

相关法律尚不完善

# 以房养老离中国老人有多远?

本报综合消息 将房子抵押给银行、保险公司等金融机构,评估后获得一笔款项,由金融机构按月发放给抵押人用于养老直到其身故,被抵押房产处置后用于偿还贷款本息,增值部分还有望归抵押权人所有。这样一种和传统按揭方式相反的“倒按揭”养老模式,几年前在国内短暂露脸后归于沉寂,近期却又掀起了舆论热议。

讨论起始于今年9月29日,全国政协举办的“大力发展我国养老事业”提案办理会上,“以房养老”的提案再度成为公众关注焦点。近期,中信银行又打破金融产品上的坚冰,在业界率先推出老年按揭业务,将“以房养老”在实操方面推进了一步。

且来看这样一组数据,据国家相关部门统计,截至目前,中国有60岁以上老人1.78亿,占总人口的13.3%。其中失能和半失能老人约3171万人,大中城市空巢家庭高达70%。近年来,随着老龄化速度的加快,中国已逐步步入老龄化社会,“养老”成为社会保障体系面临的一个非常严峻的问题。

不少专家认为,当前除了社保、商业保险和企业年金等养老保障体系外,将老年人的资产通过配置变成养老资源,不失为一个新途径,这意味着以房养老在中国有生存土壤和发展空间,但同时,由于中国特殊的一些国情,譬如房屋产权70年,相关法律制度尚不完善,养老观念仍需不断更新等多个影响因素,也使得以房养老在中国推行起来并不那么容易。

## 养老按揭准入门槛颇高

“以房养老”的概念早在几年前就传入了中国,2008年初,仍在筹建中的幸福人寿当时就提出未来主营业务是“住房反向抵押贷款”(即“倒按揭”),然而其后受制于保险公司不能直接投资不动产等法律法规限制,相关的产品至今未见市场。

不过这种“坚冰”局面近期被中信银行率先打破。中信银行近日在全国范围内发行首张中老年按揭业务,将“以房养老”在实操方面推进了一步。

据了解,中信的“养老按揭”业务是指老年人本人或法定赡养人以房产作为抵押向银行申请贷款用于养老,银行核定贷款额度后按月将贷款资金划入指定账户(信福年华卡),借款人只需按月偿还利息或部分本金,贷款到期后再一次性偿还剩余本金。

然而,中信银行的这款业务并非所有有房产的老人都能申请。

具体说来,中信银行要求老年人本人须年满55岁,贷款金额最高不超过所抵押房产评估价值的60%,并且银行每月实际支付养老金不超过2万元。利率方面最低按基准利率执行,根据客户资质情况或还会略有上浮。此外,最关键的一点是,银行要求申请人最好有两套或以上住房,且抵押给银行的

房产不能是其唯一的自住房;如果老人只有一套房子,那么其赡养人就必须要有自有住房,且老人和其法定赡养人将成为养老按揭的共同借款人。

在还款方式上,该模式有按月偿还利息或约定部分本金两种方式,贷款到期后一次性偿还剩余本金。如到期后不能偿还本金,将以所抵押房产处置后资金偿还银行贷款。譬如一套房子评估后银行按月能够给抵押人发放5000元,但约定偿还1000元,那实际上抵押人拿到手的实际金额将只是4000元。

## “谨慎小心”只为控制风险

从上述条件来看,中信银行的这款“以房养老”产品可谓非常小心翼翼。

“倒按揭”业务最早是在上世纪80年代中期由美国的金融机构率先创立的,有需要的老人将房产抵押给银行或保险公司等机构,然后每月从这些机构领取一笔养老金,老人去世后,房产便由这些机构来自由处置,或由其继承人处置后归还贷款本息。国外通常不会要求老人有多套房产,贷款年限也可以一直持续到老人过世。

然而中信银行却设置了多种限制条款。中信银行个贷部副总经理刘浩表示,完全参照国外“倒按揭”模式还存在一定难度,必须进行一定程度的改良以适应国情。中信银行广州分行零售部相关负责

人接受羊城晚报记者采访时也解释说,要求申请人有多套房产或者需法定赡养人必须另有一套房产并共同借款,主要是因为当前法律法规上有限制,即银行不能处置贷款人的唯一房产。设定10年期限也是考量了未来房价波动、老年人生命周期等风险因素。而且在贷款到期后,银行要求贷款人最好还本付息,并不想由银行出面处置贷款人房产。

