

以房养老为何遇冷?

热推半年仅32户39人签约

中国首款以房养老保险在北京、上海、武汉、广州试点,热推半年遇冷。记者从目前国内唯一一家推出此类保险产品的保险公司幸福人寿了解到,截至2015年10月26日上午10时,全国仅有32户家庭39人签约投保以房养老。



增加养老金享晚年

家住北京市海淀区的蒋成功和杨茹老夫妇(均为化名)是以房养老第一个吃螃蟹的人,他们将房子抵押给保险公司,每月收取固定的保险金用于养老。

两位老人都是70岁左右,在数年前女儿去世后就成了失独老人,靠退休金生活。蒋老先生称,十年前他们知道了以房养老,感觉这非常符合他们的情况,今年听说以房养老保险在北京做试点,就过去参加,当场毫不犹豫地签字同意投保。

他这样算了一笔账:老两口现有一套80多平方米的住房,市场价值300万元左右,有效保险价值约为275万元,他和老伴儿每月共可领取养老金9000多元。“我们俩的退休金才7000多元,每月能多9000多元,怎么不接受?加上退休金,现在每月可拿到近17000元”。

家里每月增添了这一大笔“收入”,老两口的生活品质也随之提高。

另一位以房养老老人黄老太太月退休金3000多元,她认为以房养老每月为她额外增加了一笔养老金。“我能继续住在自己的房子里,为自己和宠物提供更好的生活条件。将来等我需要被照料,考虑住养老院时,还可出租房屋,保证我安享晚年”。而一些子女也同意父母以房养老,认为可缓解家庭经济和自己赡养老人的压力。

以房养老模式多样

在中国,很多老人都像蒋老先生夫妇一样,存在工资低、积蓄少而房产值钱的情况,也有参加以房养老保险的条件和需求。其实,除了在国外早已成熟的“保险版以房养老”外,目前国内已出现多种以房养老模式,如

租房养老、分租房养老、卖房养老、大房换小房养老、遗嘱托养等。

近日,北京大学著名教授钱理群卖房住进养老社区,此事颇受社会关注。钱老夫妇入住养老社区100多平方米的房屋里,每月住宿费约两万元。为此,夫妇俩卖掉了自己的房子。尽管很多学生反对这样做,但他认为卖房后“租房”养老是自己能够承受的,而且能够避开很多琐事。在养老社区里,吃饭不用他操心,社区为他创造了很好的环境,可集中精力写作。此外,以前不怎么锻炼的他也开始锻炼了。现在他只做三件事:休养身体、专心写作以及跟朋友聊天。

不过,并非所有参加以房养老的老人都满意。成都的钟老先生就称“后悔”。年近八旬的钟老先生同社区管理机构签订了遗赠扶养协议:由社区出钱并安排人员照顾其衣食住行,为他养老送终,他百年之后将60平方米的房屋赠送给社区。

钟老先生的租住屋仅30多平方米,入住后他表示生活质量并未得到明显改善,他实际上没用到社区的钱,而自己的钱却很难支取。“我想换轮椅,他们不给我买。”“他们承诺生老病死都由他们负责,可拿我的钱帮我买保险,是他们负责吗?”但社区认为,钟老先生的生活改善不少,“每个月有1000多元养老金,足够他日常开销”。

许多老人及子女顾虑多

事实上,对于以房养老投保第一人蒋老先生的做法,他的不少亲戚朋友都反对,认为买房不易,如果把房子抵押给保险公司,老人去世后即便有些剩余的钱留下,但子女或其他亲属却失去了房产。目前,社会上很多人对以房养老也都难以接受。

“几十年好不容易才挣了个

小房子,又把小房子换了套稍微大点的房子,现在说抵押房子就抵押出去,这一辈子不是白辛苦了吗?”北京的赵老先生夫妇表示不能接受以房养老,他们的朋友对此也有顾虑。

一些没有自有产权房的低收入老人虽然巴望以房养老,却无条件;而一些名下有房的老人又认为那“不太靠谱”。“十年前几万元买一套房,现在需要几百万,再过十年不知这钱还能否买下半个厕所?现在每月领几千或上万养老金,觉得挺好,可十年后这钱还够用吗?”“不如出租房屋,搬到郊区租套便宜房子,也能多些钱养老,还保住了房子。”一对住在北京三环以内的老夫妇说。

中国向来有遗产由子女继承的传统,在北京的张老先生夫妇最怕儿女不乐意。“虽然他们不能每天回来,但都还孝顺,我生病住院时,也是他们日夜值班照顾的。我没别的留给孩子,要是把房抵押出去,他们埋怨,将来我指望谁?”张老先生的女儿也表示:“每月不过多几千元,房子却没了,划算吗?难道父母以房养老,就不用我们赡养了?”

