

# “以房养老” 且行且完善

■ 庞倩影 报道

此前讨论广泛的“以房养老”试点政策,在经过 3 个月内部征求意见后正式落槌。近日,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》(简称《意见》),明确从 7 月 1 日起至 2016 年 6 月 30 日,北京、上海、广州、武汉将开展以房养老试点。

## 60 岁以上方可将房产抵押给险企

以房养老,也被称为“住房反向抵押贷款”或者“倒按揭”。是指老人将自己的产权房抵押出去,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,在老人去世后,银行或保险公司收回住房使用权,这种养老方式被视为完善养老保障机制的一项重要补充。

《意见》称,7 月 1 日起为期两年内,北京、上海、广州、武汉四个城市将试点老年人住房反向抵押养老保险。投保人群为 60 岁以上拥有房屋完全独立产权的老年人。拥有房产完全产权的老年人,将房产抵押给保险公司,还继续拥有房屋使用、收益等双方协商后处置权,并照约定条件领取养老金直至身故。身故后保险公司将获得抵押房屋处置权,处置所得优先用于偿付养老保险相关费用。

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。参与型产品,保险公司可参与分享房屋增值收益,通过定期评估,对投保人所抵押房屋价值增长部分,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,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投保人。

## 试点险企偿付能力充足率不低于 120%

据悉,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。而记者从侧面了解到,中国人寿广东方面暂未有迹象显示已为首批试点。

《意见》中对保险公司开展试点的资格条件要求包括:已开业满 5 年,注册资本不少于 20 亿元;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%;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;具有专业的法律人员,能够对反向抵押养老保险相关法律进行处理;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;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等。

## 中国式“以房养老” 仍存难题待解

虽然中国的“421”家庭结构以及汹涌而来的白发浪潮,亟需找到破解养老的好办法,但“以房养老”在目前房产产权只有 70 年、人们观念难以改变以及房地产市场健康发展的背景下,能否顺利发展,还是问号。

**难题 1:房产权只有 70 年,到期老人怎么办?**

最大的壁垒是中国的房产权都是 70 年,产权到期老人没有故去,或者保险公司刚刚接手房产而房产到期了,又或者碰上拆迁,保险公司和老人以及老人子女之间的经济纠纷如何处理,到目前还没有明确完善的法律体系和可以借鉴的经济模型。所以一些保险公司对此也都很慎重,在房产的估值上一般都会大大低于目前市场价,以此来规避风险,而这恰恰又是很多老人放弃选择以房养老的主要原因,感觉很不值。此外,三、四线城市可操作性要小于一、二线城市。

**难题 2:房地产市场发展不稳定,险企怎么规避风险?**

国内的房地产市场如过山车一样起伏伏,这同样使保险公司面临巨大保额风险。养老是长期恒定的风险投资,所以如果抵押物面临巨大贬值风险,保险公司同样积极性也不会太高。一位保险从业者说,难度在于对国内房地产市场价格中长期走势、人均预期寿命等关键因素难以预测。对银行、保险公司等机构来说,倒按揭与正按揭恰恰相反,时间越长风险越大。

**延伸:养老概念跻身长期题材**  
对于“以房养老”政策落地,市场预期,此办法实施将为寿险公司发展主业,提供巨大市场空间。有分析人士称,养老概念作为长期题材,同时又具有广大市场支撑,有望中线持续走强。具体来看,相关受益股大致分为养老服务平台、养老地产、养老医疗、养老保险等四大领域。

首先,养老服务平台。目前沪深两市主要有 3 家上市公司涉及相关概念,分别为双箭股份、上海三毛和奥维通信。

其次,养老地产。涉及养老地产用地的划分。目前国内养老用地并未单独划分,供地计划中养老项目比例不足,造成土地成本偏高。其实,养老地产土地供应可区分对待。根据目标对象不同,养老地产可分为慈善养老院和高端社区。前者为最基本保障,出于对特定群体老人的关怀。而后者针对中高端养老群体,可租可售的养老地产项目,属于完全市场行为的,则应考虑市场化或者半市场化方式进行供地,差别对待。《意见》提出完善税费优惠政策,对非营利性养老机构建设免征有关行政事业性收费,对营利性养老机构建设减半征收有关行政事业性收费。具体受益公司为天宸股份、世联地产和首创股份等。

