2022 年 11 月 9 日 星期三

"以房养老"还需跨过哪些门槛

人大代表建议通过地方规章明确相关业务

□法治报记者 陈颖婷

上海是全国"以房养老"首批试点的 四个城市之一。如今这一特殊的养老模式 却面临一些堵点, 为此市人大代表屠涵英 进行了调研,并提出了代表建议。近日, 相关管理部门对此进行了回复。

"以房养老"叫好难叫座

屠涵英指出,目前本市开展的"以房 养老"模式,有住房反向抵押养老保险 (简称"反向抵押保险") 和住房租赁养老 (简称"存房养老")两种。从实际推进情 况看,两种模式在服务对象、产权抵押、 金融属性、产品特点等方面各有差异,面 临的难点堵点有不同,也共同面临老年人 接受程度底、宣传力度不够、税负较重等 问题, 试点成效均有待进一步提升。

如"共有产权养老"模式须设立具有 特许经营资质的专营机构经营;应明确出 资主体、授权部门、资金来源等;流程创 新涉及多步骤多环节,应明确相关细则; 房产外置方面, 应研究如何保障专营机构 和相关权利人权益等。

"以房养老"工作涉及房产交易、登 养老管理、司法执行、金融服务等多 个领域,为此,屠涵英建议,建立"以房 养老"工作协调机制,由本市发改、民 政、房管、国资、司法、财政及金融管理 等部门和相关机构共同参与, 进一步研究 分析现有"以房养老"模式在操作流程细 化、税费优惠、执行保障、宣传推广等方 面存在的问题,提升已有模式成效。同 时,深入研究住房产权共有养老模式的难 点和堵点,合力寻求突破。

同时,梳理养老服务相关需求。"反向 抵押保险"更适合居家养老、社区养老意愿 强烈的低收入老年群体;"存房养老"更适 合拟通过专业机构养老提升老年生活品质 的中高端群体。建议发改、民政等部门牵 头,会同相关机构,进一步梳理细化老年群 体有关诉求,帮助金融机构精准对接

此外,还要深入研究产权处置问题, 建议房管、司法等部门进一步研究带抵押 过户及其他强制债权保证措施的可行性, 并研究专营机构特许经营等问题。

推动建立"以房养老"工作 协调机制

市地方金融监管局在答复中坦言,目



前的两种"以房养老"模式,仍存在一些 问题。该局已会同相关部门开展有关调研 和分析,推动相关工作进展。

由于养老金融包括养老产业金融、养 老服务金融、养老金金融等多方面内容, 其中"以房养老"业务涉及民政、发改、 房管、银保监等多个部门。本市各有关部 门高度重视该项工作协调机制的设立, 在 目前情况下,尽快确定牵头部门并协调推 进"以房养老"各方面工作很有必要。后 续,金融监管局将推动本市建立工作协调 机制,以便于形成工作合力,更好推动本 市养老工作发展。

据介绍,本市已经形成深化养老服务 实施方案(2019-2022年)重点任务,积极应 对人口老龄化、完善本市养老服务体系建 设专题调研建议重点任务等工作任务清 单,据此有针对性地加强金融对于养老服 务发展的支持。同时,金融监管局会同有关 部门和单位、金融机构开展"加快发展养老 金融 更好服务社会民生"的课题研究,梳 理有关条老会融服务需求, 养老产业需求, 分析所面临的问题, 拟提出政策支持举 措,助推本市养老金融更好发展。

建议通过地方规章明确以 房养老相关业务

银保监局则在答复中表示,截至2021 年 12 月底,本市住房反向抵押养老保险 累计承保 49 户 67 人,发放养老金 3041 万元, 月均领取养老金 12622 元, 大幅改 善老年人生活质量。存房养老业务已累计 为722名老人提供服务,受托管理房屋

2324间,支付租金收益 2.2亿元

据调研,目前"以房养老"工作存在不 少困难和堵点,建议在不突破现行法律框 架体系的情况下,地方政府通过地方规章, 明确反向抵押部分不属于财产继承,及对 于涉及"以房养老"(包括反向抵押、换养、 存房等模式)相关业务,制定一系列地方性 税收优惠及供地扶持政策。同时对于反向 抵押资产处置方式进行明确, 采用例外规 定允许非过户出售或允许专门机构作为特 例进行房产处置或是一个解决方案。

需要主管部门授权许可专 营机构

"共有产权养老"模式作为养老金融的 一个全新概念,目前相关工作仍处于初步 探索阶段,市场对该模式的需求尚不明确。 市金融监管将持续关注并加强研究分析。

鉴于"共有产权养老"涉及多个部门, 政策性强,且涉及不动产产权的分割、处置 等内容,潜在风险较高。因此,市金融监管 局表示, 如开展这方面业务的探索, 需由 相关主管部门授权许可的机构专营。

经初步分析,专营机构的作用在于 ·是专门进行抵押物处置,为处置过程解 除抵押以及售房资金分配进控, 可以有效 保证抵押权的实施,从而使其抵押权具备 更好的证券化资产特点。 二是作为扫保机 构,由于老年人房产房龄普遍偏高,在现 行金融机构抵押业务中,对于房龄会有较 多限制,不利于拓宽业务的普惠性。通过 政府担保,降低业务对于房龄的限制,将 有利于反向抵押的更好发展。

