



CFP供图

## 尝鲜

看了快报记者  
汤爷爷成南京保险版  
“以房养老”第一人

2016年10月、2017年4月24日，现代快报两次报道了保险版“以房养老”试水南京的消息。

“我一直在关注，期盼着哪一天南京也能试点。所以一看到4月份现代快报的报道，马上就打电话了。”家住南京市雨花台区的汤爷爷，8月24日下午接受了现代快报记者的专访。

从4月24日看到报道，到8月24日，整整4个月，老人一天都没耽误。从向保险公司咨询、确认投保意向，到继承权公证、房屋评估、养老金测算、填写保单，今年75岁的汤爷爷成为南京市“以房养老”第一人。

老人精神矍铄，对于自己的老年生活也早有规划。“我有两个儿子，他们在南京都各自有房子，2010年老伴去世后，我成为独居老人。虽然儿子媳妇很孝顺，常来看我，但他们有自己的生活，不可能24小时陪着我。”

虽然这些年的养老金不断上涨，目前每月到手不到3600元，这些钱解决温饱没问题，但要谈享受就捉襟见肘了。

对于保险版的“以房养老”政策，汤爷爷点了大大的赞，认为这是雪中送炭。“我现在住的老房子，是以前单位上世纪80年代分的职工福利房，52平方米，结构很好，有三个房间。两个儿子也都表明不要我的房子，所以我不如把房子盘活起来，反向抵押给保险公司，然后每月领到5000多块。这样一来，可以很好地改善晚年生活。”汤爷爷表示，自己还想出去旅游，看看祖国的大好河山。等以后走不动了，就花钱雇个人到家里照顾，一旦有事，可以及时通知儿子们。

有人曾提议可以把房子出租或是卖了，拿着这笔钱去养老院养老。对此，他摇头，之所以看中这个政策，最大的好处就是不离家。“在家里，环境熟悉，心里安定。”

# “看了快报的报道，决定尝尝鲜” 他成了南京 “以房养老” 保险第一人

自2016年7月南京成为保险版“以房养老”试点以来，经过一年多的准备，南京首单在近日落地。8月24日，现代快报记者专访了南京第一个“尝鲜”的老人。75岁的汤爷爷告诉记者，他正是4月份看到了现代快报有关以房养老的报道，才有了“以房养老”的想法。他在南京市雨花台区的房子评估价值为115万元，按照和保险公司的约定，下月起，在原先的养老金之外，他每个月还能从保险公司额外领到5100元。

现代快报/ZAKER南京记者 王静 项凤华



老人告诉记者，因为看了快报4月份的报道，动了“以房养老”的念头  
现代快报/ZAKER南京记者 王静 摄

## 以房养老，汤爷爷的4步走

**“**南京第一单保险版“以房养老”落地，不少读者表示，对投保过程很关心。而据汤爷爷回忆，从看到快报记者4月份的报道，到最终签订保险合同，“整个过程都挺顺利的。”

### 1 保险咨询

“我是4月24日看到快报的报道，当天就打电话找到了保险公司，第二天到保险公司咨询后就决定了要投保。”汤爷爷说，他的这套房子是他本人和已故妻子的共同财产，妻子去世后，老人的两个儿子有三分之一的继承权，要投保“以房养老”的保险，首先要先行继承权公证。“我是5月份去做的公证，两个儿子自愿放弃了母亲的那部分继承权，公证过后又去更换了产权证。”

### 2 继承调查

汤爷爷投保的幸福人寿是目前国内市面上唯一有“以房养老”产品的保险公司。一位全程与他对接的工作人员告诉现代快报记者，老人光有意向还不行，要投保，一定要符合相关条件。“我们要先调查家庭情况和房产情况。老人的年龄要在60周岁至85周岁之间，抵押的房屋必须是老人具有完全产权，房龄要在30年以内。”

### 3 房产评估

完成继承权公证后，就可

以进行房产评估。由于房屋价值的评估直接影响到养老保险金额的多少，这个由谁来决定？上述工作人员说，“我们合作的评估机构有3家，都具备国家一级资质，老人可以根据自己的情况进行选择。”汤爷爷告诉记者，他抵押的房子最终的评估价是115万元，对于这一价格他表示很满意。“评估的机构很专业，评估报告那么厚一叠。我家5楼的邻居，一样的面积和户型，他卖的价格跟我评估的一样。”

