

加快宁波“以房养老”保险市场发展的对策建议

徐毅

摘要：“以房养老”保险是一种将住房抵押与终身养老年金保险相结合的创新型商业养老保险模式。本文通过对我国“以房养老”试点发展历程的回顾，探析市场发展滞后的症结原因，提出助推宁波“以房养老”市场发展的对策建议：准确定位“以房养老”角色，优化“以房养老”产品设计，普及“以房养老”保险知识，简化整合业务操作流程，筹划制定专项土地政策，逐步完善税收优惠支持机制。

关键词：“以房养老”；试点历程；原因探析；对策建议

作者：徐毅，宁波市政府发展研究中心人才所。（浙江宁波 315000）

“以房养老”保险是一种将住房抵押与终身养老年金保险相结合的创新型商业养老保险业务，即拥有房屋完全产权的老年人，将其房产抵押给保险公司后，继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处置权，并按照约定条件领取养老金直至身故。老年人身故后，保险公司获得抵押房产处置权，处置所得将优先用于偿付养老保险相关费用。作为养老保障体系的有益补充，“以房养老”保险模式在为众多老年人提供一个备选的退休解决方案的同时，能够进一步平衡养老保障体系三大支柱的占比。

一、我国“以房养老”保险的试点历程及发展状况

（一）试点历程

2013年9月，国务院印发的《关于加快发展服务业的若干意见》，第一次将“养老”与“住房”直接结合起来，并在国家层面上首次正式提出推行老年人住房反向抵押养老保险这一概念。2014年6月，原中国保监会决定自2014年7月1日起至2016年6月30日，在北京、上海、广州、武汉等四个城市试点实施老年人住房反向抵押养老保险。2015年3月，幸福人寿首次推出“幸福房来宝”养老保险产品。2016年7月，原中国保监会将试点时间延长至2018年6月30日，并将试点范围扩大至各直辖市、省会城市、计划单列市以及部分地级市。2018年8月8日，中国银保监会决定将“以房养老”保险在全国范围推广。

（二）“以房养老”保险市场发展状况

“以房养老”保险四年试点成绩不够理想。一是企业参保率不高，平安人寿、泰康人寿、幸福人寿、合众人寿等四家保险公司在2014年就获得“以房养老”保险产品试点资格，但四年来仅有幸福人寿一家保险公司实际开展了“以房养老”业务。二是业务覆盖率不高。“以房养老”业务虽然已经全面放开，但由于推出时间较短，市场反响不广，目前仅在北京、上海、广州、武汉、南京、杭州、苏州、大连等8个城市实际开展。三是实际投保率不高。截至2018年7月底，幸福人寿在全国范围内累计签约意向客户仅141户，承保仅有99户。2016年，人保寿险“安居乐”的保险条款和保险费率获得原保监会的批复，然而该产品在售两年来，并无正式出单。

二、“以房养老”保险市场遇冷原因探析

（一）传统养老观念掣肘

在我国，“以房养老”受到传统观念制约影响较为明显。一方面，子女赡养传统养老观念在民间根深蒂固；另一方面，面对巨大房产价值的“诱惑”，“以房养老”的理念在现实中都会遭到众多子女、甚至孙辈的反对，使得老年人不敢尝试住房反向抵押养老保险这一新生事物。

（二）房屋产权证不全难以抵押

一是“房改房”难以入市。1998年推动房改以来，诸如军产房、校产房和院产房等不少老房产没有完全的产权证。二是“小产权房”难以抵押。我国农村有大量的“小产权房”，因房主未取得合法有效的房屋产权证明，无法纳入“以房养老”保险抵押物范围。

（三）产品设计不尽合理

一是老年人充分就医有待保障。当老人在投保后罹患重大疾病，仅靠每月养老金无法负担沉重的治疗费用。然而目前的“以房养老”保险产品中并未给予老人中途一次性领取较大数额养老金或医疗补助的权利。二是投保者房屋转换有待明确。随着城市建设的推进和发展，不少反向抵押房产可能会被政府征用，保险产品设计中并未给出此类情况的操作选择，若保险公司此时强行终止合同，对投保老人较为不利。三是保单额外费用收取有待清理。以“幸福房来宝”为例，投保人除了需承担50%评估费、律师费、公证费、抵押费等费用外，还需每年承担一笔保单管理费，增加了投保人的负担，不利于“以房养老”保险业务的开展。

（四）政策法规有待完善

一是资金快速回流压力较大。当房屋价值不够偿还投保人应承担的养老保险相关费用及利息后，具有房屋处置权的保险公司很难获得所有权人的法定继承人的完全配合，而申请法院拍卖操作周期较长，不利于保险公司快速回流资金。二是受调控政策波动影响大。近年来，我国楼市受到政府“政策干预”力度较大，各地房地产的政策走向也存在较大差异和不确定性，同时，诸多遗产税、房产税的立法呼声也会对“以房养老”供给侧带来抑制作用。三是业务操作流程不够简化。“以房养老”保险包括签订投保意向、房产评估、签约、律师调查、抵押登记和公证等流程复杂，内外部手续繁多，交易环境不成熟，制约了“以房养老”保险业务的推广。

三、宁波发展“以房养老”保险业务的有利条件

（一）老年人口群体规模逐年增长

截至2017年末，宁波市60岁及以上老年人口145.02万，占总人口的24.29%，高于全国的17.3%、全省的21.77%。结合近几年公布的数据来看，宁波老年人口群体规模绝对值和占比相对值逐年上涨，社会呈现出家庭小型化、少子化、高龄化、空巢化“四化叠加”新态势，宁波已步入名副其实的中度老龄化社会，这为“以房养老”保险业务的开展提供了有利条件。

