

# “以房养老”市场缘何不叫座

□新华社记者 王优玲 季小波 李延霞 董博婷

随着我国人口老龄化程度加深，我国的养老模式也在不断创新。我国老年人住房反向抵押养老保险试点已经5年，但市场反应较为“清淡”。“以房养老”为什么不叫座？遇到了什么问题？新华社记者进行了广泛的走访调研。

## “以房养老”是什么

港澳游、德国游、北欧四国游，结束了几场“说走就走看世界”的旅行后，75岁的康锡雄和老伴去年搬进了北京市第五社会福利院。

“生活变化是天翻地覆，现在睁开眼就想着怎么花钱。”作为国内保险版“以房养老”首单客户，老两口在福利院的一居室里，说起了2014年参加“以房养老”后的生活。

康老向记者出示了保险合同，合同显示，近85平方米住房的有效保险价值约为274.4万元，两位老人每月共同领取养老金9118.12元。

幸福人寿反向抵押养老保险试点工作负责人赵水龙针对康老的合同介绍，这单业务基本流程是，拥有房屋完全产权的老年人，将其房屋抵押给保险公司，继续拥有房屋居住权，并按照约定条件领取养老金直至身故；老人身故，继承人向保险公司偿还老人所领取的给付金本金及其5%复利，就不影响房屋的合法继承。

2014年，北京、上海、广州和武汉4个城市启动老年人住房反向抵押养老保险试点；2018年7月，银保监会将反向抵押保险扩大到全国范围开展。

银保监会有关部门负责人说，反向抵押保险业务总体运行平稳，为老年人提供了存量资产转换为养老资源的选择，让投保老人得到了实惠，是我国首个形成一定规模的“以房养老”金融产品。

银保监会数据显示，截至2019年8月末，反向抵押保险期末有效保单126件，共有126户家庭186位老人参保，参保老人平均年龄71岁；人均月领7000余元，最高一户月领养老金超过3万元。目前，共有幸福人寿、人民人寿2家公司开展反向抵押保险业务。

赵水龙说，幸福人寿“以房养老”试点以来，投保者中有一半是无子女家庭或失独老人，这项业务解决了老年人居家养老、增加收入、终身年金三大核心问题。

## “以房养老”为什么不叫座

老年人住房反向抵押养老保险试点5年，只有126件有效保单，市场反应“清淡”的原因是什么？

“以房养老”推广“难”，首先难在传统观念的束缚。赵水龙说，中国老年人缺乏主动改善养老的意识，养儿防老，资产后传，改变这个观念需要一个过程。

“中国的传统文化根深蒂固，这决定住房反向抵押养老更多体现为一种养老选择。”银保监会有关部门负责人说。

中房集团理事长、幸福人寿监事长孟晓苏2003年最先提出“以房养老”课题。他认为，“反向抵押养老保险”规模不够大，主要问题出在供给侧，许多保险公司担心风险而不敢进入，但试点表明这项业务的风险是可控的。

“以房养老”业务复杂，跨了很多行业，存续时间长，需要承担很多风险。除传统的长寿风险和利率风险以外，还增加了房地产市场波动风险、房产处置风险、法律风险等，风险因素更为复杂，风险管控难度较大。“试点中要过许多‘坎’，做得慢一点、稳一点，趟路子，摸规矩，酸甜苦辣都尝了。”赵水龙说。

经济社会环境也是一大挑战。银保监会有关部门负责人说，反向

抵押保险业务环节复杂，涉及房地产管理、金融、财税等多个领域，需要多部门协作推进相关配套政策的制定和落地。反向抵押保险业务发展走在了前面，而相关法律法规还存在空白或是一些不适应业务发展的规定。

## 如何“破难前行”有益老人养老

安享老有所乐、老有所为的晚年是每一位老年人期望的生活状态。“以房养老”有没有发展潜力？如何“破难前行”帮助老人颐养天年？

赵水龙说，面对养老压力，许多老年人对“以房养老”是有需求的，比如幸福人寿就有3000至5000位潜在客户。目前银保监会慢慢把政策放开了，由企业决定如何开展业务。幸福人寿已在8个省市开展了“以房养老”业务，有些地方政府比较积极，希望在当地落地，南京等地还出台文件鼓励开展这项业务。

专家建议，从供给侧加强对保险公司服务潜力的发掘，帮助他们认识这个产品的社会意义与经济价值；从需求端加大对“以房养老”的流程讲解和涵义讲解。同时，从立法层面完善制度对接；由民政部、人社部、司法部、国土资源部、住房和城乡建设部、金融和保险等多部门进行会商，通力合作针对试点发现的问题清查政策“堵点”，制定相应的配套措施。

银保监会有关部门负责人说，要守住风险底线，推动业务创新。保险公司需加强风险预判和管控，在产品设计中合理平衡消费者预期和房产增值潜力，有效管控房价波动风险和定价风险，确保业务持续健康发展。同时支持商业保险机构积极探索创新，将反向抵押保险的养老金给付与医疗、护理、家政等服务需求相衔接，提升客户体验。