“这是因为银行处置要走法律程序,还要采取拍卖形式,会产生拍卖费用并会在房屋变现资金中扣除,这样处置的价格不会太高,实际上并不划算,还不如由贷款人自行处置后偿还,或许还有房屋增值收益。”上述分行负责人表示,为防范老年人意外身故风险,通常会要求贷款申请人在申请时做体检,健康的老人有望获得这种贷款。

由于按揭养老仍然属于消费类贷款的一种,为监控贷款去向,银行也要求贷款人定期提供相应消费发票、票据等说明资金使用情况,为防范未来房价波动风险,银行还会对房产价值做定期评估,并根据情况对贷款额度和期限进行动态调整。

## 市场前景仍有待观察

对于为何开发这样的一款产品,中信银行副行长曹彤表示,目前老年群体的金融需求往往被金融机构所忽视。刘浩则表示,“养

老按揭”业务既能缓解子女赡养老人的压力,又可增加老人可支配收入。

不过因为设定了诸多限制,不少人也质疑银行这样的做法能否对养老真正起到作用。譬如有多套房产的老人通常生活较为富足,是否有这种贷款需求,真正有需求的孤寡老人却可能因为种种原因无法贷款等。

对此,中信广州分行相关负责人指出,总体来说,这个业务还是有市场需求的,但更多集中在盘活固定资产,改善老人退休后的生活品质上。“譬如这个房子,你只是出租获得租金收入,并不能覆盖较好的生活需求,抵押给银行做倒按揭,就可让手中流动资金多起来,提升生活品质。出租会有空置期,租金也会有波动,做倒按揭能够让日常手中现金较有保证。”他还特别指出,和一般的住房抵押贷款业务对贷款人年龄和还款期有要求,如男性借款人要求不超过60周岁相比,“养老按揭”突破了这一限制,55岁以上老人才能申请,给出了10年贷款期,那么一位60岁的申请人最长可以按月拿到70岁,还是有利的。

“当然,我们现在这么谨慎也是因为市场上没有先例,一切都是摸着石头过河,未来市场情况到底如何还有待考察。”该负责人表示,中信银行在年内在广州推出该业务,不会专门辟出额度给该业务,但只要符合的需求就会尽量满足。

# 今日经典是为今后典藏

访“升禾·宽世界”项目总经理刘志强

□记者王永剑

在楼市竞争激烈的今天,地段不足以完全支撑一个极致人居的价值,只有建筑内在的品质与外在区域同具优势,才能从根本上赢得市场。我市地产经过近十年的飞速发展,已经进入品质为王时代,建业·万达等地产大鳄引领着城区楼盘逐步改变市民居住理念。然而,在人们关注万亩大盘、欧式风格、知名品牌时,笔者却被一个“升禾·宽世界”项目吸引着。

初识该盘是得益于一句广告语:买二房得四房,买三房得五房。在笔者心目中,周口城区的楼盘,能立马抓住眼球经典广告语,除了“阳光澜岸”首期开盘时,其公司让莲花路西段的路灯亮起来,告知市民“照亮回家的路”,就是“升禾·宽世界”这句送房广告。

因为留心才去关注。得知国庆节该盘开盘,推出的一期132套房,仅剩下3套顶层,在全国房市普遍看跌的前提下,“升禾·宽世界”取得如此业绩,很是让人惊奇。然而,笔者近日在与该项目总经理刘志强的闲谈中,获知的诸多细节,才豁然敲开诸多疑惑之门。

在楼房地体上,现在大多数楼盘用的是水泥砖、轻质砖、灰沙砖、蒸气加压砖等,这些砖容易出现墙壁裂缝,墙体不牢。而“升禾·宽世界”使用的却是平煤矿上煤研石烧结砖。刘总经理说,使用该型号的砖,强度高,耐腐蚀,防水抗冰冻,墙体牢固结实,但是代价是成本高昂。据了解,同样大小的一块砖,煤研石烧结砖要比市场上的其他砖高一毛钱左右,仅此一项,项目在建的8栋多层楼,在砖上多支出近700万。

一块砖上支出如此严格,更别谈建筑主体上的苛刻。全商品混凝土浇筑,哪怕是一个小小的部件,一丁点的差错就要拆除重新浇筑,这样的要求让施工队觉得公司的监理很“无理”。用刘总的说法就是,我们要求可以有最小的误差,但不能出现最小的错误。