第三,养老医疗。养老医疗是老龄化的最直接受益者之一。在行业中,针对老年人的药品、保健品以及医疗器械、医疗服务等细分领域将直接受益。具体个股为桑乐金、东软集团、鱼跃医疗、尚荣医疗、迪安诊断、哈药股份、海南椰岛、以岭药业和交大昂立等。

第四,养老保险。《意见》明确提出鼓励老年人投保保险产品,开展反向抵押养老保险试点,鼓励和支持保险资金投资养老服务领域。而保险业更是首当其冲,目前两市保险上市公司共有 3 家保险公司,为中国平安、中国太保、中国人寿。

相关链接

## 广东将产生首个险企养老社区

记者在刚刚闭幕的金交会上获悉,泰康人寿已经在推广泰康养老社区——粤园。据悉,泰康人寿已完成北上广及三亚地区布局,其中,北京的燕园、上海的申园、广州的粤园总户数分别为 3000 户、2400 户、1000 户。三亚的海棠湾度假区社区与其他三地不同,为季节性疗养型养老社区。

泰康人寿董事长陈东升表示,“养老地产并非暴利、高盈利投资,投资周期长达 8-10 年,项目投入前期并不赚钱。”但需要看到的是,养老社区延伸寿险产业链至医疗等领域,还与保险资金在时间周期上相匹配,以寿险资金安全性、流动性的要求,养老社区将是 30 年后保险资金重要的投资方向。以 5.2%的投资收益率水平衡量,陈东升认为,目前来看,养老社区是蓝海行业。

# 中南海放权进行时:将涉及更多重点行业

■ 王子约 报道

简政放权推行一年多来,政府已经取消下放近三分之一的行政审批权,但仍任重而道远。

据数据显示,涉及国民经济行业分类(小类)的目前仍有 800 多个类别需要审批,占到该领域总数的接近八成。

权威人士分析称,目前所下放的权力大多集中在“外围”,随着改革的不断深入,真正涉及重点经济行业的审批下放将从今年开始逐步深入。

多位观察人士称,今年开始的放权将真正啃“硬骨头”,将逐步从文化等领域深入到重点行业审批权的改革。但不少专家强调,政府并非管得越少越好,“管放结合”才是正道。

## 放权将啃“硬骨头”

尽管过去一年多来,政府放权的速度和力度有目共睹,但从放权品类看,涉及到投资领域的审批仍然冗杂。

记者获得的权威材料显示,总体上看,当前国民经济行业分类 1094 个小类,不需要审批的有 233 项,占 21.3%;其他 861 个类别都需要审批,占 78.7%,分布于设立阶段或生产、流通、销售环节。

一名长期从事政府职能改革研究的人士在接受记者采访时表示,目前放权要重点集中在三个领域:一是投资领域。目前投资领域的前置审批环节仍然较多,在转型背景下,调整下放投资审批事项是实施简政放权的迫切需要。

其次是社会管理领域。目前以审批代替服务和政府大包大揽的现象还比较严重,政府的管理应该包含在公共服务中,要减少审批,完善服务。同时,应该适时让

渡某些服务项目给成熟的社会组织。

最后是一些非行政许可审批事项。要保证在国务院规定的范围之外,不再增加新的非行政许可审批事项。

为防止放权成为“橡皮筋”,国务院已带头“晒公权”。今年 3 月,国务院审改办在中国机构编制网公开了各部门行政审批事项汇总清单。清单涵盖了 60 个有行政审批事项的国务院部门,各部门正在实施的行政审批事项共 1235 项。

记者查阅官方资料发现,国务院下属主要单位目前掌握了一些重要行业的重要审批权限。例如,国家发改委显示共有行政审批事项 26 项,但其中的“企业、事业单位、社会团体等投资建设的固定资产投资项目核准”就含有 35 个子项。

前述研究人士称,目前“简政”的效果已经显现,工商注册数量的提升和一系列便民政策有所印证;而更受关注的“放权”则需要一个渐进的过程。“改革从外围逐步向核心过渡,这很符合规律。”

## 国务院“督战”地方放权

“我们所能理解的所谓的放权,第一是放权给市场,第二是将权力下放给地方政府。”前述研究人士称,在整个简政放权的流程中,地方政府既要接盘权力,也要继续下放自身的权力,地位十分重要。

