

# 以房养老7月1日起在京沪等地试行

6月23日,保监会公布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》(以下简称《意见》),7月1日起老年人住房反向抵押养老保险试点将在北京、上海、广州、武汉四地开始实行。对此,多位专家表示“以房养老”前景并不明朗,它是养老体制的补充,但未来风险的关键问题还是在于房产的估值上可能出现争议,老年人的权益很难得到保障。

“以房养老”国外很普遍 国内是养老体制补充

所谓“以房养老”,即房屋产权拥有者把自有产权的房子抵押给银行、保险公司等金融机构,金融机构在综合评估借款人年龄、生命期望值、房产现在价格等因素后,每月给房主一笔固定的养老金,房主继续获得居住权。

“以房养老”在国外是一种较为普遍的养老方式。在美国,美国政府和一些金融机构还推出“以房养老”的“倒按揭”贷款,对象为62岁以上的老年人;日本“以房养老”通常选用“倒按揭”形式,适用于55岁以上的人群。

而在中国,“以房养老”将会怎样发展?对外经济贸易大学教授王国军在接受中新网金融频道采访时表示,“以房养老”前景并不明朗,它是养老体制的补充,只适合一部分群体,传统习惯上老人会把房产留给子女。发展前景需要看制度设计是否科学合理。

保险和房地产联姻 风险系数加大

“以房养老”把保险和房地产结合在一起,如何进行有效的风险管理?对此,对外经济贸易大学副教授徐高林对中新网金融频道提出了四个风险因素:房价波动、利率波动、寿命波动和现金流风险。他说保监会在调研的基础上对风险已经做出了一道防线,试点城市房价下跌,我们更要关注未来发展过程中的“意外风险”,在试点期内不断的总结、学习。

风险的关键问题还是在于房产的估值问题。王国军指出,房价一旦下跌,对保险公司和银行和个人都是一个大问题,究竟谁来承担这样一个损失,银行、保险公司都不敢参与进来,还是需要制度设计的合理,让人们没有后顾之忧。此外,王国军还提出了人们广为关注的“70年产权”问题,他说,将来产权到70年以后房屋如何处置将会是一个大问题。

显然,房价波动并不是唯一的险因素。徐高林还提出两个问题,一个是完全独立产权和房产处置的问题,也就是继承人和保险公司之间未来会在房产价值上可能出现争议,对房产的处置达不成一致;二是房屋中途意外的风险,老年人的权益很难得到保障。

关于投保人对产品的选择,王国军说投保人需要根据自己的风险承担能力和意愿来选择。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。参与型产品指保险公司可参与分享房产增值收益,通过评估,对投保人所抵押房产价值增长部分,依照合同约定在投保人和保险公司之间进行分配。非参与型产品指保险公司不参与分享房产增值收益,抵押房

产价值增长全部归属于投保人。

市场潜力大 保险公司需把握

《意见》的出台敲定“以房养老”试点,虽风险重重,但也是对养老制度的创新。徐高林表示认同保监会的框架,制度设计相对周密,保监会做出了相对成熟的方案,增加了老年人的养老方式,推动了老年人的养老制度,“是个好事”。

在《南方日报》6月19日的报道中显示,国家“十二五”规划指出,从2011年到2015年,全国60岁以上老年人将由1.78亿增加到2.21亿。据中国证券网5月9日报道,险企对养老地产的热衷源于市场前景广阔。有券商研究报告认为,到2050年中国老年人消费需求将达到5万亿元,当前每年为老人提供的产品总价值不足1000亿元。

保险公司做好养老保险,会尝到这块大蛋糕不少甜头。王国军表示,中国的人口基数大,13亿人口老龄化问题也越来越突出,保险公司在评估风险和收益的基础上,设计出好的产品,这将是一个很大的市场。

(据新华网)

驻安徽商会受邀参加推介会。

数家参会投资商反映:现在大部分一二线城市地产市场基本饱和,高投入低产出,像咸宁资源优势明显、交通便捷、投资环境良好的城市不多。另外,咸宁的房地产业起步晚、发展快,市中心城区高品位、成规模的中高档住宅小区还不少,还不能满足广大市民的需求,是一支潜力股,表示要派员到咸宁实地考察。

推介会吸引了十余家主流媒体的关注,合肥电视台对市长助理皮凌进行了专题采访。

此次推介会是我市今年继武汉、南昌等地招商后的第4次土地推介活动,目的是进一步加强区域间的合作,将《咸宁共识》有关内容落到实处,吸引更多客商来咸宁投资考察。通过大力招商宣传,咸宁市今年土地市场延续了较为良好的势头,包括梓山湖新城、咸嘉新城和市城区等在内的市本级半年土地交易额超过20亿元,创历年同期交易额最高值。

## 以房养老 谁愿做第一个吃螃蟹的人

你愿意抵押你的房子用来养老吗?