停车难,这是一线城市小区的通病。开发商为了追求利益最大化,而忽视了居民的生活配套设施的最大化。在我市诸多新建的小区,停车难已经凸现。“升禾·宽世界”未雨绸缪,为缓解将来可能遇到的停车难现象,该公司更改规划,在原有的停车位的基础上,预计增加投资2500多万元,新增地下停车位188个,使小区居住户数与停车位比例接近1:1,基本达到每家可以拥有一个停车位。如此高的比率,在城区新建的商品住宅楼盘中仅此一家。

刘志强说,社区内部规划有面积中庭水景,蜿蜒水系蔓延至各个组团,户户亲水生活,推窗见景,将人们的亲水情结和居室生活完美交融!生活其间,亲水静心,享受人生最悠然的时光!让业主身处多层与小高层的生活空间,却享受别墅级的生活品质。

把升值空间留给购房者,尽可能地让利于市民,做对社会负责任、有公德的开发商是“升禾·宽世界”项目的宗旨。据悉,项目开盘均价比周边低三四百元,也远低于购房者的心理价位。因此,该盘一推出便被“哄抢”,几近售罄。

七米挑空、绝版多层、花园水景……精工缔造的经典。刘总说,我们今日尽心雕琢,就是为将来让市民典藏,让“升禾·宽世界”社区成为城区生活的一个高度。

# 邓郁松:商品房新开工面积连续9个月大于销售增速

本报综合消息 国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松10月22日表示,我国商品房新开工面积增速已连续9个月大于销售增速,房地产库存压力明显,后续房地产投资增速将有明显回落。

邓郁松是在天津举行的大宗商品交易市场发展论坛上发表上述言论的。他说,房地产业是造成经济波动最为重要的终端引擎之一。房地产业的发展依赖两大要素,资金和土地。尽管土地资源尚有盈余,但资金链的收紧已使我国房地产业不具备继续保持高速增长的条件。

邓郁松介绍,国内对于房地产业当前关注的焦点集中在三个方面,房地产目前的销量增长是否具有可持续性,房地产价格增长是否具有可持续性,以及宏观

## 遗失声明

●周口市汽车运输集团郸城分公司不慎遗失车辆购置税完税证2本,凭证号:4410210421,车型:KLQ6750A,车牌号:豫PA6128;挂车凭证号:1041010262,车型:YCH9390TDP,车牌号:豫P0N93,声明作废。挂失人:许自然

2011年10月24日

●周口市何信汽车运输有限公司不慎遗失车辆购置税完税证2本,凭证号:6410138158,车型:LZT5201CXYP1K2L10C3A,车牌号:豫PB5778;挂车凭证号:10410087305,车型:ZCZ9375TJZ,车牌号:豫PZ891,声明作废。挂失人:孙东升

2011年10月24日

# 首度开盘劲销九成 联盟新城再书传奇

本报讯(记者 巩文)10月22日,建业·联盟新城首度公开发售,吸引了众多建业新老客户参与,现场认购火爆,推出的两百余套房源近乎售罄,高达90%的解筹率也创造了继郑州联盟新城之后又一个热销传奇!

开盘活动于上午8时正式拉开序幕,而当记者到达开盘现场时,等候区早已坐满了前来选房的客户。建业来到周口,从东新区的森林半岛,到西区开售的联盟新城,3年来,建业正在用品质为周口市民书写着一部地产发展史。建业的到来,把高端宜居生活理念引入了周口,不仅仅是房价的升值,在我们心中对品质住宅的渴望也在升值。一位正在等待的业主说,在周口,市场上并不缺房子,缺的是能与人心灵互通的好房子,建业的房子无论是在周口还是在全河南都是置业首选,当天之所以这么早到,就是不想错过这次机会。最终,两百余套房源在不到2个小时的时间里就销售近90%,如此速度,在周口,或许也只有建业能有这样的影响力。

据周口建业副总经理常娟介绍,此次联盟新城能够取得如此骄人的成就,有着多方面的原因。首先,从品牌影响力上来讲,建业作为河南首席房地产开发企业,在河南甚至全国都有着广泛的影响力,尤其是河南,自省域化战略开展以来,建业完美布局中原,在为广大中原名流带去高尚居住的同时也使得建业的影响力达到了一个前所未有的高度。建业在周口这三



