



“以房养老”保险缘何遇冷？



把房子抵押给保险公司，住家里，每月就可以领取不低的养老金……这样的老年生活听上去是不是惬意？然而，这一被寄予厚望的养老新选择缘何遇冷？投保老人有什么感受？还需要哪些扶持政策？记者近日在北京、上海等试点地区进行了调查。

试点进展缓慢，4年承保不足百户

北京的赵先生夫妇年逾古稀，老两口去年投保了幸福人寿的住房

反向抵押养老保险产品，将自己70多平方米的房子做了抵押，每月可从保险公司领取养老金1.7万元，生活水平明显提高。

这种俗称“以房养老”的住房反向抵押养老保险，是指拥有房屋完全产权的老年人，将其房产抵押给保险公司，但继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处置权，并按照约定条件领取养老金直至身故；老人身故后，保险公司获得抵押房产处置权，处置所得将优先

用于偿付养老保险相关费用。

2014年7月，原保监会在北京、上海、广州、武汉正式开展老年人住房反向抵押养老保险试点，试点截止时间为2016年6月30日。

2016年7月，原保监会决定将试点范围扩大至各直辖市、省会城市、计划单列市以及江苏省、浙江省、山东省、广东省的部分地级市，试点期限延长至2018年6月30日。

从试点情况来看，“以房养老”保险有效提高了参保老人的可支配收入。据上海保监局数据，截至今年6月底，上海参加住房反向抵押养老保险的签约客户共46户，领取养老金有32户，每户月均领取养老金约12104元。

但受多重因素制约，试点进展仍显缓慢。截至今年6月底，有多家保险公司获得了试点资格，但只有幸福人寿开展了业务，共有98户家庭139位老人完成承保手续。

老人有顾虑，保险公司也不太积极

记者调查了解到，虽然此项业务承保人数不多，但感兴趣的老人其实并不少。只是受传统养老观念、产权纠纷、相关配套政策尚需完善等因素影响，试点开展起来困难重重。

在中国“养儿防老”的传统观念影响下，一些人难以接受“

以房养老”。

还有一些老人在房屋价值评估、投保中途能否顺利退保等方面有些顾虑。

另有一些有“以房养老”意向的老人，因为房产所有权不完整或者子女反对等原因，没有完成承保手续。例如，上海的王老先生非常想参加“以房养老”，但妻子过世后，房子的部分产权归儿子所有，变成了不完全产权，儿子不同意老人将房子抵押给保险公司，因此陷入僵局。对保险公司来说，开展这项业务的积极性也不太高。一位保险公司高管坦言：“‘以房养老’保险属于保本微利型业务，需要不断向老人支付养老金，在老人过世后才能处置房产，对现金流有很高要求，因此保险公司积极性不高。”

政府和市场共同呵护，让更多老年人受益

“以房养老”为老年人提供了新的养老解决方案。”满足了老年人希望居家养老、增加养老收入、长期终身领取养老金的三大核心需求。

中国社科院世界社保研究中心主任郑秉文认为，尽管“以房养老”保险在较长时间内会是一个小众产品，但它还是有市场的，空巢家庭等需要这样的产品，因此需要政府和市场共同呵护。（据新华网）

楼市贴士

签合同须验证件 遇转租应看证明

当下正值毕业季，毕业季的到来也就意味着租房市场又迎来了一波热潮。在找房的过程中，很多租客都难免遇上一些烦心事，尤其是当自己遇到的是“二房东”“三房东”时，各种奇葩事情更是层出不穷。而对于“二房东”“三房东”的存在，一些租客也提出了自己的质疑：租客能够把从房东处租得的房子随意转租给他人吗？

对此，上海链家法务部专业人士薛佳宾表示：首先从法律上来讲，租客作为承租人，没有房子的产权，是不能随意转租房子的。如果要转租，必须要得到房东的授权同意。针对这种情况，部分中介公司的做法是个人转租的需要拿出经公证的房主授权代理书。事实上，对于居住房屋转租，《上海市房屋租赁管理办法》以及《上海市房屋租赁合同条例》也都有规定，即房屋租赁合同未约定可以转租的，承租人转租房屋应当征得出租人书面同意。