为抓政策落地,国务院 6 月 6 日发出通知,部署对政策落实情况开展全面督查。此次督查将以国务院名义组成 8 个督察组,其中,4 个督察组分别负责督查国务院有关部门、单位,另 4 个督察组分别负责督查部分省(区、市)。

无独有偶,“取消和下放行政审批事项、推进简政放权的政策措施落实情况”,成为本次督查的重点内容之一,是国务院

通知所列“督查重点”的第一条内容。

国务院总理李克强曾在国务院常务会议上明确表示,地方政府职能转变和机构改革是行政体制改革的重要组成部分,有助于进一步理顺政府与市场、政府与社会、中央与地方的关系,保证中央政令畅通,发挥好中央和地方两个积极性,促进政府高效协调运转。对于激发市场和社会创造力、推动经济转型升级,具有十分重要的意义。

记者此前采访多位地方发改委人士后发现,相比中央“说放就放”,地方简政放权存在着更多细节性的问题。

“中央有些权力放下来了没人去做,地方有些权力放出去了有人没事可做。”一名中部省份的发改委人士坦言,由于地方的差异性以及权力纠葛,很多地方简政放权依旧不在“轨道”,这一情况急需改变。

从目前可查阅的数据来看,权力“反弹”也更容易发生在地方。如河南省某地级市,2005 年撤销了 57 个临时机构,保留了 21 个,但到了 2013 年年底撤销临时机构时,已经增长到了 269 个。

对于地方机构改革的方向,国务院常务会议曾指出要着力搞好“控、调、改”。其内涵是确保财政供养人员只减不增;调整优化机构编制结构;通过深化改革挖掘机构编制潜力。“中央各部门不得以任何形式干预地方政府机构设置和编制调整。”李克强说。

## 简政放权知多少

作为整个机构改革的当炮灰,简政放权在过去一年多来是吸引最多社会关注的政府活动。

从目前官方释放的信息来看,简政放权的目标实际上是让市场的归市场、社会

的归社会、地方的归地方,让中央职能部门更加注重宏观管理和法制环境的创造,让一个社会的权力和权利,各安其位。

去年 3 月,李克强上任后承诺,现在国务院各部门行政审批事项还有 1700 多项,本届政府下决心要再削减三分之一以上。

在今年的政府工作报告中,李克强回顾工作时谈到,国务院机构改革有序实施,分批取消和下放了 416 项行政审批等事项,修订政府核准的投资项目目录,推动工商登记制度改革。各地积极推进政府职能转变和机构改革,大幅减少行政审批事项。

在 2014 年的工作部署中,李克强再次承诺深入推进行政体制改革。他强调:“进一步简政放权,这是政府的自我革命。今年要再取消和下放行政审批事项 200 项以上。”

6 月 4 日,国务院常务会议决定取消和下放新一批共 52 项行政审批事项,将 36 项工商登记前置审批事项改为后置审批,并先期取消一批准入类专业技术职业资格。

“从比例来看,关系经济的投资领域数量肯定是最多的,因此决定未来放权将更多集中在这一领域。当权力下放到一定阶段,政府也还会保留这一领域一定比例的审批权。这是必需的。”上述研究人士称。

山东财经大学财政税务学院党总支书记潘明星此前称,行政审批将进一步取消和下放,但这并不是说,政府管制越少越好。

“行政审批,本质上是一种规范市场和社会秩序的政府管制行为,适当的政府管制、简单有效的行政审批手续,可以解放生产力,同时也能约束经济领域的许多不法行为。”潘明星表示,一味减少行政审批,可能造成政府遗漏该履行的职责。

# 千家企业争千亿“蛋糕” 净水机市场成红海

■ 王珍 报道

水污染问题日益严峻,引爆中国净水机市场。去年国内家用净水设备市场规模在 200 亿~300 亿元之间,今年上半年增速达 40%,但目前中国净水机的市场渗透率仅在 3%-5%之间。