■人大直通车

宝山人大开展代表联系社区活动

本报讯 11月2日上午,宝山区人大常 委会主任李萍赴罗店镇西埝村,参加代表联系

李萍听取了西埝村村干部和村居民代表对 "老小旧远"等民生领域问题的意见建议,详 细了解村级经济发展、社会治理中的难点问 题,并就下一步工作进行座谈交流。

李萍对大家的热情发言表示感谢。她表 示,会将大家反映的有关问题及时反馈给有关 部门,积极推动处理。区人大常委会办公室、 罗店镇人大有关负责同志陪同。

奉贤人大组织召开部分政府实 事项目推进情况专题座谈会

本报讯 11月2日上午,奉贤区人大社 会委组织召开 2022 年度部分政府实事项目推 进情况专题座谈会,区人大常委会副主任唐瑛 出席会议。

代表们先后实地视察了庄行镇"顾家园" 四堂间、南桥长者照护之家老年人助餐点等实 事项目点位。奉贤区民政局汇报相关政府实事 项目推进情况。唐瑛对区民政局认真推进完成 三项政府实事项目表示充分肯定。她表示,要 进一步做实做好实事项目,推动解决建设过程 中的瓶颈问题,加强后期维护管理,着力提升 实事项目的利用率、使用率; 要进一步健全基 本公共服务体系,提升公共服务水平,加强研 究总结,提供更加精准的民政服务,切实解决 人民群众反映的急难愁盼问题。

黄浦人大召开《上海市学前教 育与托育服务条例(草案)》立法建 议征询座谈会

本报讯 11月4日下午,黄浦区人大法 制委联手基层立法联系点黄浦区教育学院附属 中山学校, 召开立法建议征询座谈会, 广泛听 取教育行政部门和一线教育工作者对《上海市 学前教育与托育服务条例(草素)》的意见建 议。区人大常委会副主任姚晓红出席座谈会并

在听取了本次立法背景、立法目的、立法 重点等情况介绍后,区教育局、区早期教育指 导中心、思南路幼儿园、荷花池幼儿园、奥林 幼儿园、回民幼儿园等单位负责人, 以及部分 社会托育机构代表和家长代表聚焦学前教育与 托育服务的职能定位,学前教育与托育服务公 共服务体系建设, 幼儿园、托育机构、社区托 育点的设立和管理,保育保教和从业人员管 理,学前教育与托育服务支持保障和监督管理 等方面, 踊跃发言, 提出了许多建设性、针对

静安人大调研区公共文化高质 量发展情况

本报讯 10月27日下午,静安区人大常 委会副主任孙明丽带队调研静安区公共文化高 质量发展情况。区人大常委会教科文卫、侨民 宗工委负责同志,部分工委委员,人大宝山路 街道工委负责同志参加调研。区文化旅游局负 责同志等陪同调研。

孙明丽副主任一行实地视察了苏河湾万象 天地的天后宫和慎余里保护性修复项目、上海 眼镜博物馆和宝山路街道邻里家, 听取了区文 化旅游局关于完善现代公共文化服务体系工作 情况的专题汇报。宝山路街道重点介绍了红色 宝山品牌工作和科普文体融合等有关情况。

■代表风采

倪祖德:有"汲"事,他"浜"忙的好书记

倪祖德, 现任崇明区中兴镇汲浜村党 总支书记兼主任,2021年当选为崇明区第 二届人大代表。他立足村书记本职工作,积 极履行代表职责,为群众发声,为人民谋 利。人民群众有"汲"事,倪书记来"浜"忙。

倪祖德是半路出道的村干部,2015年 他辞去企业负责人的职务,回到了崇明, 进入村委工作。在"三走三听"走访群众 过程中, 倪祖德发现老年人群体对于日间 照料和日常活动的呼声较高,希望有一个 能让大家聚一聚、聊一聊、乐一乐的好去 处。他牢记群众诉求,着手物色场所。在 群众的翘首期盼中,配置了按摩椅、棋 书籍的汲浜村日间照料中心于 2021

村域内学校路段上下学的交通拥堵影

响了群众日常出行,反响较大。如何破解 "停车难"萦绕在倪祖德的心头。借着 "我为群众办实事"的东风,他多方借力, 四处奔波, 做周边群众的思想工作, 利用 周边群众闲置土地及学校附近樱花廊道两 侧范围进行改造,建成临时停车场,有效 解决了学校路段时段性交通拥堵问题。

倪祖德在村书记的工作岗位上直面一 线群众,他始终坚持心系村民群众,充分 调研,用一项项具有针对性、可行性的建 议代表人民群众发声。

面对今年突如其来的疫情, 倪祖德抱 着"疫情不退,不下火线"的信念,带领 干部群众共同筑起一道红色的"防疫墙"。

"倪书记,我的药崇明配不了,只能 去上海市区配,我该怎么办?""倪书记, 我们血透去医院就医需要核酸检测证明, 我们到哪里去做核酸检测啊?"

我家人有尿毒症,现在药只够两天了,买 不到药怎么办啊?"

面对村民需求, 倪祖德马上组织力量 连夜摸排特殊药品配药需求, 积极利用 "疫期帮侬忙"的互联网配药、托人前往 市区医院代配药等渠道,解决村民用药的 燃眉之急。血透患者是倪祖德心里最惦记 的群体, 为了给他们便利, 倪祖德不仅在 第一时间为他们出具相关证明, 畅通就医 绿色通道,还多方联系协调,让这些患者 根据自己就医安排就近做好核酸检测。村 里的尿毒症患者救命药没有着落, 倪祖德 多方奔走,托人帮忙后,从启东配到药送 到长兴服务区,再由村委会工作人员接力 带回,及时给患者续上了新药。疫情期间,正是在倪祖德提出的"五快五多"防 疫工作机制下,汲浜村成功创建崇明首批 "无疫小区