

以房养老政策 7 月 1 日起落地

老年人住房反抵押相关办法，在经过 3 个月内部征求意见后，今天落地。此次采取试点先行方式，包括幸福人寿在内的寿险公司成为首批试点公司。试点地域包括京、沪、广、武汉四地。投保人群为 60 岁以上拥有房屋完全独立产权的老年人。试点期间自 7 月 1 日起，至 2016 年 6 月 30 日止。

中国保监会发布关于开展以房养老试点的指导意见

为贯彻落实《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》有关要求，鼓励保险业积极参与养老服务业发展，探索完善我国养老保障体系、丰富养老保障方式的新途径，中国保监会决定开展老年人住房反向抵押养老保险（以下简称反向抵押养老保险）试点。反向抵押养老保险是一种将住房抵押与终身养老年金保险相结合的创新型商业养老保险业务，即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。为做好试点有关工作，现提出如下意见：

一、开展试点的重要意义

（一）有利于健全我国社会养老保障体系。建立多层次、可持续的养老保障制度，是有效应对人口老龄化问题，实现社会经济健康发展的必然要求。开展试点有利于丰富养老保障方式，引导社会形成新的养老保障习惯，增强养老保障体系的可持续性。

（二）有利于拓宽养老保障资金渠道。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。

（三）有利于丰富老年人的养老选择。反向抵押养老保险属于商业保险范畴。开展试点，在不影响老年人既有养老福利的前提下，增加了一种新的养老方式，老年人可根据个人生活状况和养老需求自愿投保。

（四）有利于保险业进一步参与养老服务业发展。加快养老服务业发展，是应对养老形势，满足老年人日益增长的养老需求的必然要求。开展试点，有利于发挥保险业风险管理、资金管理等优势，探索行业多方位参与养老服务业发展的有效手段，也为行业自身发展拓展了新空间。

二、开展试点的基本原则

（一）公平守信，保障消费者合法权益。反向抵押养老保险是保险业响应国家号召，推动养老服务业发展的重要手段。该业务以老年人为客户，业务涵盖面广、流程复杂、期间较长。保险公司应顾全大局，立足实际，依法合规经营，公平对待消费者。一是在房产评估、抵押、后续管理等方面秉持公平公正原则，严格执行法律规定及合同约定。二是产品条款简单易懂，业务流程规范可行，使投保老人便于理解和接受。三是在业务运行过程中，充分保障消费者的知情权。要结合老年消费者的消费习惯和特点，加强沟通与交流，对与消费者自身权益有关的信息，应做好披露工作。

（二）审慎经营，强化风险防范。反向抵押养老保险是养老保障方式的创新，涉及老年人的切身利益，社会关注度较高；同时，该业务将传统养老保险与房地产市场联系起来，法律关系复杂，风险因素多，风险管控难度较大。保险公司应坚持审慎经营，高度重视业务经营中可能存在的风险隐患，在条款制定、流程设计、法律合规、业务管理等方面加强风险防范和控制。

（三）大胆创新，注重总结沟通。反向抵押养老保险是对现有商业养老保险的业务模式创新，是构建新型商业养老保险产品框架的积极探索。保险公司应解放思想，结合中央和地方各项养老政策，在改善老年人养老待遇和服务、促进养老保障体系建设、加快养老服务业发展方面广开思路，大胆创新。同时，保险公司要做好试点经验总结，并就相关情况加强与监管部门的沟通，做好信息报送，为日后推广奠定基础。

三、试点资格申请与审核

保险公司开展试点，应当向中国保监会提出申请，获得试点资格。

（一）试点保险公司资格条件。

申请试点资格的保险公司应具备以下条件：

- 1、已开业满 5 年，注册资本不少于 20 亿元；
- 2、满足保险公司偿付能力管理规定，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%；
- 3、具备较强的保险精算技术，能够对反向抵押养老保险进行科学合理定价；
- 4、具有专业的法律人员，能够对反向抵



