

6 调查 Investigations

■ 汲东野 报道

在中国养老产业市场潜力巨大的共识中,国内首个保险版“以房养老”的产品在推出后却仍然遇冷。

据媒体报道,今年3月,幸福人寿保险股份有限公司(简称幸福人寿)推出了国内第一款“以房养老”的保险产品,在北京、上海、广州和武汉四地进行试点。然而,近4个月里,仅有12户家庭共22位老人签约。

相对于庞大的老龄人群,选择此产品养老的人数可谓寥寥。

事实上,不仅是这款保险产品的市场反应冷淡,“以房养老”模式试点一年有余,进展也微乎其微,目前也仅有幸福人寿一家保险公司推出“以房养老”的产品。“以房养老”还没有得到国内市场的普遍认可。

2014年6月,中国保监会发布了《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》(下称《指导意见》),标志着《国务院关于加快发展服务业的若干意见》提出的开展老年人住房反向抵押养老保险(即“以房养老”)试点工作正式启动。

《指导意见》规定,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,试点地区为北京、上海、广州、武汉,试点期间自2014年7月1日起至2016年6月30日止。

根据保监会网站公布的保险费率表推算,以70周岁的男性老年人为例,房屋价值为500万的情况下,扣除延期年金保费和保单管理费,每月老人拿到手的养老金约为18500元。

不过,记者了解到,对于以房养老保险的遇冷,保险业内人士多认为是预料之中。

中央财经大学保险学院院长郝演苏教授告诉记者:“试点效果不好是受我国社会环境、经济环境、文化环境、历史环境、相关政策等多方面因素的作用,简单来说目前还不太适应国情。”

社科院保险与经济发展研究中心秘书长郭金龙教授对记者说,“以房养老”试点后市场反应不好,主要是因为我国长期房价并不稳定,波动比较大,这样房子价值的估算就比较难。

“以房养老”是小众产品

长期以来,关于“以房养老”的争论声一直响亮。

对于一直备受关注的房价波动、房屋估价、受众小众等问题,幸福人寿推出的此款产品都做了相应的解释。

幸福人寿接受记者采访时表示,公司推出的“以房养老”产品——“幸福房来宝”的投保人群需要满足两个条件,一是60周岁至85周岁;二是拥有房屋完全独立产权的老年人。

“幸福人寿在试点期间重点关注孤寡老人、无子女和失独家庭的老人,秉持‘三优先’原则,即优先孤寡失独老人、优先低收入家

乙级写字楼新经济学：靠共享实现租金翻倍

■ 罗韬 报道

“目前上海的甲级写字楼只有几十栋,但是上海的乙级写字楼有几百栋,大部分中小企业都只能够租赁乙级写字楼。但是目前乙级写字楼内部品质并不高,这样一来租金也不可观。”柯罗尼资本亚太区董事总经理刘彦豪告诉记者。

现在刘彦豪还有一个新的身份:WE+首席执行官,他希望通过联合办公的模式提高乙级写字楼的租金。

刘彦豪给记者举了一个例子,其在北京酒仙桥的一个乙级写字楼里面运营了WE+的办公室,其楼上是普通的租户,租金是4元~4.5元/天/平方米,而WE+的租金标准是7.5元~8元/天/平方米。这意味着,同一栋写字楼通过改造,租金最大溢价可以提高100%。

刘彦豪认为租金溢价是通过几个方面来完成的。首先,通过设计和装修来提高空间本身的舒适度,这就像精装修房和清水房的租金价格存在很大差异一样。再者,由于租赁的空间本身是“零售”性质,这个和整租相比自然价格就提高不少。同时,WE+可以通过匹配中小企业更多的服务来增加产品溢价提高租金。比如这些租赁WE+的企业在出差的时候可以享受WE+在其他地方的办公空间,同时这些企业可以通过预定WE+的协议酒店而节约住宿成本。

但是改造空间产生的成本呢?多位业内人士告诉记者,做这一类的升级每个平方米的装修成本大概在2000元左右。

翌成资产创始人沈敏恺认为,通过每平方米2000元~3000元的改造成本,可以吸引到很多从事创意文化等产业的中小企业,这一类人对租金不敏感,因此可以提高租金溢价。

而这个2000元的改造成本带给人的愉悦感可能有4000元。之前有酒店人士向记

以房养老遭遇“水土不服”