对于这个问题,无论是武汉、上海,还是北京、广州,得到的答案大多是否定的。毫无疑问,保监会推出的新版本的以房养老,并没有比银行版的以房养老拥有更多的吸引力。

从表面来看,房子在抵押后降价了,保险公司不会找抵押人索求差价赔偿,而房价涨了,还可以获得相应收益,抵押人做着稳赚不赔的买卖。不过,事实真的如此吗?缺少更多细节与操作标准的以房养老,你敢尝试吗?综合各种新闻报道来看,以房养老服务点后,似乎难逃门可罗雀的场面。

从外围来看,我国养老产业空间巨大。根据2010年人口普查的结果

显示,我国60岁以上老人占比约为13%,也就是1.74亿人,以人均每年3万元开销计算,目前养老产业规模在5.2万亿元左右。

不过,人们担心的是,以房足以养老吗?足以支付日常的开销吗?

还没有具体细则之前,可以供我们参考的,只有国外的先例。从美国公开数据来看,2012年反向抵押贷款财产评估价值的均值为25.2万美元,平均借款本金的评估上限为15.8万美元,折价率在60%多。如果按照2012年单笔贷款余额13.2万美元计算,实际相对于房产评估价值的折价率在50%。

平安证券研报称,在不考虑未来房价风险的情况下,如果三、四线城

市单处房产价格评估值在40万元,那么利用房产进行反向融资的额度将在20万元左右。如果借款人未来生存年限是20年,每月实际收入不足1000元。显然这种“以房养老”模式与现在的住房抵押融资相比优势不大。

当老人考虑到以房养老的时候,应该是现有收入难以支付日常生活,可是,多出来不足1000元,对日常生活的帮助并不是特别明显,尤其是假如老人身体不好时,这笔钱更是难以支付相对高额的医药费用。

或许有人会说,此次试点的四个城市,应该房价都远不止40万元,也就是说老人可以获得贷款相对高一些,可问题也随之而来了,房屋估值

究竟如何计算,按照政府的最低指导价还是最高指导价?只考虑房屋地理位置和房龄吗?显然,这种房屋估值计算要比购买二手房时所需要的房屋估值计算复杂的多,房子拆迁搬迁如何计算等问题都需要考虑在内。这其中,还有一个问题,那就是考虑所谓的房地产泡沫吗?这些城市虽然房价相对较高,但同样,高昂的生活成本也是生活在这些城市的老人所必须承担的。

其实,绕来绕去,核心问题都只有一个,那就是以房足以养老吗?靠房屋抵押所获得的资金能够支撑起养老产业吗?这些,都有待试点的结果,不过,目前还不知道谁愿意做第一个吃螃蟹的人。

(据新华网)

发挥闭合式管理优势

## 我市建筑节能健康发展

本报讯 记者李发扬、实习生程雯、通讯员王涛报道:24日,省住建厅勘察设计与科技处领导一行,在我市巡查、调研建筑节能及勘察设计工作,对我市建筑节能工作取得的成绩给予肯定的同时,希望加大可再生能源建筑应用的推广力度。

巡查组一行现场巡查了我市传媒大厦绿色建筑、中心医院能效监控平台、咸宁碧桂园等项目,调研了市勘察设计院和地质队设计院。

今年,我市加强新建建筑节能全过程的监督管理,严格执行建筑节能“专项设计、专项审查、专项施工、专项监理、专项监督、专项验收”工作规范,积极引导和支持具有条件的项目申报绿色建筑星级标识评定,咸宁传媒大厦、咸宁实验外国语学校、华彬金桂湖现代农业科技示范园等项目已确定为绿色建筑星级标识的创建项目。其中,咸宁传媒大厦已通过国家绿色建筑设计二星标识专家评审,项目建筑面积达到3.6万平方米。

截至目前,国家给我市下达的可再生能源建筑应用示范城市任务,经过努力,已完成60%。”市建筑节能办相关负责人表示,加大推广可再生能源建筑应用,最大限度地利用好国家专项补贴资金,需要建设单位积极参与,争创示范项目。

建筑节能  
圆低碳居家梦想

咸宁市墙体材料革新与建筑节能办公室协办

地址:沿河大道39号勘察设计大厦五楼 电话:3255137

## 天成摩尔开盘

本报讯 记者董敏、通讯员镇小微报道:6月21日,天成摩尔二期大厅内,人头攒动,嘉宾如潮。“天成摩尔开盘”暨黄日华见面会隆重启幕。在现场浓郁的金庸武侠风烘托下,“大明星”黄日华闪亮登场,给所有的咸宁的朋友以及天成的商户和投资客送上了最真诚的祝福,与咸宁星迷进行经典对唱,热情互动,为华粉们倾情上演了一场穿越盛宴。

