

# 保险版“以房养老”试水南京

房产抵押后变成活钱实现居家养老，还可随时退保赎回房屋

去年7月，南京被列入保险版以房养老第二批试点城市，不少市民很关心相关保险产品的落地时间。4月23日，现代快报记者从幸福人寿江苏分公司获悉，该公司推出的国内首款保险版“以房养老”产品——“幸福房来保”，继在北京、上海、广州和武汉推出后，近日在南京开展试点，60至85周岁拥有房屋完全产权的老年人均可办理。

现代快报/ZAKER南京记者 王静 项凤华

## 进展

### 保险版“以房养老” 推迟了几个月

2014年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》，北京、上海、广州、武汉成为首批保险版以房养老试点城市。

所谓保险版“以房养老”，全称叫老年人住房反向抵押养老保险，又称“倒按揭”。就是拥有房屋完全产权的老年人，将其房产抵押给保险公司，然后按月领取一定数额的养老金，其间老人仍然可以住在这里，仍然拥有对房屋的占有、使用、收益和经抵押权人同意的处置权，直至身故；而在老人人身故后，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。

2015年3月，保监会批复了国内首款以房养老保险产品幸福人寿“幸福房来宝”老年人住房反向抵押养老保险A款”的条款和费率，首批试点城市也陆续尝鲜。

去年7月15日，保监会发布消息，扩大保险版“以房养老”的试点范围，南京列入第二批试点城市。去年10月，南京相关部门与3家保险公司联合召开工作推进会，提出将试点保险版“以房养老”。

原本预计最快2016年底落地的首款保险产品，直到最近才正式面向南京的老年人。现代快报记者从幸福人寿江苏分公司获悉，该公司推出的国内首款保险版“以房养老”产品——“幸福房来保”，继在北京、上海、广州和武汉推出后，最近在南京开展试点。

## 公告

### 尊敬的用户：

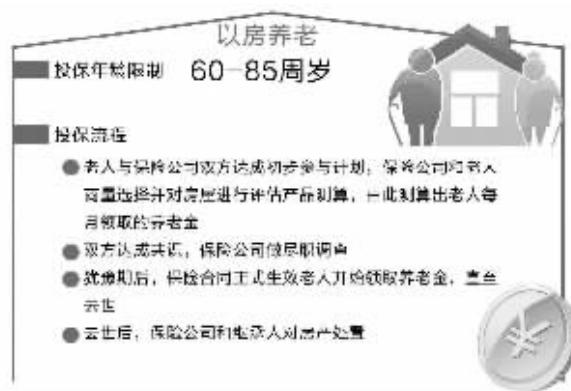
由于合作方原因，江苏电信“爱电视”业务将自2017年6月30日24时停止服务。我公司将竭诚为用户做好业务停止服务的后续事宜。如有疑问请致电10000。由此给用户带来的不便，敬请谅解。用户可选择使用中国电信“天翼视讯”业务，继续享受优质电影、电视剧、综艺等视频服务。

中国电信股份有限公司江苏分公司  
2017年4月24日

## 保险版“以房养老”四大焦点

### 焦点1

#### 怎么申请投保？



漫画 俞晓翔

现代快报记者了解到，该产品对投保人（被保险人）的年龄限制在60周岁至85周岁，老年人将房产抵押给保险公司后，可继续住在原有房屋中选择“居家养老”，并按照约定条件领取养老保险金直至身故。幸福人寿江苏分公司的工作人员告诉记者，目前，南京已有老人打电话咨询这款以房养老的保险产品。

想要投保这款产品，需要如下流程：首先，老人与保险公司双方达成初步参与计划，保险公司和老人商量选择并对房屋进行评估产品测算，由此测算出老人每月领取的养老金；接着，双方达成共识，保险公司做尽职调查；犹豫期后，保险合同正式生效老人开始领取养老金，直至去世；去世后，保险公司和继承人对房产处置。

### 焦点2

#### 房屋抵押后的月养老金怎么核算？

投保人与保险公司签订合同时，双方将确定基本养老保险金额，综合考虑房屋折旧、预期增值、预期的老年人平均生存年限等因素，金额一经确定，不能变更。当然，投保人每月拿到的养老金要在基本养老金额当中扣除必要的费用，如部分房屋评估费、律师费、保单管理费等。