押养老保险相关法律问题进行处理；

- 5、具有房地产物业管理专业人员，或委托有资质的物业管理机构，有能力对抵押房产进行日常维护及依法处置；
- 6、具备完善的公司治理结构，内部风险管理和控制体系，能够对反向抵押养老保险业务实行专项管理和独立核算；
- 7、中国保监会规定的其他条件。

（二）保险公司申报材料。

符合试点资格条件的保险公司应提交以下材料供审核：

- 1、开展反向抵押养老保险试点申请书；
- 2、开展反向抵押养老保险的可行性研究报告；
- 3、反向抵押养老保险试点方案，包括但不限于拟试点地区、目标客户、试点业务规模、产品思路与定价、业务流程、组织实施和风险防范措施等；
- 4、经法律责任人与外部执业律师共同签字的反向抵押养老保险产品条款；
- 5、反向抵押养老保险业务宣传资料；
- 6、总精算师声明书；
- 7、法律责任人声明书；
- 8、中国保监会要求的其他材料。

此外，如保险公司委托有资质的物业管理公司进行日常管理，应提交委托合同。

（三）如在试点期间，保险公司出现不符合试点资格条件的情况，中国保监会将暂停其开展反向抵押养老保险新业务，直至其重新符合试点资格条件。

四、试点产品管理

（一）保险公司开展反向抵押养老保险，应对相关房屋按照产权抵押的有关规定进行处理，即投保人依合同约定，将其房产抵押给保险公司，保险公司接受房产抵押，并按照约定条件向投保人支付养老金。

（二）根据保险公司对于投保人所抵押房产增值的处理方式不同，试点产品分为参与型反向抵押养老保险产品和非参与型反向抵押养老保险产品（以下简称参与型产品和非参与型产品）。

（三）参与型产品指保险公司可参与分享房产增值收益，通过评估，对投保人所抵押房产价值增长部分，依照合同约定在投保人和保险公司之间进行分配。非参与型产品指保险公司不参与分享房产增值收益，抵押房产价值增长全部归属于投保人。

（四）保险公司应当在保险合同中明确规定犹豫期的起算时间、长度，犹豫期内客户的权利，以及客户在犹豫期内解除合同可能遭受的损失。犹豫期不得短于 30 个自然日。

五、试点要求

（一）关于试点业务宣传。反向抵押养老保险是一项新生事物，社会认可度和接受度有待提升。保险公司应客观公正地开展业务宣传，做好消费者教育，如实介绍该业务在丰富养老保障选择、提升养老保障水平等方面的积极作用，明确提示消费者抵押房产的后续评估、管理和处置情况，不得夸大房产

增值在提升养老金领取水平方面的作用。反向抵押养老保险业务宣传材料应由总公司统一制作并严格管理，分支机构、销售人员不得擅自编写、印制宣传材料。

（二）关于销售人员管理。中国保监会将适时指导中国保险行业协会建立反向抵押养老保险销售人员资格考试制度。在该制度建立前，保险公司应当根据自身情况，主动建立反向抵押养老保险销售人员管理制度，明确销售人员资格条件，建立培训及考核制度。待中国保险行业协会建立反向抵押养老保险销售人员资格考试制度后，从其规定。反向抵押养老保险销售人员应品行良好、业务熟练、无投诉及其他不良记录。对销售人员的培训内容应当包括与反向抵押养老保险业务相关的专业知识及职业道德培训，其中针对职业道德的培训时间应不短于 1 天。销售人员经考核通过后方可取得反向抵押养老保险业务销售资格。保险公司应将取得资格的销售人员向中国保监会和试点地区保监局报告，并在公司网站公布，以便于消费者随时查询。对存在销售误导行为的销售人员，一经查实，保险公司必须取消其销售资格。

（三）关于销售过程管理。保险公司应加强销售行为和销售过程管理，做到投保年龄符合要求、投保资料真实准确、投保房屋产权清晰、房产评估公正透明、法律调查尽职尽责、合规经营风险可控。要明确参保客户范围和条件，做好客户甄别，不得向不符合相关要求的客户推介业务。

