

# 中国保监会关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的 指导意见

保监发〔2014〕53号

各保监局、中国保险行业协会、各人身保险公司：

为贯彻落实《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》（国发〔2013〕35号）有关要求，鼓励保险业积极参与养老服务业发展，探索完善我国养老保障体系、丰富养老保障方式的新途径，中国保监会决定开展老年人住房反向抵押养老保险（以下简称反向抵押养老保险）试点。反向抵押养老保险是一种将住房抵押与终身养老年金保险相结合的创新型商业养老保险业务，即拥有房屋完全产权的老年人，将其房产抵押给保险公司，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；老年人身故后，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。为做好试点有关工作，现提出如下意见：

## 一、开展试点的重要意义

（一）有利于健全我国社会养老保障体系。建立多层次、可持续的养老保障制度，是有效应对人口老龄化问题，实现社会经济健康发展的必然要求。开展试点有利于丰富养老保障方式，引导社会形成新的养老保障习惯，增强养老保障体系的可持续性。

（二）有利于拓宽养老保障资金渠道。当前，我国缺少将社会存量资产转化为养老资源的有效手段。开展试点，盘活老年人房产，是

实现个人经济资源优化配置的积极探索，有利于拓宽养老保障资金来源，提升老年人养老保障水平。

（三）有利于丰富老年人的养老选择。反向抵押养老保险属于商业保险范畴。开展试点，在不影响老年人既有养老福利的前提下，增加了一种新的养老方式，老年人可根据个人生活状况和养老需求自愿投保。

（四）有利于保险业进一步参与养老服务业发展。加快养老服务业发展，是应对养老形势，满足老年人日益增长的养老需求的必然要求。开展试点，有利于发挥保险业风险管理、资金管理等优势，探索行业多方位参与养老服务业发展的有效手段，也为行业自身发展拓展了新空间。

## 二、开展试点的基本原则

（一）公平守信，保障消费者合法权益。反向抵押养老保险是保险业响应国家号召，推动养老服务业发展的重要手段。该业务以老年人为客户，业务涵盖面广、流程复杂、期间较长。保险公司应顾全大局，立足实际，依法合规经营，公平对待消费者。一是在房产评估、抵押、后续管理等方面秉持公平公正原则，严格执行法律规定及合同约定。二是产品条款简单易懂，业务流程规范可行，使投保老人便于理解和接受。三是在业务运行过程中，充分保障消费者的知情权。要结合老年消费者的消费习惯和特点，加强沟通与交流，对与消费者自身权益有关的信息，应做好披露工作。

（二）审慎经营，强化风险防范。反向抵押养老保险是养老保障

方式的创新，涉及老年人的切身利益，社会关注度较高；同时，该业务将传统养老保险与房地产市场联系起来，法律关系复杂，风险因素多，风险管控难度较大。保险公司应坚持审慎经营，高度重视业务经营中可能存在的风险隐患，在条款制定、流程设计、法律合规、业务管理等方面加强风险防范和控制。

（三）大胆创新，注重总结沟通。反向抵押养老保险是对现有商业养老保险的业务模式创新，是构建新型商业养老保险产品框架的积极探索。保险公司应解放思想，结合中央和地方各项养老政策，在改善老年人养老待遇和服务、促进养老保障体系建设、加快养老服务业发展方面广开思路，大胆创新。同时，保险公司要做好试点经验总结，并就相关情况加强与监管部门的沟通，做好信息报送，为日后推广奠定基础。

### 三、试点资格申请与审核

保险公司开展试点，应当向中国保监会提出申请，获得试点资格。

#### （一）试点保险公司资格条件。

申请试点资格的保险公司应具备以下条件：

- 1.已开业满 5 年，注册资本不少于 20 亿元；
- 2.满足保险公司偿付能力管理规定，申请试点时上一年度末及最近季度末的偿付能力充足率不低于 120%；
- 3.具备较强的保险精算技术，能够对反向抵押养老保险进行科学合理定价；
- 4.具有专业的法律人员，能够对反向抵押养老保险相关法律问题

