城市养老多元化②

以房养老

以房养老，曾经是备受追捧的养老热词，很多人关注着这种新的养老方式。但是这种新方式推广情况到底如何？能不能发展下去？能否成为社会化养老的一种合理选择？

全国仅有117户选择住房反向抵押养老保险

“以房养老”陷入困局

经济日报·中国经济网记者 仇莉娜 袁 勇

在位于北京市海淀区春荫园社区的清檬养老驿站内，老人在护理员的陪伴下活动。 仇莉娜摄

“以房养老”，一直是城市养老形式中备受关注的一种。这种新形式多是指保险版的“以房养老”。2014年6月，原保监会正式公布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》，宣布自2014年7月1日起，在北京、上海、广州、武汉开展住房反向抵押养老保险试点，该业务被称为保险版“以房养老”。

2015年3月，首款保险版“以房养老”产品“房来宝”由幸福人寿正式推出。何为住房反向抵押养老保险？幸福人寿有关人士介绍说，根据保险条例，拥有房屋完全产权的老年人，将其房产抵押给保险公司，继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处分权，并按照约定条件领取相应养老金直至身故。老年人身故后，保险公司获得抵押房产处分权，处分所得将优先用于偿付养老保险相关费用。

如今，4年多时间过去了，多数人对“以房养老”依然不甚了解，在很多人眼中，它甚至成为“骗局”的代名词。“以房养老”推进现状如何？如何看待该模式的发展前景？实现破局应该从哪些方面入手？带着这些问题，经济日报记者进行了走访。

阻碍大 误解多

——公众接受程度较低

广州的区伯早年离异后一直独自生活。随着年纪渐长，身体也出现了诸多问题。出于安全和方便考虑，区伯想请个保姆照顾自己。但他每个月退休金不到4000元，难以负担保姆费用。2016年5月，他选择了“以房养老”，投保之后，每月从幸福人寿领取6131元养老金，请到了保姆，生活质量有了很大改善。

但是，像区伯一样选择此类养老方式的老人并不多。幸福人寿提供给记者的数据显示，截至11月底，共启动意向客户168户247人，已承保117户172人，领取养老金105户150人，其余正在办理中。

投保人平均年龄71岁，多为失独孤寡、空巢、低收入老人。而幸福人寿是目前唯一已经完成承保此业务的保险公司。也就是说，目前全国选择住房反向抵押养老保险的老人仅有117户172人。

中国人民大学公共管理学院教授董克用认为，住房反向抵押养老保险这一模式的适用群体本就比较小众，“它只适合那些没有想把房子作为财产留给后代继承的人，这些人要么有好几套房子，要么没有后代继承人或其他房产继承人，与此同时，他自己的养老金又不多，上述情况同时符合的人目前还不多”。

此外，传统观念、利益纠纷、一些诈骗案件导致的社会负面影响等也都是阻碍老人接受“以房养老”的重要因素。

“传统观念上，中国的老人多数不能接受这一模式，特别是子女或其他亲属如提出反对意见，对老人影响很大。有些子女觉得老人参与‘以房养老’，自己会没面子。”幸福人寿反向抵押业务管理人员陈磊告诉记者：“有不少投保人都配合我们做完房屋评估甚至抵押登记了，最终还是因为顾忌家人反对而选择放弃。”

此外，社会上对于“以房养老”的误解也导致很多老人不能接受这一模式。曾经出现的打着“以房养老”名义进行诈骗的事情，造成了很大的影响，让公众对这一模式产生了负面解读。很多老人都有这样的误解：参加了住房反向抵押养老保险，就不能住在自己房子里了，甚至最终可能导致他们流离失所。

看淡市场 顾虑房价

——企业参与热情不高

事实上，不但住房反向抵押养老保险的参保老人没有预想的那么多，作为市场主体的企业参与度也不高。目前，只有幸福人寿和人保寿险两家公司开展了此项业务，而截至今年10月底，人保寿险还没有出单。大部分保险公司还处于观望中，中国平安保险（集团）股份有限公司副首席执行官李源祥对经济日报记者表示，平安保险已经关注到“以房养老”，也在做一些相关研究，但是认为目前该市场前景不够明晰，因此还没有推出相关产品的计划。

作为开拓者，幸福人寿的前行步伐也十分谨慎。继最早在北京、上海、广州、武汉4个城市试点后，2017年之后，又新增南京、苏州、大连、杭州4个城市。

为什么选择这些城市？而不在全国全面铺开？幸福人寿方面表示，这一业务模式要求保险公司先行支出保险金，待老人去世后通过处置房产回收资金，对企业的现金流有很高的要求。因此，企业如果大力度推行该模式，需要冒很大的经营风险。