房价涨全归投保者

据统计,2015年我国60岁以上老人达到2.16亿人,占总人口的16.7%;预计2020年老年抚养比达1比3。为了应对我国日益严峻的老龄化问题,国务院印发了《关于加快发展养老服务业的若干意见》,鼓励开展老年人住房反向抵押养老保险试点。随后保监会公布指导意见,2014年7月1日至2016年6月30日在北京、上海、广州、武汉开展住房反向抵押养老保险试点。

幸福人寿有关负责人解释,拥有房屋完全产权的老年人可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,并按约定条件领取养老金到身故。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。例如选择延期年金无身故和退保利益时,房产有效保险价值500万元,65周岁男性每月领取养老金15155元,直至去世。另外可“一房两保”,老两口一人去世,不影响另一人领取养老金。“试点期间实行‘三优先’原则,优先孤寡失独老人、优先低收入家庭、优先高龄老年群体”。

“但如果今后房屋增值,仍按每月固定金额领取养老金,老人不是亏了吗?”很多老人及其子女担心。幸福人寿有关负责人表示,未来房价上涨部分全归老年人或其继承人;在养老金计算方面,已提前考虑房产价值增长部分计入养老金。而反之,房价下跌也不影响养老金领取额度。

老人去世,子女能赎回房屋

如果参加以房养老的老人去世,子女或其他继承人还能不能继承这套房产?

北京市东元律师事务所律师认为,以房养老实际上是将房屋抵押给保险公司,老人和保险公司之间是债权债务关系。房屋抵押后,老人除了享有占有、使用、收益的权利外,还享有经保险人同意的处分权,若老人想处置房屋,就需经保险公司同意。

如果老人有遗嘱约定房屋归某人所有或继承人按照法定继承主张房屋所有权,鉴于房屋已抵押给保险公司,抵押权人享有优先受偿权。若继承人想主张房屋所有权,就要在继承遗产的范围内,清偿保险公司支付的养老金及相关保险费用,否则继承人只能对保险公司处置房屋后扣除已付养老金的剩余部分主张权利。

(北晚)

国家税务总局: 缴购房契税 无须提供婚姻证明

本报讯 记者10月26日从国家税务总局获悉,纳税人在申请办理家庭唯一普通住房契税优惠时,无须提供原民政部门开具的(无)婚姻登记记录证明。不过,税务机关在受理纳税人家庭唯一普通住房契税优惠申请时,应做好纳税人家庭成员状况认定工作。如果纳税人为成年人,可以结合户口簿、结婚(离婚)证等信息判断其婚姻状况。无法做出判断的,可以要求其提供承诺书,就其申报的婚姻状况的真实性做出承诺。

国家税务总局公布了《关于简化契税办理流程取消(无)婚姻登记记录证明的公告》,明确税务部门在受理契税申报缴税时,不再要求纳税人提供(无)婚姻登记记录证明,进一步简化优化公共服务流程,减轻纳税人办税负担。

税务总局纳税服务司有关负责人介绍,根据政策规定,购买家庭(成员范围包括购房者本人、配偶及未成年子女)唯一普通住房可以享受契税优惠税率。此前,对申请享受该项优惠政策的纳税人,根据纳税人提供材料,难以认定纳税人婚姻状况的,税务部门要求其提供民政部门开具的(无)婚姻记录证明。

公告明确,纳税人在申请办理家庭唯一普通住房契税优惠时,无须提供原民政部门开具的(无)婚姻登记记录证明。不过,税务机关在受理纳税人家庭唯一普通住房契税优惠申请时,应做好纳税人家庭成员状况认定工作。如果纳税人为成年人,可以结合户口簿、结婚(离婚)证等信息判断其婚姻状况。无法做出判断的,可以要求其提供承诺书,就其申报的婚姻状况的真实性做出承诺。如果纳税人为未成年人,可结合户口簿等材料认定家庭成员状况。

税务总局要求各级税务部门要确保措施落实不折不扣,及时发现落实过程中出现的问题,发现一起,纠正一起。

(京华)

广州: 将阳台改房间出租 最高罚3万元

本报讯 《广州市房屋租赁管理条例(草案征求意见稿)》近日向社会公开征求意见。草案显示,今后,出租人将阳台、储藏室等非居住空间改为居住空间出租,最高可罚3万元。

据广州市住建委有关负责人介绍,此法规出台的目的在于进一步加强房屋租赁管理,促进社会综合治理。条例所指房屋包括住宅、工商业用房、办公用房、仓库及其他用房。

条例规定,房屋租赁实行合同备案制度,房屋租赁合同当事人应当自签订、变更、提前终止房屋租赁合同之日起30日内,通过以下渠道办理房屋租赁合同备案:房屋所在地的街道办事处、镇人民政府、已开通房屋租赁信息服务平台的企业、促成签订房屋租赁合同的房地产中介服务机构。出租人未办理房屋租赁合同备案的,由区房屋行政主管部门责令其限期办理;逾期未办理的,对自然人处以1000元的罚款。

条例规定,出租用于居住的房屋,应当以经规划部门审核的房间为最小出租单位,不得分割搭建后出租,不得按照床位出租;厨房、卫生间、阳台和储藏室等原始设计为非居住用的空间,不得出租供人居住。对于违反以上规定的,由区房屋行政主管部门责令出租人限期改正,逾期未改正的,处以5000元以上3万元以下罚款。

(北晨)