

# 申城“以房养老”保险户均月入可过万元

## 试点三年为何叫好不叫座？

“以房养老”探索多年，保险版正规军发展缓慢，与此同时，多地“以房养老”所滋生的骗局却风生水起。这到底是什么原因？记者近日走访了部分投保人和从业者，听听他们的说法。

青年报记者 孙琪

### 签好合同我笑了，女儿哭了

老年人住房反向抵押养老保险是一种新型的商业养老保险，它的出台背景是国务院为适应当前我国人口老龄化日益加深的新形势，不断丰富完善我国多层次养老保障体系，破解社会养老困局“社会问题”的重要举措之一。2014年7月1日，保监会在北京、上海、广州和武汉四地开展老年人住房反向抵押养老保险（即保险版“以房养老”）试点，至今已经三年多。目前仅有幸福人寿开展了此项业务，名叫“幸福房来宝”。

那么，保险版“以房养老”到底给老人带来了什么感受呢？记者日前走访了第一批购买“以房养老”保险的客户——上海阿姨时女士（化名）。年近七旬的时女士亲和爽朗，退休后她还被某院校返聘。平时她住在市中心区一栋70余平方米的公寓中，而用来“以房养老”的房子则位于长宁区，面积有130多平方米。

“2003年，买这房子花了大概70多万元。”时女士介绍，那房子如今是作为女儿的工作室在使用，母女俩最初约定，这房子待时女士百年后留给外孙。

2015年时女士在看电视时，被一条关于全国将进行“以房养老”保险试点的新闻所吸引。她当时正和亲友们讨论一则社会新闻——某老人欲以房养老，将房产抵押给某公司，自己住到养老院，遭遇亲友反对的事情。第二天时女士拿这条新闻又与亲友讨论起来，好奇之下，她们打听什么保险公司在开展这个业务，结果找到了幸福人寿，发现保险公司离自己家很近。于是大家就组团去保险公司询问情况。

“保险公司的人很热情地接待了我们，回答了我们每一个问题，帮我们分析情况，做可行方案。我一看我长宁区的房子评

估出来值700多万元，每个月可以拿15000多元养老金，就觉得这似乎不错，为什么不试试呢？”时女士其实过得并不拮据，国企退休后有数千元退休金，返聘有收入，女儿特别有孝心，逢年过节必定悄悄往她卡里打钱。当时决定购买这个保险一是想尝鲜，二是被保险业务员的真诚打动了。

那么时女士女儿对此是什么反应呢？时女士谈及此事，眼眶立刻湿润了：“购买这个保险，最后是需要公证和家属签字，我告诉女儿这事后，她二话没说就陪我去签了。签完后，我很开心，但女儿却哭了。”

“你就这么不想把房子留给我的宝宝？”女儿问时女士。

时女士当时就蒙了，结结巴巴解释，她只是想需要花钱时不用麻烦女儿，而且她也不会乱花钱，会去买银行理财产品，宝宝的教育经费以后都外婆包了。时阿姨许诺：自己百年后，如果女儿愿意，可以把她现在住的那套70平方米的公寓卖掉，把养老金还给保险公司，长宁区房子仍留给宝宝。

“我女儿不是为房子跟我吵，她是真伤心了，觉得是我不信任她，才想法弄那么多钱傍身。”时阿姨感慨，但女儿不久对此事释然了，鼓励妈妈尽情花用，趁着身体好，多参与有益活动，不要为养老的问题有顾虑，母女俩很快和好如初。时女士如其承诺，如今每月的养老金主要用于理财，逢年过节都不忘给外孙包红包。

不过，并非所有的子女都能接受父母如此处置房产。时女士回忆，当年一起去咨询的亲友中，有一位已经决定购买，也走到最后环节，子女扔出三个字“不同意”，这件事就此作罢。



“以房养老”曾被市场寄予厚望，但实际发展缓慢。

青年报资料图

### 户月均收入过万元，无人退保

对于老人来说，“以房养老”保险究竟是锦上添花，还是雪中送炭呢？

幸福人寿介绍，去年该公司就接受了一对家住浦东的老夫妇投保，夫妇二人年龄都超过80岁了，投保的目的是为了请居家保姆。老夫妇有套两居室，当时评估价300多万元。根据老人的综合情况，老夫妇每月可拿2万元左右的养老金，其中老先生每月养老金12000多元，老太太可获养老金8000多元。“老人身体不好，退休工资也不高，有了这笔钱请保姆，居家养老的问题就实现了。”

那么，为何老夫妇年龄相近，拥有同一套房产相同比例，所获得的养老金却不同呢？幸

福人寿相关人士解释说，在他们产品设计中，不同年龄、性别的老人，根据房屋评估价的不同，领取的养老金也是不同的。根据经保监会批复的幸福房来宝老年人住房反向抵押养老保险（A款）费率表计算，每100万元有效保险价值，60岁男性约2500余元/月，60岁女性则约2000余元/月。