10月8日，庆祝中华人民共和国成立70周年“中国人家”主题摄影展在北京开幕。图为观众参观展览。  
新华社记者 金良快 摄

## 北京世园会累计接待 入园游客934万人次

新华社北京10月8日电(记者 魏梦佳 胡璐)持续5个多月的北京世园会将于10月9日闭幕。北京世园会组委会8日在国务院新闻办召开的新闻发布会上通报，这场国际园艺盛会累计接待入园游客934万人次。

北京市副市长、北京世园会组委会委员、执委会副主任王红介绍，北京世园会在503公顷土地上营造百余个风格迥异、形态多样的“园中园”，同时保留和新增树木23万棵，荟萃国内外园艺精品8000多种，集中展示了820多种蔬菜、果树、中草药，生动诠释了人与自然和谐共处的理念。

中国花卉协会会长、北京世园会组委会副主任委员、执委会执行主任江泽慧说，展会期间共组织了牡丹芍药、月季、组合盆栽、盆景、兰花、菊花国际竞赛和世界花艺大赛7项室内花卉专项竞赛。举办专项花卉国际竞赛，累计参观人数达380多万人次。

本届世园会也成为国际文化交流互鉴的重要平台。期间，共举办3284场精彩纷呈的文化活动，涵盖国家日、荣誉日、省区市日、世界民族民间文化等，促进了绿色产业合作和多元文化交流。

记者从北京世园会组委会获悉，北京世园会闭幕式定于10月9日晚举行，多国政要、国际参展方、全球工商界人士、园艺界知名专家等将出席闭幕式。目前各项筹备工作已经准备就绪。

北京世园会是迄今参展国家最多的一届A1类世界园艺博览会，共有110个国家和国际组织，以及包括中国31个省区市、港澳台地区在内的120余个非官方参展者参加。

## 澳门“十一”黄金周 游客逾98万人次

新华社澳门10月8日电(记者 胡瑶)记者8日从澳门特区政府旅游局获悉，今年“十一”黄金周，访澳游客逾98万人次，比去年同期上升11.5%。旅游局公布的最新统计数据，今年“十一”黄金周1日至7日，访澳游客达到98.4万人次。其中来自内地游客共79.8万人次，比去年同期增长9.4%。

“十一”黄金周游客高峰期出现于10月5日，当天来澳游客共16.3万人次，比去年同期上升22%。

“十一”黄金周期间，旅游局通过“澳门旅游数据+”网站发布黄金周期间的数据，便于游客查询。旅游局还发送手机短信提醒游客注意事项，并通过跨部门交流信息、加强巡查工作、印制餐饮指南和旅游宣传小册子、设置驻点提供查询服务等多种措施，持续优化旅游环境，提高服务质量。

## 国庆假期香港黄金周变寒冬周

新华社香港10月8日电 受暴力活动影响，“十一”国庆假期来港旅客数量大幅减少，内地访港人数更是同比下跌56%。香港多个行业生意惨淡，生意额大幅下降。往年深受香港客商和游客欢迎的“十一”黄金周如今变成了寒冬周。

香港入境处数据显示，9月29日至10月6日，访港入境旅客锐减，只录得约264万人，较去年同期下跌31%。香港特区立法会旅游界议员姚思荣指出，入境总人数中的内地旅客减少了56.2%，仅有60.5万人次，而多个行业生意跌幅超过50至60%。

姚思荣表示，内地旅客以往到港为首饰店、奢侈品店带来可观收入，但今年暴徒破坏整个黄金周，而且冲突往往发生在湾仔、旺角、铜锣湾等旅游旺区，导致奢侈品店、首饰店生意大跌60%。

铜锣湾崇光百货一带是购物胜地，平常非节假日都会被挤得水泄不通。但“十一”期间，顾客大幅减少，不少店铺无人问津。

对于化妆品店来说，“十一”期间内地旅客是重要收入来源，如今却只能度过“十一”寒冬周。有些化妆品店商品直接降至两折，依然没有客人进店选购。店员感叹说：“哪能和去年比？今年国庆假期，人流和生意额减少了一半。”香港化妆品同业协会会长何绍忠表示，化妆品销售额7月下降16%，8月下降30%，如今他已不愿估计，因为数据实在令人沮丧。

港九药房商会理事长林伟民说，旅游业对香港的发展尤其重要，如今药房生意下降70%，已经收到很多药房倒闭的消息。暴徒破坏港铁等交通工具，令人出行困难，令大家生意难做。游客减少对酒店业打击也很

大，旺区酒店入住率仅有20%。据姚思荣介绍，近期酒店入住率总体只有50%，暴力冲击核心区内的更只剩20%的入住率，与以往总体入住率超过95%，甚至一房难求相比，简直是天差地别。“更有酒店将原本近2000港元一晚的房价降至不到600港元，就算亏损也希望提高入住率，可见行业惨况。”

香港旅游促进会总干事崔定邦表示，去年“十一”假期每日约有200个内地旅行团，但今年每日则只有十多个。崔定邦预计，今年全年旅客数字都可能下跌，圣诞假期的旅游业情况也不乐观。

崔定邦表示，行业在裁员方面较为克制，难以预料社会事件发展到哪个地步会出现裁员潮。受暴力事件影响，香港有大部分旅游业从业员已经停工，部分导游已经换了工作。