庭,优先高龄老年群体,但对于有强烈意愿的有子女老人也可成为试点期间的目标客户。”幸福人寿工作人员表示。

而目前投保的20多位老人,既有孤寡老人,失独家庭,空巢家庭,也有有子女家庭的老人。

据幸福人寿统计数据显示,截至7月底,尽管实际投保的只有20多人,但曾前去咨询的老人有两百多位。其中60至70岁老人占总数的67.8%,80岁以上的老人占6.9%;男性客户比例为61%,女性是39%;无子女的老人接近半数,比例达到43.9%。

事实上,在此轮试点工作正式推行之前,北京市丰台区右安门街道成为第一个试点推广地区,街道向这里的老人宣传推广以房养老反向抵押保险。

数据显示,右安门街道辖区内8万常住人口中,已经有20%的居民超过60岁,是一个典型的老龄化街道。

右安门街道还与试点企业幸福人寿合作,为一部分有兴趣的老人普及讲解“以房养老”产品,然而,迄今为止,右安门街道还没有一位老人签约以房养老反向抵押保险。

右安门街道负责以房养老工作的副主任杨文君接受记者采访说:“目前街道没有老人参与‘以房养老’,也有一些居民有投保意向,但是不符合条件。比如,房子不合适,是公房。”

有媒体曾报道,住在右安门街道的雷阿姨自从女儿去世之后,孑然一身过了4年。由于家底单薄,她一直没钱把所住公房买下来。“如果不能获得产权证,就不能进行抵押。”保险公司工作人员说。

据了解,在很多老年人、老房子聚集的区域中,经租房、单位产权房以及至今个人房产证仍扣在单位的一部分经适房,都可能面临无法进行住房反向抵押保险的问题。

郝演苏教授分析说:“目前的‘以房养老’针对的是现在已经七八十岁的老人。他们没有赶上高收入或可以多元收入的阶段,他们

只有福利分的房屋,就是公房。他们的晚年是比较麻烦的。再加上60年代以后,开始提倡计划生育政策,80年代,计划生育政策正式实施。他们的孩子也已经五六十岁了。”

“我通过间接渠道了解到,现在参与‘以房养老’的也多是没有子女或孙辈的。这样一批老人,选择在有生之年,把房子提前变现,满足自己的养老需要。”郝演苏说,他们对于由房价波动带来的保险公司与自己利益上的博弈考虑的就不是很严格了。

因为,在中国的文化里,家庭观念很重要,子承父业是一种传统,赡养父母也是子女的义务。所以,在这种传统思维下,对于儿孙建在的老人来说,卖掉房子养老并不一定必要,也不容易实现。

幸福人寿工作人员在推广业务时还总结发现:“对于有子女的老人,子女的支持与否是部分老人能否成功投保的主要因素。”

“以房养老”被视为高风险

在目前的市场条件下,幸福人寿试点的“以房养老”保险产品无疑是小众的。“从国外的经验来看,‘以房养老’也是小众的业务。”郝演苏说,“不过欧美国家主要针对的是独栋的房屋(Single House),保险企业看中的不是房子,而是房子所占有的土地权益。”

“我们认为国外的‘以房养老’比较成功,但是我们不能照搬。中国目前有地有房的群体是有,但是数量很少,且这部分人也不太需要‘以房养老’。我们的房地产多是70年产权的公寓住宅,尽管有些地方地段很好,但是也不能进行统一规划安排。”郝演苏说。

与郝演苏的观点相似,社科院的郭金龙教授认为,保险公司推出“以房养老”属于商业保险,保险公司和参保人都想从中获利,这中间就有了博弈关系,很难平衡,波动的房价,会让产品的提供者保险公司承担很大的风险。

新版职业分类大典出炉：新增快递行业等13个工种

■ 钟超 邱玥 报道

“唱片工”“拷贝字幕员”“收购员”“平炉炼钢工”,这些有着鲜明时代烙印的职业被逐一删去,取而代之的是“音像制品复制工”“快递员”“信息通信网络测量员”“呼叫中心服务员”等如今已司空见惯的职业——历时五年、七易其稿。日前,由人力资源和社会保障部、国家质检总局和国家统计局联合牵头修订的2015版《中华人民共和国职业分类大典》出炉。

与1999年第一版相比,新版《大典》新增347个职业、取消894个职业,共计减少547个职业。从一个侧面反映我国经济社会发展变迁的新版职业分类大典,又将对新形势下经济社会结构转型产生何种影响?

