

“以房养老”广州落地

500万元房产每月可领15155元

何谓“以房养老”?

定义

以房养老,就是老人将拥有的房屋抵押给保险公司,继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处分权,并按照约定条件领取养老金直至身故;老人身故后,保险公司获得抵押房产处分权,处分所得将优先用于偿付养老保险相关费用。

“以房养老”政策在经历了一年的酝酿后终于呱呱落地。记者日前从推出这款产品的保险公司获悉,6月底,有两户广州籍老人签署了以房养老合约。至此,四大试点城市北京、武汉、上海和广州都找到了接受以房养老的客户,共有22户家庭获得承保。这些家庭包括孤寡、失独、无子女、空巢和有子女老人。

拿房子换“活”钱养老

2013年8月,国务院发布的《关于加快发展养老服务业的若干意见》提上议程,并在2014年7月1日正式落地。不过,虽然这种产品是养老市场的一种有益补充,但却与中国养老传统和房地产市场消费习惯背道而驰,即使保险公司显示出极大兴趣,但从设计到最终销售成功,则花了整整一年时间,而且到目前为止,也只有一家公司推出。

今年3月,保监会批复幸福人寿《幸福房来宝老年人住房反向抵押养老保险(a款)》保险条款及费率,这也是国内首款保险版“以房养老”。首款保险版“以房养老”产品随后由幸福人寿正式推出,这也是目前仅有的一家推出以房养老保险产品的保险公司。根据合同,基本保险金额基于

所抵押房屋的评估价值,在考虑抵押房屋的折扣、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。上月底第一个广州老人签署了合同后,这一产品在四个试点城市全面落地。

500万房产月领1.5万

广州首批签署以房养老合约的潘女士、张先生去年看到相关新闻后,就主动联系了幸福人寿。在谈及为何选择这个产品时,张先生表示,女儿在国外,自己和太太的房子没有传承的需要,同时希望能住在自己的房子里,按月领取一笔养老金,补贴每年不少的自费用药费用,改善老年生活品质,同时有充足的资金在身体条件还不错的外出旅游散心。

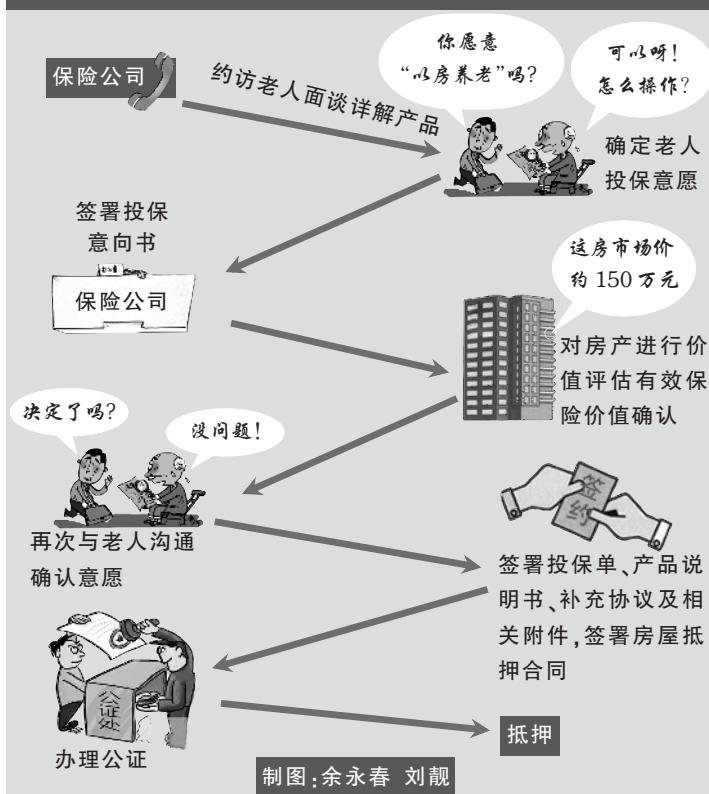
幸福人寿方面向记者介绍,此款产品主要从老年消费者的立场和角度研发设计,力争满足孤寡、无子女、失独等特定群体老人的以房养老需求。截至目前,共有22户家庭承保,家庭构成包括孤寡、失独、无子女、空巢和有子女老人。“与这些老人的联系沟通、进行产品介绍,主要通过以下步骤:电话约访老人,面谈详解产品,确定老人投保意愿,签署投保意向书,进行房产