要聘请具有一级资质的房地产估价机构对房产价值进行评估，费用由保险公司和消费者共同负担。保险公司应当对消费者进行签约前辅导，全面、客观、准确介绍业务模式、特点、风险及合同条款相关内容，并进行退保赎回价值演示，确保消费者正确理解保险产品及其自身的权利义务。保险公司应当通过录音、录像或第三方见证等方式增强合同签订过程的公平性、公正性，确保合同体现各方真实意思表示。

保险公司应当在犹豫期内再次向投保人介绍反向抵押养老保险产品，确认投保人的真实购买意愿。对于参与型产品，保险公司与投保人应在保险合同中明确规定参与分享房产增值的方式与比例。保险公司应与投保人约定双方在对所抵押房屋日常维护及管理方面的权利义务，做好房屋的防灾防损和保险工作。

（四）关于信息披露。保险公司每年应定期向客户披露反向抵押养老保险相关信息，包括但不限于年金领取情况、退保赎回价值等。对于参与型产品客户，还应向其披露房产评估价值信息以及房产评估价值变动对年金领取金额的影响。

（五）关于财务管理。反向抵押养老保险的现金流与传统保险业务不同，保险公司应制定试点业务现金流管理方案，确保现金流持续充足，并可探索现金流补充机制。同时，保险公司应按照规定，做好试点业务的

财务核算和偿付能力管理。

（六）关于服务创新。保险公司应在服务领域延伸、服务内容多样和服务手段创新等方面积极探索，完善与反向抵押养老保险相关的养老服务链条，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。

（七）关于投诉处理。保险公司应高度重视客户投诉，做好解释沟通和后续处理。如查实存在销售误导，可视客户意愿办理退保，并取消有关销售人员销售资格；如属于业务管理问题，应充分听取客户意见，并积极整改。

（八）关于监管问题。试点地区保监局应加强对反向抵押养老保险业务的监管，跟踪研究试点情况，督促保险公司妥善处置消费者投诉，切实保护保险消费者合法权益。对于试点中发现的问题，保险公司应当及时向中国保监会以及试点地区保监局报告。

六、其他事项

（一）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。

（二）试点城市为北京、上海、广州、武汉。

（三）试点期间自 2014 年 7 月 1 日起至 2016 年 6 月 30 日止。

（四）试点期间，单个保险公司开展试点业务，接受抵押房产的评估价值合计不得超过： $4\% \times$ 上一年末总资产不超过 200 亿的部分 $+0.2\% \times$ 上一年末总资产超过 200 亿的部分。

（五）保险公司应于每月 10 日前，向中国保监会和试点地区保监局报送反向抵押养老保险的进展情况报告，内容包括但不限于业务开展情况、存在的问题及对试点工作的意见建议等。

本指导意见自 2014 年 7 月 1 日起实施。

以房养老为何推得一直不顺利

前几年，“以房养老”曾在南京、上海、北京、长春等城市个别金融机构自发兴起尝试，但均因效果不理想而停滞萎缩。其背后原因有以下几点：银行保险设置门槛过高；老人“以房养老”观念短期难以改变；房产资产评估值无统一标准等。

6 月 23 日下午，保监会召开新闻发布会，公布《中国保监会关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》，确定在北京、上海、广州和武汉四地率先开展试点。

此前，民政部部长、全国老龄委副主任李立国在论坛上介绍说，2013 年我国老年人口将突破 2 亿，2025 年将突破 3 亿，2034 年则将突破 4 亿，这为我国应对老龄化提出了严峻挑战。毫无疑问，“以房养老”在老龄化市场背景下又将成为人们热议的焦点话题之一。

众所周知，“以房养老”又称为房屋“倒按揭”，是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。

早在 2013 年 9 月 13 日上午，中央人民政府网站公布由国务院印发的《关于加快发展养老服务业的若干意见》，明确提出，“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”。具体操作办法和实施计划，有望 2014 年一季度出台。

而今年年初，保监会提出拟在北京、上海、广州和武汉四地率先开展试点发展“以房养老”，又引起市场对于“以房养老”焦点话题的关注。至今，“以房养老”试点城市已经在这四个城市落地，这意味着国外已很成熟的“以房养老”模式，将有规划地在国内规范发展；“养老金”的筹集渠道有望拓宽，不再仅依靠“存款”和“退休金”。