### 4 测算养老金

“评估结果满意后，保险公司就根据我个人的情况测算了养老金。每个月能领5100元，我是很满足了。6月份的时候签订了最后的保单。”汤爷爷说，保险公司是7月份承保的，到9月1日，他就可以领到第一个月的保险养老金，以后的每个月都将领到固定的5100元。

现代快报记者了解到，整个投保过程中，有四项费用老人需承担一半，包括房屋评估费、律师费、抵押登记费用和业务流程公证费用。幸福人寿方面表示，不同评估机构和律师收费不同。“这些费用在老人第一个月养老金里直接扣，不需额外支付。”

## 焦点关注

### 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？据上述工作人员介绍，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。

保险公司承保后，老人每月领取养老金，直至身故。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，养老金停发，其继承人享有房屋的优先赎回权，可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，则保险公司对房产进行处置，处置所得优先偿还保险公司相关费用，如有剩余归属继承人。

## 全国已经有154位老人投保

2014年7月1日，保监会在北京、上海、广州、武汉正式开展老年人住房反向抵押养老保险试点，这意味着保险版“以房养老”正式开闸。从试点情况来看，截至7月底，全国只有幸福人寿一家保险公司开展此项业务。

截至2017年6月30日，共有154人（108户）投保，房产抵押超过2亿元。在领取养老保险金的家庭中，月领5000元—10000元的居多，最高的一户月领养老金近3万元。

现代快报记者了解到，自公司4月份披露

将在南京“试水”，已经有24位老人前来咨询，有意向的有十多个老人。“不全是独居老人，也有夫妻两人一起来问的。”

但保险公司方面也坦言，“以房养老”保险产品还是小众化的产品。“我们现在就把目标定在找到合适的老人，而不是所有的老人。”

对于保险版“以房养老”，南京市市民政局有关负责人表示，持积极态度。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。

## 延伸阅读

### 南京将迈入“深度老龄化”

走在街头巷尾，身边的老人越来越多。国际上认为，当65岁及以上人口占总人口比重达到7%时，就进入人口老龄化的初级阶段；当占比达到14%时，就进入人口老龄化的深度阶段；当达到20%的时候，就进入人口老龄化的超级阶段。

#### 现状 上有老下有小的压力大

24日，南京市统计局发布《南京人口老龄化现状、问题及对策建议》，数据显示，江苏大部分地区目前正在向人口老龄化的深度和超级阶段迈进。苏中地区人口老龄化程度最高，早在2005年南通市65岁及以上人口占比就已经达到了15.20%。南京市2016年65岁及以上人口已达10.97%，这说明南京正逐步向人口老龄化深度阶段加速发展。

另外统计数据表明，南京市老年人口的抚养比，由2010年的11.29%上升到2016年的13.99%；少年人口抚养比也呈上升趋势，从2010年11.71%上升到2016年的13.46%。可见，南京市人口总抚养比负担逐年加重，很多人都感觉“上有老下有小”的压力更大。

江苏的老龄化还有个特点，那就是经济社会较发达地区的人口年龄结构总体上

较为“年轻”。老龄化程度由苏中向苏北、再向苏南蔓延，苏北地区蔓延趋势较大，人口老龄化程度较为严重，苏南经济发达地区人口老龄化程度反而慢于以上地区，呈现出“越富越年轻”的规律。

#### 挑战 养老服务保障压力加大

据调查，南京市90%以上的老人参加了养老保险，97.2%的参加了社会医疗保险，但老年人口用于居家养老的医疗费用却难以在医疗保险中支付，缺乏转换管道，特别是对一些失能半失能老人的护理费用，这无疑降低了老年人支付养老费用的能力。

与此同时，南京市的养老服务队伍亟须壮大。据南京市市民政局统计，目前南京市养老服务需要护理人员约4.3万人，但现有持证上岗的专兼职养老护理人员总数只有3000多人，缺口高达4万人。

现代快报/ZAKER南京记者 张瑜 项凤华