薛佳宾还表示，租房时应根据自己实际需求来考量，不必去刻意避

开“二房东”或“三房东”，但为了规避风险，需要对方出示合法的授权代理证明。现在之所以有不少租客掉入“二房东”或“三房东”的陷阱，原因还是因为租客对租房中风险的不够了解和重视，也有不少租客因为轻信低价而忽略了其中的风险。

此外，上海链家社区专家沈岑钰提醒租客：租房时必须签署正规合同，并与房东在合同中约定好与租房相关的各种事宜。且务必核实房屋的基本信息，包括产权证、房东的身份信息等，如果是二房东需要核实合法有效的转租证明。其次，在房子交接时，应弄清楚水电煤物业等各种事宜，并对附属家具的情况有明确了解，必要时拍照留证，以免房东在日后找借口不退押金。

专业人士提醒有需要的租客，尤其是没有租房经验的应届毕业生，可以通过正规平台进行租房，切勿通过非正规渠道租房，以免给自己带来不必要的麻烦。（据人民网）

楼市新闻

楼市调控延伸至三四线城市 进入深度调整期

近期，多地陆续出台楼市新政。6月24日-26日，西安、长沙、杭州相继宣布限制企业购房，7月1日昆明发布限购政策，再到7月3日河北、上海纷纷收紧有关房地产的调控政策。同时，住建部等七部委将在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。业内专家对此表示，自一二线城市之后，楼市调控开始逐渐延伸至三四线城市，楼市将进入深度调整期。

今年5月份，住建部先后约谈了12个城市，再次重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松。并要求各地毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真

落实稳房价、控租金、降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务。支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

据国家统计局公布的5月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别同比上涨6.0%和4.3%，涨幅比上月分别回落0.3和0.2个百分点，分别连续4个月和10个月回落。从环比看，三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨0.7%和0.6%。

土地市场方面，据中原地产研究中心统计数据显示，2018年上半年，50个大城市合计土地出让金

高达17985.4亿元，同比2017年同期的12874.9亿元上涨39.6%。其中，包括佛山、湖州、常州、嘉兴、南通、徐州等在内的38个三四线城市卖地超过100亿元。

“从三四线城市楼市人口变化趋势来看，三四线城市正常的合理楼市需求为既定的，并且市场容量有限，需求也是有限的。”同策研究院首席分析师张宏伟分析称，过去一年，由于棚改货币化安置比例较高，加上房企布局下沉至三四线城市，总体上推动三四线城市楼市轮动上涨，某种程度上透支了三四线城市的楼市需求。

他表示，三四线城市市场持续分化，一线城市限购后，需求外溢，

都市圈内三四线城市跟随上涨，但调控政策执行较早，目前楼市进入深度调整期，未来趋势与调整期二线城市类似；其他三四线城市目前楼市处于上升期，但随着棚改工作进入后半场，房价上涨限制需求释放，未来上升空间有限。

“三四线城市楼市降温，对于布局三四线城市比重较大的房地产企业影响较大。”张宏伟说。

新城控股高级副总裁欧阳捷认为，当前部分三四线城市房价上涨过快，稳定市场关键在于金融的支持和地方的推动，适度收紧金融，有助于降温过热、稳定房地产。他预计，局部过热城市会适度降温，整体楼市仍保持平稳。（据新华网）

注销公告

大理山水矿业开发服务有限公司，注册号：91532900792863815X，经股东会决议，拟向公司登记机关申请注销登记，清算小组由耿嘉陵、周建灵组成，其中耿嘉陵为清算组组长，请债权人自本公

告之日起45日内，向公司清算组申报债权，逾期视为没有提出要求。

特此公告
大理山水矿业开发服务有限公司
2018年7月10日

公告

2018年7月3日9:30时大理市烟草专卖局执法人员在大理市下关镇巍山路大理州邮政局开发区投递站，查获单号为9567957668502的快递件内涉嫌无烟草专卖品准运证运输烟草专卖品的卷烟84mm牡丹(软)35条、84mm熊猫(硬时代版绿)

10条、84mm熊猫(硬时代版黄)5条，共计3个品种50条。

请被查处当事人，在公告之日起30日内到大理市烟草专卖局接受调查，逾期我局将按有关规定进行处理。

大理市烟草专卖局
2018年7月10日



YUNNAN 云南 2017
公益广告大赛
PUBLIC SERVICE
ADVERTISING COMPETITION

A-0764-03



书能“充电”