌风险?房屋70年产权到

期后如何处置?如何评估类似产品对保险公司偿付能力的影响?这些问题还需要多个部门协调解决。

在建立配套制度方面,孟晓苏建议,可由中国保监会、民政部牵头并邀请住建部、财政部与税务总局参加方案设计,明晰抵押房屋权属关系;学习国外经验,减免入保老人房屋交易税与所得税等相关税费;降低保险机构有关税负;建立对长寿保单的政府补贴机制以化解所谓的“长寿风险”等。

一位养老保险公司人士表示,商业养老保险是整个社会养老体系的补充之一,商业保险公司需要在追求利润和社会效益之间寻找平衡点。要解决养老难题,完善养老金制度的顶层设计更重要,比如养老金双轨制改革、养老金的保值增值等是更加全局、更紧迫处理的问题。

# 信托产品连环担保 带来监管难题

近期,爱建信托发行的一只信托产品,采用了以单一信托资产作担保的增信方式。这给监管部门带来了新的研究课题。

日前,爱建信托为武汉最大担保企业——武汉信用风险管理公司发行3.15亿元的信托产品,这看似普通的产品背后却隐藏着罕见的增信方式。资料显示,如果融资方武汉信用无法偿还本息,则有义务将所持的4.5亿规模的单一信托受益权转让给爱建信托,这也是该款产品仅有的保障措施。

从某种意义上说,这有些类似于资产证券化的操作模式,即融资方把它持有的金融资产作为抵押物,然后发行信托产品。

实际上,将金融资产作为担保的方式在金融行业并不陌生,诸如股票质押得到了包括银行、券商以及信托在内的机构追捧。但一般来说,股权质押信托产品通常设置多重风险防范措施,比如股权质押率、警戒线设置、止损线设置等。

而将信托产品作为增信手段却无行业统一标准,其中的风险应该如何防范值得深入研究。以爱建信托上述产品为例,质押率高达70%,远高于股票质押率为30%~50%的水平。

对此,有人可能会反驳说,股票的风险高于信托产品,股票质押率当然应该低一些。该理由放到当前市况中似乎有些道理,因为信托公司依然遵

循着“刚性兑付”的潜规则。

而对于信托刚性兑付一说,市场各方的态度一直比较暧昧。一方面,由于集合信托产品涉及普通投资者,一旦出现兑付危机便可能引发大面积的投诉和媒体报道,而这是监管部门难以容忍的;另一方面,从长期来看,信托业打破刚性兑付只是时间的问题,监管层也曾试图转变监管思路,只是目前还没下文。

爱建信托上述产品放大了信托产品本来的杠杆率,记者认为,这一创新增信方式同时也给监管部门出了一道难题。

其一,如果监管部门对于此类产品的发行继续持积极态度,那么接下来,可以预见将会有更多的信托公司效仿这一“创新”——一款信托产品可以为另一款产品增信。如果一直连环套下去,一旦初始的产品出现兑付风险,那么,很可能会引发多米诺骨牌效应。

其二,此类产品如果真的发生风险,这中间还有信托受益权转让的问题需要解决。由于中国信托财产登记制度尚未成型,涉及信托受益权转让很可能发生纠纷,甚至卷入漫长的法律诉讼程序之中。当然,上述假设的前提是信托产品刚性兑付已经打破。

而从另一个层面来看,如果今后监管部门考虑限制此类产品的发行,是不是也意味着对刚性兑付潜规则不予认可?

(刘雁)

# 浦发银行拟试点社区银行

浦发银行今日公告称,公司董事会审议通过设立金融超市的计划,并授权公司高管层组织实施社区银行试

点工作的具体事宜。

此外,浦发银行董事会还通过设立上海自贸区分行的议案。(潘玉蓉)

# 恭贺第一创业

## 荣膺“2013年最佳财富管理机构评选”七项大奖



- |            |                    |
|------------|--------------------|
| 最具成长性证券经纪商 | : 第一创业             |
| 中国最佳财富管理品牌 | : 第一创业“创金资产”       |
| 最佳投顾服务品牌   | : 第一创业“易富人生”       |
| 最佳混合型资管产品  | : 第一创业创金价值成长2期     |
| 最佳股指期货交易策略 | : 第一创业期货股指期货量化交易模组 |
| 中国十佳明星投资顾问 | : 第一创业 于海涛         |
| 最佳资管产品经理   | : 第一创业 曹春林         |

以客户为中心, 以创新为动力



第一创业  
FIRST CAPITAL

证券 · 期货 · 基金 · 投资

www.fcsc.com

客服热线: 400 888 1888