记者近日从“第七届上海国际水展”及“第九届中国净水行业峰会”上获悉,中国净水机市场要从百亿到千亿,企业的产品技术、竞争关系和商业模式都将发生转变。

## 从饮水机到净水机

“净水机是家电行业里增长最快的品类,今年上半年增速达 40%。”美的生活电器事业部总经理甄少强说,目前竞争的焦点是技术创新。

据中怡康的数据,水净化功能较好的直饮机和净水器市场占比一路走高,2014 年 1-4 月直饮机和净水器在水家电零售量中的占比分别达到 71%和 19.4%。传统饮水机和净水桶的市场占比则严重萎缩。今年底,净水器在水家电中的占比将超过 30%。

在多种净水设备中,今年上半年“反渗透”产品的占比首次超过“超滤”产品。中怡康厨卫电器事业部总经理施婷预计,今年底,反渗透净水机的占比将提升至 50%。GE 也看好中国民用净水机市场的前景。此前一天,GE 水处理及工艺过程处理集团与杭州海纳环保技术有限公司签订战略合作协议。

沁园集团高级副总裁叶秀友透露,通过技术、工艺及渠道创新,沁园希望把普及型净水机的价格做到 1000 元以内,这将有利于在乡镇市场推广。

## 从竞争走向竞合

净水机市场增长迅猛,引来群雄逐鹿。在本届上海国际水展上,不仅有美的、沁园等传统饮净水机的本土品牌,及美国 A.O.史密斯、GE、怡口等跨国公司,还有 TCL、春兰、新飞等市场新军。粗略估算,目前中国市场上的净水设备企业约 3000 家。

尽管如此,中国净水机的市场渗透率只有 3%-5%,而欧美日韩等发达市场的净水机渗透率大多超过 70%。

“首要做的还是消费者教育,让他们知道什么才是好的净水机,因为几千家企业,国家难以监督。”甄少强说,“我们和 TCL、海尔、格力等交流,大家都有同感,原以为这是一片蓝海,一进来才发现,做这个市场还需要耐心。”

甄少强表示,中国水污染严重,净水机是刚需产品,一级市场消费者的意识较强,但乡镇市场消费者的意识较弱。“大家都想分杯羹,虽会加剧竞争,但也有利于共同培育市场。”

叶秀友则认为,净水机行业门槛低、品质参差不齐。在 3000 家净水机企业中,年销售收入 3000 万元以上的只有 200 多家,3 亿以上的企业在 20 家以内,10 亿的企业更少。“市场不规范,一些企业有暴利思想和概念炒作。”

近日,沁园、美的、A.O.史密斯等 32 家净水机行业的龙头企业,在第二届中国净水行业峰会上共同发起了《中国净水行业自律公约》。叶秀友透露,由行业共同制订的中国净水器及滤芯的国家标准,预计今年 8 月 1 日公布。

海尔旗下的日日顺净水商城在本届水展上公开招商,也反映行业从竞争走向竞合。日日顺净水商城总经理王跃峰告诉记者,他们利用海尔的配送、安装、门店资源,搭建一个净水机销售和服务的 O2O(线上线下融合)公共平台,目前已有 70 多家合作伙伴。

## 从卖产品到卖服务

与冰箱、洗衣机等传统家电不同,净水机由于需要后续服务,成为可以运营的产品。

“下一步比拼的是服务。”美的生活电器国内营销总经理马刚说,美的净水机今年全国服务网点从去年不到 1000 家,增加到 3000 家;还在各地增加了 1000 辆净水机服务车。

美的今年还尝试推出新的销售模式,如赠送净水机,用户交 3000 元或 6000 元的服务费,美的三年内提供滤芯及更换等服务。据了解,艾波特也在做类似的推广。

TCL 则发布了 T3 智能净水机,应用物联网技术,实时掌握滤芯使用状况,及时提醒用户更换滤芯。“智能化是一个方向,未来净水机将可实时监测水质,并与服务后台连接,企业可及时提供增值服务。”甄少强说。

在叶秀友看来,净水机智能化,需要服务网络支撑。“未来净水机的商业模式可能会发生变化。”消费者购买净水机,从第一阶段高价购买,到第二阶段理性购买,第三阶段试用产品,先后后买,第四阶段可能不买,有偿使用。“现在处于第二、第三阶段之间,沁园曾推先用后买,有一些效果。”

净水机行业的资深人士王阳认为:“净水机行业正从卖产品走向卖服务,现在行业还处于爆发前夜,未来净水机有望成长为千亿级的市场。”