职业分类有何变化

据了解,新版《大典》延续职业分类的大类、中类、小类和细类(职业)结构,仍维持8个大类,同时增加9个中类、21个小类,共1481个职业。

新版《大典》凸显出我国社会职业的构成和内涵产生诸多变化,一些传统职业开始走向衰落甚至消失,另一些新兴职业蓬勃发展。“总体来看,与1999版相比,新版《大典》中类、小类有所增加,而职业设置则有所减少,这反映了随着经济社会的发展,社会分工的科层化趋势更加显著,而具体职业的相似性有所增强。”国家职业分类大典修订工作专家委员会主任刘康介绍道。

分行业看,新版《大典》在涉及第一产业的“农、林、牧、渔业生产及辅助人员”大类中减少了6个小类、83个职业,在涉及第二产业的“生产制造及有关人员”大类中减少了24个小类、526个职业,同时在涉及第三产业的“专业技术人员”和“社会生产服务和生活服

务人员”大类中,职业数量分别增加了11个和81个。

“服务业职业数量的大幅增加反映了近年来我国第三产业的蓬勃发展。与此同时,也反映了在高效、精致、集约化生产的农业现代化环境下,农业人口减少,逐步实现城镇化的过程。”人力资源和社会保障部有关负责人表示。

郭金龙分析,如果房价不稳定,波动大,参用目前的房价对房子进行估值,支付对应的养老金,如果第二年房价上涨幅度太大,购买产品的养老人群就会后悔,可能就会要求退保;反之,如果房价下跌,相应的金融机构就会产生压力。

“不仅如此,未来可能还会对房产持有环节增税,如果税率比较高,房价很可能上不去,甚至会出现下跌。中小城市在经历了前两年的下跌后,就没有恢复到原来的位置,只有一线城市,房价下跌后又涨起来。”郭金龙说,“所以,保险公司做这个产品,风险还是很大的。”

而针对房价波动的问题,幸福人寿对自己的“以房养老”产品作了解释,‘幸福房来宝’是一款非参与型产品。产品已考虑房屋预期增值收益,幸福人寿不参与分享房产增值收益,如房价上涨,抵押房产价值增长全部归属于投保人。但幸福人寿将承担房价下跌和长寿给付风险。投保老年人终身领取固定养老金,不受房价下跌的影响。”

这款非参与型的产品,意味着投保人每年获得的养老金是固定的,不会随着房屋的升值获得更多的养老金。而保险公司只是获得了本金和利息。

针对房子如何估值,现任幸福人寿保险股份有限公司监事会主席的孟晓苏介绍,简单而言,对于投保者持有的房屋,投保人与保险公司共同选择国家认可的第三方评估机构,评估房产价值,然后在考虑抵押房产房屋的折扣、长期预期增值、预期的被保险人平均生存年限、利率、终身给付的成本等因素后,确定老人每月支取的养老金。

作为国内“以房养老”的首倡者和积极推动者,孟晓苏表示,保险公司推出目前这一模式的以房养老产品并不挣钱。保险公司从这类非参与型产品得到的收益,不会高于银行的按揭利率,属于保本微利。

孟晓苏称,保险公司从反向抵押获得的利润收益,主要是来自于参与型的产品,即保险公司在投保人退保或者过世后,与投保人或其继承人分享收益。但是目前,这种参与型产品的开发,还不具备条件。目前看,最大的难点是无法预判房价的增值幅度。

郝演苏说:“房价的稳定,或者说大经济环境的稳定是推行以房养老的基础。”

自2014年6月指导意见发布以来,幸福人寿的以房养老产品是市场上唯一一款“以房养老”的产品。

孟晓苏透露,目前除了幸福人寿,其余的寿险公司也在筹划相关的产品。

但有保险业人士透露,非参与型的“以房养老”产品收益率很低,保险公司跟进的意愿并不高。

然而,也有人疑问,推行一年,国务院、保监会分别发文鼓励推广的“以房养老”试点,何以不见中国人寿、中国人保等保险央企试水?

