

全国首批 22 户家庭试行‘ 以房养老 ’

500 万房产每月可领取 15155 元

以房养老政策在经历了一年的酝酿后终于呱呱落地。记者前日从推出这款产品的保险公司获悉,上月底,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

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。

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

500 万元房产月入 1.5 万元

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情况下外出旅游散心。

幸福人寿方面向羊城晚报记者介绍,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,共约 20 户家庭承保或在投保进行中,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

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,这也是我国国内首款保险版“以房养老”。首款保险版“以房养老”产品由幸福人寿正式推出,这也是目前仅有的一家保险公司推出的以房养老保险产品。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。

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。



大规模普及尚需时日

民众最关心的是房价波动问题。幸福人寿方面表示,最初的产品设计已考虑到房屋预期增值收益,在评估抵押房产价值时,会对价值增长部分调增养老金,提前把给付投保人房产预期增值收益因素考虑在内;其次,保险公司不参与分享房产增值收益,如果将来房价上涨,抵押房产价值的增长部分将全部归属投保人。这一方式保证了老人可终身领取固定

养老金的的同时,不受房价下跌的影响。

广东省保险行业协会郑俊娟副秘书长表示,政府和监管机关都大力鼓励保险业积极促进养老服务业的发展,保险公司在养老领域将拥有广阔的发展空间,谁能抢抓先机,在养老领域喝到“头啖汤”,谁就能享受到政策红利,抢占发展先机。但是即便如此,其他养老保险公司目前还没有对这一项目

有实质性的推进。“业务虽然有需求,但前期投入成本大,后续执行难。”

有大型养老险公司向记者表示,目前的推广难点除传统观念阻力外,民众对保险产品的理解认知上还存在一定障碍。具体到此类产品,因目标客户相对较窄,从寻找目标客户、进行沟通到最后执行,短期内还无法形成规模效应,不过未来产品具有相当大的发展空间。

[相关链接]

如何以房养老

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。

具体如何操作

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→对房产进行价

值评估→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→签署房屋抵押合同→办理抵押登记、公证等。

中国养老机构报告预测 机构与居家养老并举成趋势

中国老龄科学研究中心日前发布《中国养老机构发展研究报告》。报告指出,未来我国养老机构的发展将呈现五大趋势。

根据这份研究报告,养老机构是指为老年人提供集中居住、生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务的老年人服务组织,其主要服务对象是失能、半失能老年人。基于服务对象的身体状况类别,养老机构应划分为自理型养老机构、助养型养老机构和养护型养老机构,服务对象应分别以自理老年人、半失能老年人、失

能老年人为主。

研究报告分析认为,未来我国养老机构发展的趋势包括:民办民营养老机构将成为发展主体;机构与居家、社区养老服务一体化将成为必然趋势;小型化、专业化、社区化、连锁化将成为养老机构发展主要态势;养老机构医养结合发展趋势将更加紧密;养老机构服务将向更亲情化、人性化发展。

研究报告指出,我国养老机构在取得较快发展的同时,还面临着一些问题,突出表现为:养老机构发展政策落实不

到位、体系不完善;养老机构双轨运行,市场竞争机制不完全,民办养老机构的发展空间被挤占;养老机构自身建设滞后,服务水平较低;支持养老机构发展的社会氛围有待形成。同时,机构养老服务有效需求不足,“哑铃形”供给抑制有效需求,也就是市场上处于两端的豪华型养老机构和设施简陋的养老机构较多,真正符合大多数老年人的中档养老机构所占份额较低,呈现两头大、中间小的“哑铃形”,直接导致大量老年人的需求得不到满足。

(据《羊城晚报》)

瑞安日报大楼部分办公用房出租

瑞安日报大楼坐落安阳新区安福路 30 号,市政府大院东侧,出租办公用房位于大楼第 2 楼层南侧,总面积 500 平方米左右,精装修,适合行政、企事业单位办公。具体事宜面谈。

联系电话 :0577-65833066 胡老师