据统计,当日天成摩尔开盘商铺劲销652套,这是继天成摩尔二期商铺连续2年稳夺咸宁销售榜首后,天成旗下商铺再度创造的销售奇迹。据天成摩尔销售负责人表示,此次推出的天成摩尔商铺,销售政策实现了强势升级,“150%回购”的无忧投资计划,将从商铺的投资安全性能上给予客户信心保障。如客户对所购买商铺增值收益不满意,即可受到“150%回购”政策的保护,开发商无理由以原价的150%回购客户所购商铺,以求最大限度地降低客户的投资风险,让客户在专业代管的服务下,轻松享受资产安全增值的快乐。

商铺出租给谁?租不租得

出去?针对客户的疑虑,天成摩尔给予了肯定的答复。天成摩尔招商发布会已经在6月14日成功举行,当天百货、奥特莱斯、超市、餐饮、亲子、数码、电器、服装等1000余名品牌商户到场,并进行意向签约,天成摩尔整体招商已完成65%。届时天成摩尔将形成品牌的强势阵营,投资客购买商铺100%不愁租客。

天成摩尔定位为旅游城市综合体,目标打造成咸宁旅游第三极,将创新规划“鄂南最大型娱乐城”“荟萃中国特色文化精髓的文创体验馆(蜡艺彩绘、琉璃馆、名人蜡像馆、气球博物馆、肥皂体验馆、DIY体验馆)”,“全景观光小火车”“冰雪世界、室内卡丁车、真人射击场”等新奇的特色业态。同时,规划有百货、奥特莱斯、超市、娱乐等业态。届时,将改变以往城市单一的旅游消费模式,实现来咸游客“泡在温泉、赏在桂花、玩在天成”的全方位旅游生活形态,以全面的旅游娱乐业态承接武汉周末游、粤港澳等小长假经济游的广大游客群,独当鄂南旅游商业名片。



福星城

咸宁在售楼盘信息

楼盘名称	项目地址	物业类型	建筑类型	参考售价(元/m <sup>2</sup> )及优惠信息	特点及配套	开发商	售楼电话
中亨尊品	马柏大道169号(金叶社区对面)	住宅/商铺	高层	2588元起一次性付款96折 按揭98折	低容积率 宽阔楼距 35-175m <sup>2</sup> 多户型 欧式园林 配套完善	咸宁市宁泰房地产开发有限公司	8891666/8892666
香泉公馆	咸宁大道特1号(新鄂高对面)	住宅/商铺	高层	3000元起,特价房一次性优惠13万元	临客运站、轻轨站,中百仓储在建,鄂高陪读、投资首选楼盘	湖北三友房地产开发有限公司	8167777/8136111
凯翔·康城	咸宁金桂路226号(中心医院旁)	住宅	小高层/高层	均价3100元,一次性付款97折	毗邻市中心医院、咸宁市博物馆,K2、K4、K6公交	咸宁市凯翔房地产开发有限公司	8121111
美好·星公馆	温泉茶花路27号(希望桥附近)	住宅	小高层	3000元起	城中央,名校旁(市实验小学、温泉中学),小户型,学习型园林	咸宁美好房地产开发有限公司	8253366
博仁·中百仓储广场	咸宁大道鄂高旁	住宅/商铺	高层	认筹特享:一楼商铺5万抵10万,二楼商铺2万抵5万	城中心,鄂高旁。15000平米中百仓储旗舰店装修中	湖北森科置业有限公司	8219998
赤壁·永邦欧洲城	赤壁市陆水湖大道436号	住宅/商铺	小高层/高层	收官清盘!公寓19.5万/套;顶层3299元/平米任选;其余单位92折	中心商住区、建材街、学校、幼儿园、星级酒店、大型超市	湖北永邦置业投资有限责任公司	5367888/5367889
咸宁五金机电大市场	107国道特6号武广高铁站旁	商铺	低层	均价4288元	五金商会支持,政府重点扶持,辐射鄂南综合贸易物流城	咸宁市五洲置业有限公司	8825588
咸宁领秀城	银泉大道109号	住宅/商铺	高层/低层	住宅2600元起;商铺5000元起	迎宾大道上;距浮山中小学500米,距中心医院1000米	咸宁运通置业有限公司	8388699

通山县通羊镇凤池社区新南小区577号房产司法拍卖信息

拍卖,面积668平方米。拍卖参考价15.05万元。联系方式:(一)咸宁市产权交易中心:联系电话:0715-8126201 13986619871陈女士 网址:www.xncq.net 地址:咸宁市行政服务中心3楼D区D306室 (二)湖北中成拍卖有限公司:联系电话:0715-8268088 13872181100 刘先生 地址:咸宁市温泉邮电路特1号A1栋三单元205 公司网址:www.hbzcpcn.net 委托法院监

湖北中成拍卖有限公司  
咸宁市产权交易中心  
2014年6月26日