郝演苏分析认为:“央企也需要尊重市场规则,任何一个商业决策,都要考虑目标群

体;且这个‘以房养老’技术上太复杂,经济上的不确定性太多。与其如此,保险公司可能会花同样的时间和精力推出更易推广的养老产品,比如推出针对中高端客户的养老社区产品。”

“所以,我不知道明年,政府会怎样评价这两年的试点。”郝演苏说。

“以房养老”不是唯一选择

随着老龄化社会的到来,各大险企一方面“沉默”对待“以房养老”,另一方面,纷纷活跃争抢“养老社区”的大蛋糕,圈地未来养老市场。

民政部副部长窦玉沛曾在接受媒体采访时表示,我国未来将以多种途径应对养老问题,在政府兜底的基础上,鼓励社会力量积极参与养老服务,“以房养老”是市场化运作的一种高端化服务,是自愿的、自主选择的行为。窦玉沛称,“以房养老”绝不是唯一选择,“以房养老”的试点就是诸多养老服务产品中的一个选项。

并且,随着近年来,“以房养老”观念的推广,“以房养老”呈现出更简单的操作模式。

郝演苏说:“现在比较好操作的是,老两口到了一定的年纪,如果没有了依靠,要自己支付养老院开销。他们不一定能够理解‘以房养老’的金融产品,但了解自己房子的现实状况,他们会选择将房子整体变现。比如将自己居住的北京二环内的房子变现500万元。”

“这种卖房养老,比较适合目前中国老人的接受程度、制度设计等环境状况,养老院也愿意接受这样的客户,有不少人愿意将房子提前变现。”郝演苏说。

年近六十的王昆(化名)告诉记者,十年后,他也愿意将自己的房子租出去,自己住养老院,房子的租金和养老金可以共同为他支付养老费用。“我很支持这样的以房养老,解决养老问题的同时,还能把很多‘闲置’资源盘活。”王昆说。

“一个悖论出现了。保险公司是用科学的方法,精算的原理进行房产价值测算的,理论上应该还是比较科学和精准,但是由于我们房产价格的波动、经济环境的波动等不确定性因素,导致了越简单的方法越可行。”郝演苏说,“尽管保险公司做的、讲的很认真负责,但是这个产品是否划算,参保人并不知道。”郝演苏说。

孟晓苏曾说起过,20多年前,住房抵押贷款建议人之一的顾云昌为了推广居民购房贷款,自创了一个“美国老太太与中国老太太天堂对话的故事”;美国老太太临去世前,终于还完了房屋贷款,同时住了一辈子房;中国老太太去世前,终于攒够了买房的钱,却没能在新房里住上一天。

现在,住房抵押贷款已经广泛普及,故事里的“中国老太太”也可以住着房子还贷款了。

那么,以房养老的未来会好吗?



怎样服务于职业技能提升

进入国家职业分类大典的工作平台,首先映入眼帘的是一行标语:“构建现代职业分类体系,促进人力资源开发利用。”可以看出,编制《大典》的最终目的是促进人力资源的开发利用。

有关专家指出,尽管现代社会发展和分工细化正在创造出越来越多的职业、工种和岗位,然而它们实质上却具有许多相通的、共同的职业功能模块和职业技能模块。“职业技能的提升,要充分发挥新版《大典》在人力资源开发与职业教育培训中的作用。”人社部负责人表示。

这位负责人还透露,修订工作委员会未来要密切跟踪职业活动领域的新发展新变化,动态了解和掌握新职业发展情况;建立新职业发布制度,定期发布新职业信息。还要继续发挥《大典》修订平台的作用,建立职业分类动态更新机制,对《大典》进行及时调整和补充完善。