青年报记者采访获悉，上海试点三年，幸福房来宝共接待老人及家属咨询近400户，仅有31户41人承保。其中21户26人已领取养老金，为何实际参保人数这么低呢？

“凡是来找我们咨询产品的老人，我们首先都会充分与老人沟通，把产品条款和投保

流程所涉及的方方面面都向老人做详细说明，充分保障老年人的合法权益。”幸福人寿相关人士介绍。该公司从客户投保到最终完成承保、发放养老金设置了严格的风险控制措施，包括签订投保意向、房产评估、签约、律师调查、抵押登记和公证等多个环节。为了避免纠纷，在签约时进行全程录音录像和律师现场见证。“这个过程基本要2个半小时。”除此之外，一般保险产品的犹豫期是15天，反向抵押养老保险的犹豫期设置30天，让老人更多考虑的时间。

记者随机采访几位沪上老人，他们表示保险条款如此复杂，第一步的接受度就不高。

### 险企：多因素致保险版“以房养老”发展迟缓

截至2016年，中国60岁以上的老人已超过2.3亿，占总人口的16.7%，目前，中国已经成为世界上老年人口最多的国家，也是人口老龄化发展速度最快的国家之一。据媒体报道，今年北京市数十名老人遭遇以“以房养老”为名义的骗局，从另一个侧面说明社会对“以房养老”的市场需求。当初获批“以房养老”保险试点的险企不止一家，但目前就幸福人寿一家在市场上进行反向抵押养老保险的试点，老人对此知之甚少。

对此，幸福人寿相关负责人分析，主要有三点原因。首先，这是一款可能无盈利的产品。幸福人寿幸福房来宝老年人反向抵押养老保险A款是非参与型反向抵押养老保险产品，即保险公司不参与房产增值部分利益分享，保险公司的收益主要为收取保险金的利息，当前幸福人寿幸福房来宝老年人反向抵押养

老保险A款的保险利率为5.5%，这对于保险公司而言盈利空间不大。

其次，反向抵押养老保险面临房价因素和老人长寿风险两大因素。反向抵押保险实际上保险公司并不占有房产，房产证始终在投保老人身上，在老人去世后保险公司才能处置房产，这样如果未来房产下跌，发放的养老金超出房价水平，则这部分费用由保险公司承担。另一方面，当前老年人的保险金是以保监会批准的平均预期寿命年限计算，如老年人提前去世，剩余价值归属继承人；但如果老人长寿，也是由保险公司承担。除此之外，由于该项业务流程涉及房地产、金融、财税等多个领域，法律法规尚不健全，政策基础仍较为薄弱，业务流程管理和风险控制难度较大。

另外，从欧美发达国家几十年的住房反向抵押贷款历程来

看，“以房养老”也是“小众产品”，相当于一款面向老人的金融创新产品，一直也没有成为养老保险的主体，仅占全部养老市场的3%左右，我国将来也不例外。

该负责人还建议，未来可以借鉴西方国家成熟经验并结合中国国情，将反向抵押业务作为政府政策性支持业务，可以考虑以下操作模式：第一，政府兜底。由于房价下跌造成未来房屋变现资不抵债的部分，由政府兜底；第二，政府成立保障基金。由政府机构出面向投保人收取保险费用，建立政府保障基金，在房屋变现时对投保人和保险人的发生的损失进行补偿。例如，反向抵押养老保险发展最为成熟，市场最大的美国，美国联邦住房管理局提供的倒按揭贷款，约占全部倒按揭贷款的九成。这样可能会有更多保险机构或其他金融机构参与，也会惠及更多有需要的老人。

### 给老人多一种养老方式的选择

相比全国，上海房价整体处于高位，这令沪上参保老人的养老金水平水涨船高。据悉，目前上海已领取“以房养老”养老金的21户26人中，户月均领取养老金约11466元，最高一户月领养老金为31795元。

老人们拿到养老金后做什么呢？据悉，老人们在领取养老金后，有家里重新装修的，有购置新家具、家电的，有出国旅游的，有现金资助亲友的，还有请全职保姆等等。

值得注意的是，过去几年长三角地区房价仍在上涨，物价也有波动。那么出现过退保等案例么？幸福人寿相关人士告诉记者，目前上海尚未收到已领取养老金老人的退保需求，已受益的老年人对该产品给予了一致的好评。

儿女们为何抵触这项产品呢？幸福人寿相关人士告诉记者，老年人住房反向抵押养老保险是一项创新金融业务，在“养儿防老”观念根深蒂固的大环境下，很多家庭对这款产品的接纳需要一个过程：“以房养老保险是未来利益和当下利益一种安排，是老人利益和子女利益的一种分配。说到底，其实是父母把房子的收益提前取出享用。这其实多少触犯了子女的利益，因为投保，百年后子女们可继承的部分就少了。”

幸福人寿相关人士认为，随着当代中国人的财富观和人生观不断变化，越来越多的老年人在退休后，有权利、有意愿、有能力追求自己想要的生活。而以房养老保险就是给老人多一种养老方式的选择。