

房子租出去,养老院里度晚年 南京民间版“以房养老”更接地气

官方鼓励的“抵押房产养老”因房价波动大难推进,专家建议动态评估房价

上周五保监会发布消息,老年人住房反向抵押养老保险试点将扩大至直辖市、省会城市、计划单列市,及江苏、浙江、山东和广东的部分地级市。现代快报记者调查了解到,现实中,随着房产税、遗产税的逼近,以及观念的转变,不少老年人不再“守着房子留给后代”,而是在自己的生活品质、儿女的面子、财产的分配之间找到平衡点,以多种方式处置好房产,过上了自己想要的生活。在南京,民间版“以房养老”正风生水起。

现代快报/ZAKER南京记者 项风华 徐岑 马乐乐



CFP供图

“抵押房产养老”目前没有进展

政策:2012年4月,南京出台《南京市老龄事业发展第十二个五年规划》中就提及“以房养老”,这是南京官方首次明确表态鼓励“以房养老”。2014年,南京市出台《关于加快发展养老服务业的实施意见》,其中明确“探索开展老年人住房反向抵押养老保险业务试点”。2014年底,江苏省金融办、省民政厅、省财政厅、人民银行南京分行、省银监局、省保监局六部门联合出台《关于财政金融支持养老服务业发展的意见》,江苏省金融办透露,“以房养老”政策正式列入计划,探索开展住房反向抵押养老保险(俗称以房养老)。

案例:老人申请,没人接招

2013年9月,90岁的张启韵是南京首位申请“以房养老”的老人,她自2010年起向社区和街道提出,以自己名下位于新街口如意里那套40平米左右的单室产权房作倒按揭,所得用于改善自己独居的生活条件,然而没有机构和企业敢于接招。老人已于两年前去逝,生前把房子卖出61万元。而目前新街口附近二手房

的房价已近3万元一平米。要是搁在今天,张奶奶的房子总价可以说已经翻倍了。昨天,现代快报记者从省民政厅和南京市民政局了解到,这种将住房反向抵押式的“以房养老”试点业务没有任何进展。相关负责人透露,因为法律制度缺陷,此模式在江苏和南京均停留在研究阶段,期待国家的顶层设计。

原因:房价波动太大

住房反向抵押用于养老,看上去很好,但在现实的房价波动面前,“以房养老”却存在不小的问题。2012年时,南京河西的房价也就2万元出头,桥北的房价也就八九千左右,然而4年后这些地区的房价都已经翻倍或接近翻倍。假设2012年南京一位老人,将名下的一套评估价值为100万元的房屋抵押用于养老,保险公司按房屋价值的70%逐月给予老人养老金,那么老人能够拿到手的总现金就是70万

元。然而到了今年,这套房子的价值已达到200万元,这70万元只相当于房屋价值的35%,这无疑对老人不公平。南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴翔华认为,一二线城市的房价上涨过快,会让老人对抵押心存疑虑;而在三四线城市,房价长期不涨,甚至还下跌,这则会影响到保险公司参与的积极性。“‘以房养老’是建立在房价平稳基础上的,我国房价波动幅度过大,会影响参与的积极性。”

建议:动态评估房价

房价波动大,是不是就意味着没办法了呢?也不是。就在这个月初,诺贝尔经济学奖获得者莫顿作客杭州演讲。他表示,不动产在解决养老问题方面很重要,在中国推进以房养老,应当对法律法规方面作一些改变和调整。“在发达国家,房价一旦出现波动,就由政府主导的保险机构或市场化保险公司来分担风险。”吴翔华说,可以由

保险公司、评估公司等参与进来,每隔一段时间对房价重新评估,并作出动态调整。这对保险公司的精算师来说,并不是很困难的事。他认为,“以房养老”是个庞大的系统工程,之所以目前推进缓慢,根本原因还在于法律法规不完善,而且牵涉到金融、保险、社会保障、房地产等多个行业和部门,仍需在顶层设计上更有明晰的规划。