由于房屋价值的评估直接影响到了养老保险金额的多少，这个由谁来决定？条款显示，保险公司将和老人共同选择和委托一家具备国家一级资质的房地产评估机构进行房屋评估。

该产品设计了两种方案，供投保人选择其一。方案一不承担投保人身故给付责任，也不退还延期年金所产生的现金价值。方案二为保险公司承担延期年金的身故给付责任，或在退保时退还现金价值。

以65周岁男性，房产有效保险价值500万为例。若方案一，根据测算出来的每月领取养老金为15155元，但在扣除延期年金和保单管理费后，老人每月实际可领到的养老金为13522元，直至去世。延期年金每年缴费金额为18595元（账面累积，无需

### 焦点3

#### 房屋升值的部分怎么算？

除了房屋价格的评估，很多老年人对房屋的所有权以及房子升值部分的收益存在疑虑。

对此，幸福人寿告诉记者，投保该产品，房子的所有权还是归老人，老年人只签订抵押登记合同，且必须指定继承人并进行公证，继承人可以为子女、亲友、原单位等。老人在生存期间继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处分权直至去世。老人百年之后，其继承人享有优先赎回权，可以选择偿还保险公司相关费用赎回房屋；如继承人不选择赎回，则保险公司对房产再进行处置，处置所得优先偿还保险公司的相关费用，如有剩余归属继承人。

仍以上述案例测算：如果老人选择方案一，84岁去世，其已经领取该保险发放的养老金20年，合计324.53万元，但这部分养老金计息后就价值721.26万元。而此前老人的房屋评估价值为500万元，若继承人想赎回

房子就要给保险公司721.26万元，选择不赎回的话，则全由保险公司处置，由于已经超过500万，继承人无剩余金额可领。

如果选择了方案二，同样84岁去世，合计领取191.04万元，但这部分养老金计息后同样价值721.26万元。若继承人想赎回房子就要给保险公司721.26万元，选择不赎回的话，也无剩余金额可领。

现代快报记者从测算表中发现，在上述案例中，无论选择方案一还是方案二，如果老人79岁去世，其领取养老金已经15年时，这部分养老金计息后的价值为463.5259万元，再往后，老人去世后需要偿还给保险公司的费用就会超过房屋有效保险价值，超过的部分老年人指定的继承人无须追加，但优先偿还保险公司后，继承人也没有剩余的钱可领取。实际上，在这15年中，两种不同方案下，老人共计领取到的养老金分别为243.3975万元和143.28万元。

### 焦点4

#### 犹豫期过了还能退保吗？

值得一提的是，这款产品特地设了30天犹豫期，相比普通保险产品15天的犹豫期明显延长，这也是为了给老人更多时间考虑清楚。

如果超过犹豫期又想反悔，可以退保吗？据介绍，客户可随时退保赎回房屋，终止保险合同，但要承担一定退保手续费和其他各类费用和损失赔偿，退保手续费为退保之前累积计息的养老保险相关费用的一定比例，第

一年至第五年分别为10%、8%、5%、3%和1%，第六年及以后年度退保，不再收取退保手续费。如果在一定期限内老年人无法偿还，保险公司将对抵押房屋行使处分权，即出售（变卖）抵押房屋。

现代快报记者了解到，该款产品中，保险公司的盈利模式主要是通过5.5%的利率差赚钱，以及老人身后房产的处置。

## 延伸

### 到去年底，全国有52户70人投保

据幸福人寿介绍，截至2016年底，共52户70人投保，涉及抵押房产价值超过1.47亿元，发放养老金413万元，老人平均月领养老金9623.9元；月领最高的是上海的一位老人，每月可领取20494元。

南京一位保险业内人士认为，幸福人寿的这款产品设计很复杂，业内人士看着都吃力，一定程度上也影响了该款保险的销量。

南京市民政局有关负责人

表示，以房养老保险产品推出前，房子只能供老人自住，无法变成老人的养老收入，而出租、出售房产，又不能实现老人居家养老的愿望。如何能把家庭主要财富房产变成活钱，既可保证老人居家养老，又能增加老人的养老收入，以房养老是实现这两个目标的重要途径之一。从试点城市来看，选择“以房养老”的老人大多是鳏寡孤独老人、失独老人以及拥有两套以上房产的老人。