（二）潜在市场规模较大

目前宁波城镇人口占总人口的比重为72.4%，按80%住房拥有率保守估计，宁波具有住房反向抵押养老保险投保资格的老人约84万，参照美国“以房养老”市场1.7%的渗透率，即使按减半0.85%的渗透率计算，宁波长远阶段潜在“以房养老”保险客户也在7000人以上，按照每套房100万的市场估值价格保守计算，再扣除老人夫妻共同持有房屋产权等因素的影响，宁波“以房养老”保险潜在市场规模估计有几十亿元，“以房养老”保险的市场潜力巨大。

（三）市民住宅自有率较高

据有关调研报告数据显示，目前我国居民住房拥有率高达 87%，而宁波市居民的住房拥有率为 79.0%，高于绝大多数发达国家。从不动产财富比重来看，宁波居民房产占家庭财富净值比重超六成，远高于欧美国家，这为“以房养老”保险业务的开展提供了有利条件。

（四）能有效缓解传统赡养模式对家庭支出的压力

宁波市疾病预防控制中心提供的统计数据显示，2016 年宁波居民人均预期寿命达 81.34 岁，居民人均健康期望寿命为 71.54 岁，分别高于全国 5.24 岁和 3.04 岁。据宁波市《健康宁波 2030 行动纲要》披露，到 2030 年，宁波居民人均预期寿命将达到 82.5 岁。伴随二胎政策的全面放开，我国家庭结构有望逐步从“421”向“422”转变，抚养系数逐年加大，其中少儿负担系数的提升将产生挤出效应，进一步压缩中生代子女对老年人赡养方面的资助，推行“以房养老”保险，能有效缓解传统赡养模式对家庭支出的压力。

（五）与现行商业养老保险业务有益互补

自 2017 年底长护险落地试点至今年 3 月初，宁波首批被评估为重度失能的 574 名职工医保参保人员已开始享受长护险待遇，长护险基金支付 133 万元，平均每人每月获益 1200 元。然而长护险覆盖人群范围有限，且试点期后若继续开展此项业务，个人须缴纳相应保费。再如，个税递延型商业养老保险试点已于今年 5 月开启，考虑到 10 月 1 日起实施的新《个人所得税法》已规定个税起征点由 3500 元提高至 5000 元，根据《2017 年劳动工资年报》显示，2017 年宁波市全部单位在岗职工（含劳务派遣）平均工资仅为 65578 元，普通工薪阶层缴税人数会大幅降低，此类保险的覆盖人群也会相应缩小。因此，推行“以房养老”保险业务，能起到与现行商业养老保险业务有益互补的作用。

四、宁波加快“以房养老”保险市场发展的对策建议

（一）准确定位“以房养老”保险角色

积极发展住房反向抵押养老保险业务，进一步深化商业养老保险供给侧结构性改革，满足特定老年群体差异化、多样化养老保障需求。注重“以房养老”保险与长护险试点、个税递延型商业养老保险试点的联动融合作用，在做大宁波整个商业养老市场的目标导向下，以宁波国家保险创新综合试验区为载体依托，用再保险机制、PPP 平台运作、政企联动搭台等创新举措降低金融风险，鼓励更多保险公司参与，扩大和优化保险产品供给层次与结构，助推市场各方实现多赢。

（二）优化“以房养老”保险产品设计

建议宁波银监局、保监局等相关单位积极谋划，充分调研，加强与保险公司沟通交流，促其在产品功能设计上补短板、强弱项，尤其是优化完善目前市场上的“以房养老”保险产品功能，使之有效满足老人投保后罹患重症急需大笔医疗保健费用的客观需求，加强抵押住房遇到政府棚改拆迁、自然灾害等情形的应对和保障机制，最大限度免除老人后顾之忧，让老年人有更多的选择权利。适时探索完善宁波社保基金在商业养老保险产品中的政策兜底功能，提升“以房养老”保险产品的市场竞争力。

（三）普及“以房养老”保险知识

提高老年群体算经济账、法律账的意识和能力，以满足人民群众多样化养老保障需求为出发点和落脚点，加大宣传力度，打通认知盲区，帮助老人合理规划“以房养老”保险金的使用，防范道德风险。建立健全高效的监管协作机制，强化行业自律，

倡导公平竞争合作，为商业养老保险在宁波健康长远发展营造良好的舆论环境和行业氛围。

（四）简化整合业务操作流程

政府各有关部门要加快完善多层次养老保障体系，加强沟通配合，保持政策的相对稳定性，以深化“最多跑一次”改革为契机，精简“以房养老”保险业务办理的整套操作流程，在房地产交易、登记、公证等机构设立绿色通道，降低收费标准，简化办事程序，提升服务效率。

（五）筹划制定专项土地政策

完善农民闲置宅基地和闲置农房处置政策，有效盘活农村资产要素，切实提升农民养老保障水平。积极引导保险公司等金融机构开展农村房屋适度有序纳入“以房养老”保险住房抵押物范畴试点工作，探索在老人过世后将房屋交由村两委统一回购或在本村集体组织成员内转让、置换机制，拓宽住房反向抵押养老保险的客户群，有效激活市场需求。

（六）逐步完善税收优惠支持机制

组织税务、财政、保监、国土等部门开展听证调研、联席座谈会议，积极探索保险人在应纳税所得额中扣除其保费、复利收入做法，有条件地免除投保人身故后保险人以房抵债代缴的个税，适度减免法定继承人赎回房产后再交易产生的个税和增值税等方面的税收优惠举措，以提高“以房养老”保险供需两端的积极性。