价值评估及有效保险价值确认,再次与老人沟通确认意愿,签署投保单、产品说明书、补充协议及相关附件,最后签署房屋抵押合同、对外办理抵押登记、公证等一系列环节,每个环节均需老人参与或到场。面对60岁以上的老人,需要耐心细致、深入浅出、通俗易懂地讲解产品和相关流程,沟通的时间相当长,沟通内容细致,直到老人完全理解条款的每一条涵义为止,并给老人留足消化理解和投保决策的空间和时间。”

由于各地房价差异巨大,通过以房养老领取的养老金不是按房屋的面积和地段估算,而是根据老人与保险公司共同选择的国家认可的第三方评估机构评估的房产价值进行估算(养老金费率表已在保监会网站公布)。幸福人寿方面强调,这个产品的设计原则上是“保本微利”。以65周岁男性,房产有效保险价值500万元为例,老人每月领取养老金为15155元,直至去世。如果存在退保利益和中途退保情况,同样条件下,这位老人每月可领取12340元养老金。

据了解,6月12日,国内第一批用户已领取了“以房养老”养老金。

“以房养老”如何操作



制图:余永春 刘靓

背景

“以房养老”中国路

2003年,时任中国房地产开发集团董事长的孟晓苏将“以房养老”这一理念介绍到了中国。2007年他成立了幸福人寿保险公司并亲自参与这一“倒按揭”产品的研发。

2007年11月,上海市公积金管理中心传出消息说,“以房养老”方案研究和试点工作已取得突破。该试点方案暂定名为“以房自助养老”协议,与“倒按揭”模式不同的是,该“以房自助养老”的试点从一开始就变更了房屋的产权人。此后,该方案除了选取一对80多岁的老人家庭

做试点外,再无取得进展的消息传出。

2013年9月,国务院发布《关于加快发展养老服务业的若干意见》,提出试点“以房养老”。较早推出试点的中信银行,采用的是最为典型的“住房反向抵押贷款”:房屋产权所有者把房子抵押给银行、保险公司等金融机构,后者在综合评估后,每月给房主发放固定资金,房主身故后,由该机构收回房屋进行销售、出租或拍卖,所得用来偿还贷款本息,升值部分归房主所有。

链接

国外是怎么以房养老的

美国:三大模式灵活人性化

美国住房反向抵押贷款产品主要有三种:联邦住房管理局的“房产转换抵押贷款”、联邦国民抵押贷款协会提供的“住房保留

项目”和财务自由高级基金公司提供的“财务独立计划”,这三种产品几乎占据了当今美国住房反向抵押贷款市场的所有份额。

日本:政府作为“介绍人”

日本“以房养老”制度主要针对一些退休后想继续住在自己的老房子里的低收入老人,他们可以用自己的住房作为抵押来预支贷款。不过,这项制度对申请人的条件要求比较苛刻。以东京为例,申请人的年龄必须在65岁以上,要居住在自己持有产权的住宅中,且不能有子女同住。申请

人家庭的人均收入要在当地的低收入标准之下,已经申请低保等福利政策的家庭不能享受这项政策。此外,申请人持有产权的房屋必须是土地价值在1500万日元以上的独门独户建筑,集体住宅是不可以申请的。

个案

尴尬:户口无处挂

北京大兴的老人张秀芹,老伴去世,无儿无女,亲戚间来往也不多。近年来,她的身体越来越差,动了住养老院的心思,四处联系后看中了一家养老院。

养老院房费一个月就5000元,除此之外看病、吃药也不是笔小钱。张秀芹如果把房子出租,月租金3000元左右,加上3000元出头的养老金,看起来不够用。她决定把房子卖了,负担以后住养老院的开销。

卖了住房进养老院,也是“以房养老”的一种方式。广义上的“以房养老”有许多模式,包括遗

赠扶养、房产置换、房产租换、售房入院、售后回租、招徕房客等,只要是盘活住房资产用以养老的,都可称为“以房养老”,老人可以根据个体的实际情况,灵活选择养老方式。

张秀芹的房子虽在郊区,但离地铁站近,两居室,南北通透,采光也好。凭北京的房价,卖掉的话钱足以供她养老。然而,在中介挂牌两个月,来看房的足有七八十人,硬是成交不了。

因为她的户口没有地方迁出,城里没有亲戚,农村不肯接收,养老院也没有接收户口的

资格。买方或者不能在这里落户,或者落户后有许多麻烦。曾经有过这样的诉讼,卖方的户口不迁走,买方告上法庭,要求法院判强制迁出,结果买方败诉。

上海也出现一个很相似的事例。早在2011年,上海为解决这类难题,想出设立公共户的办法并开始实施。但在将近一年之后,有位80多岁独居老人想卖房养老,办理户口迁出,当地街道派出所户籍管理部门的答复却是:“公共户”确实有,但不能为卖房子而将户口迁入。