10月21日晚,联盟新城在周口饭店举办了冷餐晚会,晚会现场演出了精彩的文艺节目。图为沙画表演。段鹏 摄



联盟新城开盘选房现场。段鹏 摄



开盘当天联盟新城举行了选房抽奖活动。段鹏 摄

年,在用自身优势造福社会的同时也与周口人民建立了深厚的情谊,赢得了全周口人民的支持与信赖。其次,联盟新城作为中城联盟的一个连锁地产品牌,在全国范围内都享有盛誉,无论是设计理念还是建筑品质,都代表着中国地产的最高水平。其三,我们知道,周口西区作为周口的老城区,亟待复兴,本次建业联盟新城以1500亩的宏大体量进驻周口西区,除了要提升的居住水平之外,更肩负着振兴周口西区、引导城市两翼发展的重任。联盟新城项目是周口西区招商引资的一个开始,未来会有更多高规格的企业入驻,西区的建设将迎来全新契机,而作为全新的城市洼地,周口西区有着极大地开发潜力。最后一个因素,联盟新城的项

目团队是一个有朝气、有活力、有战斗力的年轻群体,在现实工作中勇于承担、敢于挑战,正是这些因素相互之间的共同作用成就了联盟新城的热销奇迹!

据了解,本次推出的产品主要以北欧洋房为主,在产品设计上更加注重新人与自然的和谐,引入国际建筑大师黑川纪章的“灰空间”理念,对内外空间做了全新的整合,在合作团队上,更邀请亚洲顶级设计团队广州集美组操刀社区景观规划,全球500强企业中建七局承建,强强联合,难怪有如此强大的市场号召力。

据悉,联盟新城第二批全新产品不日即将上市,它会给人们带来什么样的冲击呢,让我们共同期待吧!

据北京市住建委在6月21日迅速回应称“传言不实”,将坚决贯彻落实国家和北京市制定的包括限购在内的一系列房地产市场调控政策,限购政策决不会放松,没有调整的安排,也不会按照房屋档次、价格区别对待。

北京市还通过大力推进保障房建设缓解刚性住房需求,抑制高房价。在今年前9个月实现保障房开工21.8万套,已超额提前完成年初制定的20万套开工目标的前提下,北京市自增压力,最近又提出了年底总开工23万套保障房的新目标。

10月19日,北京市出台公租

# “量跌价松”:北京楼市调控初见成效

新华社北京10月23日电(记者 刘德炳)在一系列楼市调控措施的持续作用下,北京房地产市场近来释放出多个积极的信号。国家统计局公布的数据显示,9月份北京市新建住宅价格环比涨幅为零,这已经是连续4个月北京市新建住宅价格停止上涨,与此同时,9月份北京市二手住宅价格环比下降0.4%。这表明北京高房价的势头受到初步遏制。

据北京市统计局统计,1至8月,北京市商品住宅销售面积为541.9万平方米,下降11.9%。北京市房地产交易管理网数据显示,9月北京一手住宅签约量为5236套,二手住宅签约量为8750套,相比于去年同期,这两个数据都下降了50%左右。在10月上半月,北京楼市依然延续低迷走势。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,从楼市的发展历程来

看,向来是量在价先,要实现部分高房价地区价格的实质性下跌,楼市成交量的下降是必经的阵痛。

在成交量持续下降的带动下,北京部分地区房价开始松动,并出现了由点及面的趋势。最开始的降幅出现在通州区区域,如珠江拉维小镇、华业东方玫瑰等项目价格降幅超过15%,接着蔓延到朝阳、大兴等地,部分项目降幅接近20%。

这与北京市严厉调控楼市密不可分。2月16日,北京市发布楼市调控措施“京15条”明确提出,严厉打击楼市投机投资,提高二套房首付和贷款利率,外地人购房须须提供5年纳税证明或社保证明。分析人士普遍认为,这是国内最严的楼市限购令,彰显了北京市控制高房价的决心和信心。

“正是在‘京15条’打压之下,市场出现了较大变化。”中国房地

产学会副会长陈国强表示,在供应层面,去年以来土地的大规模供应、高开工率增加了楼市库存;在需求层面,一方面以限购限贷为代表的政策极大地抑制了投资投机需求,另一方面购房者普遍处于观望态势,整个供求关系发生了逆转。

继“京15条”后,北京市陆续出台了一系列调控措施,保持对房地产市场的高压态势。3月29日,北京市政府公布的房价控制目标明确提出,今年北京新建普通住房价格与去年相比“稳中微降”。中国房地产业协会副会长朱中一表示,北京房价控制目标显然会受到百姓认可,同时挤出一些高房价区域和项目的泡沫成分。

连续的严厉调控引起了市场反映。6月中旬市场一度传言,北京市正在研究放宽限购政策,