故事一 用房租付养老院的钱,还有富余

昨天中午,86岁的孙奶奶正坐在自己房间的桌子前,等着吃午饭,房间内开着空调,很舒服。老人的声音很洪亮,不过她却摸着自己的腰,说身体不行了,“脊椎有问题,走不了路。”现代快报记者了解到,孙奶奶2012年9月住进了银杏树老年人服务中心。“原先,老伴去世后我就在大儿子家,但是有了重孙,儿子要忙老的,又要带小的,忙不过来。我就想不如到养老院,还有人专门照顾我。”

当时,孙奶奶在附近找了很多养老院,都不满意。“现在退休工资每个月3000多块钱,当时还要少点。找个一般的,环境不好。找个好点的,退休工资付不起,我又不想给孩子添负担。”想到以后也不会回去住了,孙奶奶就把自己和老伴的房子租出去了。“也舍不得租的,但是孩子们有自己的家,我不可能回去住了。不如租出去,我自己找个好一点的带康复护理的养老院。”孙奶奶说,儿子们也同意了。

现代快报记者了解到,目前孙奶奶住的这家养老院每月4000元,包括了吃住、护理等各种费用。“我不能自理,吃饭他们每顿都给我送上来、吃完再端走。洗澡、洗衣服、上厕所都代我搞。还有医生每天两次来查房,小毛病都有人看。”孙奶奶说,多花点钱,自己住得很舒心。交完养老院的钱,房租还有剩,相当于赚钱了。“等到我什么时候走,房子还是给儿子,是租还是卖,我就不管了。”

故事二 卖掉房子,准备一直住在养老院

与孙奶奶不同,住在秦淮区一家养老院的韩爷爷和王奶奶这对80多岁的老夫妻,把住了一辈子的房子卖掉了。“我们俩身体都不好,一年到头,不是他住院就是我住院。我们家侄子两头照顾不来。他自己要上班,还有家庭要顾。回家请个保姆也要花钱。想来想去,还是到养老院比较方便。”王奶奶表示,他们到养老院已经5年了。“一开始也没想卖房子,也没

租出去,就空在那里。后来我们在这边住得蛮好,以前一年起码跑两次医院,到这儿以后一趟医院都没跑过。我们就想以后在这儿定下来了。”而家里房子空着也是空着,老夫妻俩就起了卖房的心思。“我们年纪大了,也想趁着还清醒,把房产处理好。”奶奶表示,自己没有儿女,不如卖了房子,贴补住养老院的钱。目前夫妻俩住一间房,每月花5000元。“我们俩退休工资加

起来6000多元,也够付养老院的钱。但是他工资高,我两千出头。他不放心,怕我以后一个人吃亏,还是房子卖了,自己手上有钱放心些。”于是,前两年夫妻俩把房子卖了,得的几十万交给了一个小辈管理。“孩子人很孝顺,每个星期都来看我们。而且和我们签了承诺书,养老院和我们邻居做的见证人,要对我们老两口负责。”

权威声音

民间版“以房养老”方式多、灵活,更接地气

两年前,北京、上海、广州、武汉已经正式开展这项老年人住房反向抵押养老保险试点。试点两年,共有42户家庭57位老人参与试点。参保老人平均年龄为71.6岁,平均每月领养老金约9071元,最高一户月领养老金2万余元。从试点参保老人情况看,这项业务尤其适合中低收入家庭、失独家庭、“空巢”家庭和单身高龄老人。“反向抵押养老保险主要针对特定群体,养老多了种选择。”江苏省民政厅相关负责人分析,其实近年来,很多老人都“想开了”,利用房子这个最大的固定资产,想办法提高自己的生活品质,颐养天年。比如在南京,就有鼓楼区的老人把学区房卖了,然后住到非学区地段;或以大换小、以近换远,通过房子的地区差价来换取更多的资金养老。还有很多人以出租房或卖房来支付养老院费用。民间版“以房养老”方式很多,很灵活,让老人多了不少选择。