

# 以房养老试点首日双向遇冷

## 产权成障碍

7月1日,是北京、上海、广州、武汉四地试点以房养老的首日。记者采访多家保险公司发现,试点开局并不十分理想。前期参与证监会征求意见的太平洋保险、合众人寿保险等几家公司均未申报以房养老产品。

“目前,有一个特殊的原因决定了以房养老这种方式只能是一个小众市场——人们对于私人住宅只有至多70年的产权,这就使得房屋的实际价值大打折扣。这一点就决定了保险公司或银行等金融机构对以房养老会采取小心翼翼的态度。”中山大学社会保障研究中心主任申曙光在接受记者采访时表示。

保监会人身保险监管部主任袁序成曾预测:“有能力、有意愿参与的保险公司不会太多。”

与此前有银行推出以房养老业务经历类似,房屋产权年限、房价估值等成为试点拦路虎。与银行以房养老业务不同,保险业以房养老产品需要保险公司具备极强的风险承受能力。一方面,保险公司承担长寿风险,依照合同约定,定期向老年人支付养老金直至身故,确保老人的晚年生活后顾无忧。另一方面,老年人去世后,其房产处置所得在偿还保险公司已支付的养老保险相关费用后,剩余部分依然归法定继承人所有;如果房产处置所得不足以

偿付保险公司已支付的养老保险相关费用,保险公司将承担房价不足的风险,不再向老年人的家属追偿。

幸福人寿保险监事会主席孟晓苏表示,以房养老被搁置10年,其障碍并不在于老人不愿意,而是保险公司有顾虑。对于保险公司来说,最担心的就是房价下跌,其次就是房屋70年产权问题。

与孟晓苏有类似观点的业内人士不在少数,易居房地产研究院研究员严跃进说:“产权到了70年后如何处理,在政策和法律上并不明朗。此类住宅可能用当下眼光看是香饽饽,但未来却变成了烫手山芋。”

无论养老者本身还是保险公司,目前对以房养老比较谨慎已是不争的事实,并且短期内难以大规模推广。

“以房养老是市场化运作的一种金融服务,是适合于特定人群的一种商业行为和市场化机制,可以帮助老年人手中的不动产增强流动性、变成可支配的资产,是基本养老保障的一种补充。”申曙光坦言:“只能说,以房养老是一种商业行为,是一种可以很好地满足少数人养老需求的方式。”申曙光说。

(据《证券日报》)

## 郑州7月土地首拍平均溢价率超50%

### 城中村改造地块大量入市

7月1日,郑州市土地市场首次网上挂牌交易的三宗土地成功出让,平均溢价率超过50%。记者在郑州市国土资源局还了解到,7月份郑州市区将挂牌出让各类建设用地34宗,面积高达1492.27亩,这将是本年度土地入市最大月份,郑州土地“饥渴”状况有望缓解。

本次土地进入市场前期出现“波折”,引起市场极大关注。6月25日,郑州市国土资源局官网发布通告,因出现网络故障,原定当天在网上挂牌的3宗土地交易中止。6月26日,故障排除恢复网上挂牌交易活动。并在7月1日9时恢复限时竞价。

据悉,这3宗土地位置均在西站路和化肥东路附近,包括住宅和商业用地,属于市区二环内少有的好地块。

其中,58号地面积158.46亩,土地

用途为普通商住房,挂牌起始价为80462万元,最终河南正商置业有限公司以120662万元成功竞得,溢价率达到49.96%。59号地面积49.23亩,地块分为居住用地、城市道路用地和中小学校用地,挂牌起始价为24773万元,最终郑州地产集团以38573万元终结该地块的拍卖,土地溢价率为55.71%。60号地面积11.3亩,为普通商业用地,用于批发零售和住宿餐饮等商业,挂牌起始价为5559万元,最终竞拍价为9159万

元,由河南德实实业有限公司成功竞得,土地溢价率为64.76%。

除此之外,7月2日,仍继续竞拍61号地和62号地,挂牌截至时间为7月2日9时,同样为住宅用地和商业用地。据官网资料显示,挂拍的这两宗土地位置均在二里岗南街和鸿基路附近。

而在7月10日,将有航空港区11宗土地开始挂牌竞拍。位置在郑港七路、郑港七街和广北路附近,准入的产业类型为公共租赁住房 and 安置区住房,根据

资料显示,上述地块为建设村民拆迁安置用房。

总体来看,7月份郑州市区计划挂牌出让各类建设用地34宗,面积高达1492.27亩,占上半年累计挂牌出让地块总量的24.08%,可谓是土地供应“井喷式”爆发。其中,计划出让住宅用地22宗,面积为1153.86亩,虽然7月份挂牌出让的土地面积较大,但主要是城中村改造地块大量入市。

(据新华网)

BAISHUO GARDEN  
百硕园

86m<sup>2</sup> - 125m<sup>2</sup> 市中心临河学区  
稀世房源抢购倒计时

百硕园—市中心临河学区房

## 一期收官特惠倒计时!

首付七万起买市中心临河学区房!

限时特惠 50000元

0394\*8527111/333 项目地址:八一路与人民路交汇处  
开发商:河南百硕置业有限公司/营销策划:创思地产策划

(景观) (地段) (教育) (品质)