这对于国内养老地产市场来讲，也可以通过“以房养老”模式的创新，盘活存量房资产，使老年群体拥有相对宽裕资金进行养老，这对于国内跃跃欲试的开发企业及保险公司来讲，也会迎来新的市场发展机会。

但是，前几年，“以房养老”曾在南京、上海、北京、长春等城市的个别金融机构自发兴起尝试，但均因效果不理想而停滞萎缩。其背后原因有以下几点：

第一、银行、保险等金融机构为规避市场风险，针对“以房养老”的群体挑肥拣瘦，设置的门槛过高。如养老人本人须年满 55 岁，累计贷款金额最高不超过所抵押住房评估价值的 60%，且每月实际支付养老金额不超过 2 万元，贷款期限最长不超过 10 年等等。这么苛刻的条件导致真正符合条件的申请人很少，最终银行等金融机构不得不停办该业务。

第二、由于传统观念，老人将房产视为重要遗产，“以房养老”观念短期难以改变。

第三、具体做法未明确，也没有向民间资本开放，养老群体不敢贸然“以房养老”。

第四、房产资产如何估值？房地产市场周期波动对于资产升值及价格的影响明显，如何规避、计算、对冲市场风险？现阶段还没有统一的公开的标准。

第五、现有住宅房屋产权 70 年，产权未到期或到期后如何处置依然存在政策盲点。到期后房屋是直接归银行等金融机构、还是作为遗产分配给老人子女？这也是值得关注的话题。

第六、配套服务设施不完善，有钱未必买到优质养老服务，现阶段“以房养老”与养老相关产业发展滞后矛盾突出。

因此，尽管中国老龄化加速，养老床位没有办法满足市场需求，大量的市场需求持续存在，短期内养老产业、养老地产政策频发，鼓励和支持满足养老产业、养老地产的发展，但是，从现阶段来讲，“以房养老”仍然是处于探索阶段，即使“以房养老”试点在明年有了具体操作办法，但是，短期来讲还需要突破上述诸多问题，以满足日益增长的养老产业市场。由此，笔者建议：

第一、完善市场定价与资产评估机制，建立公开化、公正化的市场化的“以房养老”操作体系，不再设置行业进入门槛，让民间资本充分参与养老产业的竞争，让银行等金融机构放下身段，以促进“以房养老”相关衍生产品的创新，降低养老群体通过“以房养老”的成本，让更多老龄群体享受到“以房养老”的实惠。

第二、逐步推进资产证券化，将缺乏流动性的房产资产，转换为在金融市场上可以自由买卖的证券的行为，使其具有流动性。这样，金融机构可以以资产管理公司名义对于“以房养老”资产打包进行操作，既可以使养老群体定期取得一定数额养老金，金融机构也会因此有一定的经营收益，收益部分或按照一定方式对冲市场风险损失，或以一定形式补贴给养老群体。

第三、现有住宅房屋产权 70 年到期之后如何处理问题，使“以房养老”房产 70 年产权到期后如何处置有法可依。如补缴少量土地出让金，可最多延长一定年限住宅产权使用年限，可以增强“以房养老”方式的市场参与活力，使金融机构、养老群体及家庭都会有更多的受益机会和选择。

第四、重视养老服务配套及服务体系建设，提高养老服务质量。在新建、改建养老地产项目，新增床位使用时，应切实考虑养老地产周边配套、老年群体无障碍设施等相关问题，避免配套服务与养老项目脱节的现象，避免因公众认可度不足，设计、配套和服务等难以满足老年人的需求，地段过于偏远等因素，使现有新建、改造完成的机构养老项目床位陷入“空置”的窘境。同时，重视养老服务配套及服务体系建设，提高养老服务质量，让“以房养老”群体真正享受到这样养老方式为自己带来的便利性、舒适性等服务。

第五、推广新式的养老观念，改变传统观念显得非常关键。通过推广新式的养老观念，让更多的家庭、老年群体对于“以房养老”有一个新的认识，以此逐步打开“以房养老”市场。