

反向抵押养老保险试点政策正式落地【摘要】昨日，保监会发布《意见》，反向抵押养老保险试点政策正式落地，此次试点城市有四个，试点将持续两年，此外，四家保险公司也明确表示将参与试点工作。

养老保险合同初次抵押贷款金额“500万元限制”被取消 保监会昨日表示，开展老年人住房反向抵押养老保险，可以将社会存量资产转化为养老资源，有利于丰富养老保障方式，增加老年人的养老选择；也有利于保险业发挥在风险管理、资金管理等方面的优势，更好地参与养老服务业发展。早在2013年9月，国务院曾出台《关于加快发展养老服务业的若干意见》，明确提出了开展老年人住房反向抵押养老保险试点，并交由保监会作为此项工作的牵头部门。文件指出，“以房养老”既可以将社会存量资产转化为养老资源，有利于丰富养老保障方式，增加老年人的养老选择；也有利于保险业发挥在风险管理、资金管理等方面的优势，更好地参与养老服务业发展。今年3月，保监会曾发布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见(征求意见稿)》，开始向各家保险企业征求意见。此次《意见》与之前征求意见稿的最大区别在于，取消了“单个反向抵押养老保险合同的初次抵押贷款金额不得超过500万元”这一规定，“主要考虑到各地房产价格相差较大，具体操作起来会有困难。”保监会人士透露。客户投保养老保险犹豫期延长至30天 《意见》规定，保险公司应当在保险合同中明确规定犹豫期的起算时间、长度，犹豫期内客户的权利，以及客户在犹豫期内解除合同可能遭受的损失。犹豫期不得短于30个自然日。而在征求意见稿中，客户投保的犹豫期由15天延长至30天。所谓“犹豫期”，是指投保人在收到保险合同后一定期限内，如不同意保险合同内容，可将合同退还保险人并申请撤消。如未发生保险金给付，保险公司将在扣除一定工本费(若承保前经保险公司体检，保险公司一般要求需扣除体检费用)后，无息退还投保人已缴纳保费。《意见》还规定，保险公司应当在犹豫期内再次向投保人介绍反向抵押养老保险产品，确认投保人的真实购买意愿。

四险企明确将参与养老保险以房养老试点 对于试点保险公司的资质，保监会还对参与试点保险公司设置了相关门槛。根据《意见》，参与“以房养老”的企业必须满足开业满5年，注册资本不少于20亿元的要求；此外，根据保险公司偿付能力管理规定，险企申请试点时上一年度末及最近季度末的偿付能力充足率不能低于120%。知情人士透露，目前首批参与试点的保险公司包括、合众人寿、泰康人寿和平安人寿4家险企。其中幸福人寿步伐最快，目前已经初步完成老年人住房反向抵押养老保险产品开发和业务流程的准备，将积极上报相关试点申报材料。合众人寿和泰康人寿尚在探索反向抵押保险与老社区嫁接的方式，产品处在研发阶段；而平安人寿则表示会积极跟进。相比幸福人寿等险企的积极大胆，有一批最初参与以房养老方案制定的险企又退回到观望姿态。据了解，保监会曾于去年11月下旬召集幸福人寿、泰康人寿、平安人寿、新华人寿、合众人寿、人保人寿等7家保险公司参加内部会议，要求相关保险公司去年12月提交“住房反向抵押养老保险”试点方案，今年1月推出相关产品。然而从目前的状况看，保险公司的态度并不算积极。中国太保相关人士昨日表示，目前不参与该试点。中宏人寿和中美大都会两家中外合资的险企人士昨日亦向早报笔者表示，目前没有计划参与“以房养老”的试点。业内人

士称，老年人住房反向抵押养老保险涉及养老民生，社会关注度较高，同时该业务将传统养老保险与房地产市场联系起来，法律关系复杂，风险因素也比较多，对保险公司的风险防范能力提出更高的考验，因而险企对此顾虑重重。

险企可参与分享养老保险房产增值收益 根据《意见》，针对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(以下简称参与型产品和非参与型产品)。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。对于参与型产品，保险公司与投保人应在保险合同中明确规定参与分享房产增值的方式与比例。保险公司应与投保人约定双方在对所抵押房屋日常维护及管理方面的权利义务，做好房屋的防灾防损和保险工作。保监会规定，参与试点的保险公司要聘请具有一级资质的房地产估价机构对房产价值进行评估，费用由保险公司和消费者共同负担。保险公司每年应定期向客户披露反向抵押养老保险相关信息，包括但不限于年金领取情况、退保赎回价值等。对于参与型产品客户，还应向其披露房产评估价值信息以及房产评估价值变动对年金领取金额的影响。为了控制经营风险，保监会还对开展试点的保险公司做出业务规模限制和销售限制。在试点期间，单个保险公司开展试点业务，接受抵押房屋的评估价值合计不得超过： $4\% \times$ 上一年末总资产不超过200亿的部分 $+0.2\% \times$ 上一年末总资产超过200亿的部分。保监会将适时指导中国保险行业协会建立反向抵押养老保险销售人员资格考试制度。销售人员经考核通过后才可取得反向抵押养老保险业务销售资格。期待养老保险扶持政策落地 对于为何选择京沪穗汉四地试点，保监会人士昨日称，北京、上海、广州作为一线城市，经济较为发达，保险市场相对较为成熟，老龄人口数量较多，房地产市场容量较大；武汉和北京均已有保险公司投资兴建养老社区，可在老年人住房反向抵押养老保险和养老社区的结合上开展一些尝试和探索。业内人士称，除了保监会之外，若有财政、民政、人社部等部门协同参与，试点或能相对顺利。从国际经验来看，此类业务的开展需要政府相关政策的支持。同幸福人寿人士沟通时，该险企已对顶层设计的政策支持抱有诸多猜想和期待：比如减免房屋税费，免除入保房屋产权证增名税费；减免保险企业在反向抵押保险业务上的所得税；免除入保房产的或有房产税；还有对老人补贴方面的政策支持，比如建立长寿保户政府补贴的制度，分担由反向抵押加大的“长寿风险”。慧择提示：综上所述，开展老年人住房反向抵押养老保险，有利于丰富养老保障方式，增加老年人的养老选择，也有利于保险业更好地参与养老服务业发展。