此外，陈磊告诉记者，保险公司确定在某地是否开展此业务需要考虑多方面因素，如城市老龄化程度、人口净流入状况、中短期房价、当地政策环境等，其中房价尤其重要，是影响推进该模式的关键因素。因此，保险公司选择房价支撑度较强的城市开展此业务也就不难理解。

陈磊说：“一个50平方米的房子，在北京可能价值300万元以上，但是在很多二三线城市可能价值不到100万元，而我们发放养老金的金额主要是根据房屋评估价值确定的。同样是参与这一养老模式，北京的老人或许可以每月领到1万元以上的养老金，而一些房价不高城市的老人拿到的养老金数额可能就比较少，对他们来说，就会缺少吸引力。”

从整个行业来看，房价走势也是影响企业参与度的重要因素。“其他保险公司没有介入这一领域，每一家的考虑虽有不同，但是对房价长期走势的考量肯定是一个重要因素。对于我们来说，从长远来看，房价稳中有升是最理想的状况。如果房价走势存在较大不确定性，将制约公司战略导向和业务开展。”陈磊说。

稳定预期 疏通环节

——政策亟待完善

记者走访时发现，相关政策对于“以房养老”模式如何发展有着重要影响。在房价、抵押登记、房产处理等环节，政策都发挥着关键作用。

中国社会科学院人口与劳动经济所副研究员王桥表示，推行新的养老模式，应该推动立法先行，通过法律法规树立一定标准，将有助于新模式的健康发展。

董克用认为，推动“以房养老”业务模式发展，政策的确定性最为重要。“比如房子的产权要有确定性，产权到期后怎么续？要多少费用？是否影响产权处置？这些内容越明确越好。”

幸福人寿方面则表示，开展该业务过程中，保险公司面临着一些法律风险亟待解决，比如说，抵押房产处置的风险等，期望相关政策和法律法规能给予企业更明确的落地预期。

陈磊认为，如果能推动该业务进行一些模式改进，将有效降低企业风险，提高企业参与的积极性，“尽管房子进行了抵押，老人也拿到了保险金，但是从头到尾，房子一直不在保险公司名下。老人过世后一般会过户到继承人名下，双方共同处置该抵押房产。事实上，保险公司在这一过程中的话语权比较小。如果房子在完成抵押后，能够按照约定变成共有产权，抵押权人也拥有一部分产权，就可以降低保险公司处置房产时的一系列法律风险”。

此外，目前政府有关部门针对“以房养老”出台了指导意见，但是具体到执行层面，还存在不少困难，主要是缺少配套的落地细则，导致很多部门在参与时不知所措，人为阻隔，进而不予办理。

“在一些城市，老人想办理‘以房养老’，但是到了抵押和公证环节，当地迟迟不给办。不是政府职能部门不作为，而是因为大家对这一新生事物不熟悉、不了解，又缺乏明确的实施细则，导致很多部门不知道怎么办理，大家的沟通成本很高，时间很长。我们在上海办理的第一单业务，单在抵押登记环节就用了9个月。我们希望所有外部环节都能自上而下畅通无阻。”陈磊说。

尽管困难重重，专家认为，这一模式依然能够在未来的社会养老体系中发挥更大作用，其模式也可以更加多样化。“从长远看，‘以房养老’模式的需求还有待挖掘。中国刚刚开始深度老龄化，随着社会老龄化速度加快，庞大的老年人群体，特别是那些失能失智老人，需要资金支持和人力照顾。因此，从长远看，不光是反向抵押贷款，各种把房产转换成养老资源的方式会越来越多。”董克用说。

延伸阅读

嵌入社区的养老驿站

本报记者 仇莉娜

在北京市海淀区春荫园社区的清檬养老驿站，住着6位失能半失能老人，他们每天在驿站唱歌、打牌、拼图，生活起居有护理人员照料，天气好的时候，也能在护理人员的陪同下出门走走。

这个驿站于2014年成立，随后在北京、四川、山东、海南等省市开启社区养老驿站，为老年用户提供居家养老服务。清檬养老服务有限公司运营总监谢拥红告诉记者，这种嵌入社区的养老驿站是清檬主要的以房养老形式，目前在北京有几十家这样的驿站，住满了老人，还有一些老人排队申请入住。

谢拥红介绍，不同于住房反向抵押贷款，社区式的养老驿站是老人将自己的房子委托给运营公司打理，但并不改变所有权，房子或是用来建造养老驿站，或是被出租，用房屋的运营收益来换取公司为他们提供养老服务。护理人员会评估每个老人的具体情况，为他们提供个性化服务，包含老人的日常照料、娱乐活动、营养饮食、康复方案以及禁忌等。

记者在走访中看到，驿站的老人有的在做手指操，有的在练习拼图，有的在晒太阳，有的在唱歌。谢拥红告诉记者，驿站还组织老人们参加下棋、打牌、书法、唱歌等娱乐活动，有时候也会组织包饺子等群体活动，邀请社区的其他住户参与进来，与驿站的老人互动。

“对于失能、半失能老人来说，日常的照料护理不仅需要经济开支，还需要有人精心看护。为他们安排好起居饮食，时刻注意他们的行为，这是身处工作岗位的子女难以做到的。而嵌入社区的养老驿站，则能在一定程度上解决这一矛盾，老人将自己的房子委托给公司运营，收益用来换取护理人员的照料，为老人和家庭提供了一项不错的选择。”谢拥红说：“嵌入社区型的家庭式驿站，最大的好处是与老人原来的生活环境比较贴近，能够充分利用社区的资源，让老人融入到社区中去。此外，老人可以选择离自己子女比较近的驿站，甚至可以选择离开原来的城市，到子女所在的城市去。”

据悉，目前嵌入社区的养老驿站已经在北京、成都等十几个城市铺开。尽管其规模还有待扩大，但是作为一种独特的养老模式，为老人特别是失能半失能老人提供了一个新的养老方式选择。

大城小事

城市建设 多向“天空”要绿地

□ 黄俊毅

近年来，各地大力植树造林，改善城乡人居环境。目前，森林城市建设已在全国形成蓬勃发展的良好态势。300多个城市开展了国家森林城市建设，其中165个城市获得国家森林城市称号；22个省份开展了森林城市群建设，18个省份开展了省级森林城市建设，建成了一大批森林县城、森林小镇和森林村庄。客观地讲，我国森林城市建设成绩卓著。

我国森林城市建设成果很大，但在有的城市仍存在一些问题：

一是重外轻内。有的城市注重在远郊植树造林，虽然行政区域总体上绿地率比以前明显提高，但在人口密集、用地紧张的城区内绿地仍奇缺。城镇内部生态建设滞后，生态系统的稳定性差，生态承载力仍然不足，难以满足经济社会可持续发展的需要，也难以满足居民对良好生态环境的需求。

二是重下轻上。据专家测算，植被覆盖墙体和屋顶，除了大量吸纳二氧化碳、释放氧气外，还能有效吸收绝大部分阳光辐射，在炎热夏季大幅降低建筑物内温度。有植被覆盖的墙体和屋顶，空气湿度可提高10%以上。然而，在城镇增绿时，一些地方忽视墙体绿化和楼顶绿化。

三是占用良田。搞好城市周边绿化，可充分利用不适宜耕作的土地开展绿化造林，但有的城市为了短期大量增绿，将城郊适宜耕作的农田用于造林。

改善城市人居环境的关键在于城内。城市用地紧缺，城市增绿宜向立体绿化发力，多向“天空”要绿地。如果我们的城市，屋顶满是绿色植物，墙壁爬满绿藤，人们生活在绿叶遮蔽之下，该多么惬意！

成长坐标

南昌投资上亿元

重修孺子亭公园

刘 勃 陈 莉摄影报道

江西省南昌市西湖区孺子亭公园是老城区内为数不多的景观公园之一。过去，孺子亭公园水质恶化，散发阵阵恶臭，不仅吓跑了游人，还让附近居民苦不堪言。

为了彻底改善孺子亭公园水环境，2016年12月，南昌市西湖区投入上亿元治污、截污。今年1月10日，重新开放的孺子亭公园旧貌换新颜，建设了凌波桥影、沁芳叠瀑等9大景点，画一般的景致公园成为市民休闲娱乐的好去处。

顺着雕刻着古朴图案的石廊往园内走去，一汪清澈见底的湖水映入眼帘。漫步长廊，倚靠桥上，景中有水，水中印景，让人回味无穷。每天都有慕名而来的游客在“柳浪荷风”“孺子望月”“徐廊观鱼”等景观前拍照。而精心打造的灯光秀更为夜色下的公园增添了浪漫，高高挂起的大红灯笼，古色古香的亭廊与水中倒影相映成趣……

孺子亭公园周边还统一美化亮化街景，有效推动周边地区的文、商、旅发展，真正做到还湖于民、还园于民、还绿于民。

重新开放的孺子亭公园美景，其“徐亭烟柳”被列为“豫章十景”之一。

在孺子亭公园，汉服表演、京剧拉唱、南昌道情等百姓文化活动经常上演。图为京剧票友演唱《智斗》。

孺子亭公园每天安排保洁人员乘坐小舟打捞湖中杂物，打造水清鱼游的湖景风貌。

执行主编 王薇薇 责任编辑 秦文竹

联系邮箱 jjrbcs@163.com