进行处理；

5.具有房地产物业管理专业人员，或委托有资质的物业管理机构，有能力对抵押房产进行日常维护及依法处置；

6.具备完善的公司治理结构、内部风险管理和控制体系，能够对反向抵押养老保险业务实行专项管理和独立核算；

7.中国保监会规定的其他条件。

（二）保险公司申报材料。

符合试点资格条件的保险公司应提交以下材料供审核：

1.开展反向抵押养老保险试点申请书；

2.开展反向抵押养老保险的可行性研究报告；

3.反向抵押养老保险试点方案，包括但不限于拟试点地区、目标客户、试点业务规模、产品设计思路与定价、业务流程、组织实施和风险防范措施等；

4.经法律责任人与外部执业律师共同签字的反向抵押养老保险产品条款；

5.反向抵押养老保险业务宣传资料；

6.总精算师声明书；

7.法律责任人声明书；

8.中国保监会要求的其他材料。

此外，如保险公司委托有资质的物业管理公司进行日常管理，应提交委托合同。

（三）如在试点期间，保险公司出现不符合试点资格条件的情况，

中国保监会将暂停其开展反向抵押养老保险新业务，直至其重新符合试点资格条件。

#### 四、试点产品管理

（一）保险公司开展反向抵押养老保险，应对相关房屋按照产权抵押的有关规定进行处理，即投保人依合同约定，将其房产抵押给保险公司，保险公司接受房产抵押，并按照约定条件向投保人支付养老金。

（二）根据保险公司对于投保人所抵押房产增值的处理方式不同，试点产品分为参与型反向抵押养老保险产品和非参与型反向抵押养老保险产品（以下简称参与型产品和非参与型产品）。

（三）参与型产品指保险公司可参与分享房产增值收益，通过评估，对投保人所抵押房产价值增长部分，依照合同约定在投保人和保险公司之间进行分配。非参与型产品指保险公司不参与分享房产增值收益，抵押房产价值增长全部归属于投保人。

（四）保险公司应当在保险合同中明确规定犹豫期的起算时间、长度，犹豫期内客户的权利，以及客户在犹豫期内解除合同可能遭受的损失。犹豫期不得短于 30 个自然日。

#### 五、试点要求

（一）关于试点业务宣传。反向抵押养老保险是一项新生事物，社会认可度和接受度有待提升。保险公司应客观公正地开展业务宣传，做好消费者教育，如实介绍该业务在丰富养老保障选择、提升养老保障水平等方面的积极作用，明确提示消费者抵押房产的后续评估、管

理和处置情况，不得夸大房产增值在提升养老金领取水平方面的作用。反向抵押养老保险业务宣传材料应由总公司统一制作并严格管理，分支机构、销售人员不得擅自编写、印制宣传材料。

（二）关于销售人员管理。中国保监会将适时指导中国保险行业协会建立反向抵押养老保险销售人员资格考试制度。在该制度建立前，保险公司应当根据自身情况，主动建立反向抵押养老保险销售人员管理制度，明确销售人员资格条件，建立培训及考核制度。待中国保险行业协会建立反向抵押养老保险销售人员资格考试制度后，从其规定。反向抵押养老保险销售人员应品行良好、业务熟练、无投诉及其他不良记录。对销售人员的培训内容应当包括与反向抵押养老保险业务相关的专业知识及职业道德培训，其中针对职业道德的培训时间应不短于 1 天。销售人员经考核通过后才可取得反向抵押养老保险业务销售资格。保险公司应将取得资格的销售人员向中国保监会和试点地区保监局报告，并在公司网站公布，以便于消费者随时查询。对存在销售误导行为的销售人员，一经查实，保险公司必须取消其销售资格。

（三）关于销售过程管理。保险公司应加强销售行为和销售过程管理，做到投保年龄符合要求、投保资料真实准确、投保房屋产权清晰、房产评估公正透明、法律调查尽职尽责、合规经营风险可控。要明确参保客户范围和条件，做好客户甄别，不得向不符合相关要求的客户推介业务。要聘请具有一级资质的房地产估价机构对房产价值进行评估，费用由保险公司和消费者共同负担。保险公司应当对消费者进行签约前辅导，全面、客观、准确介绍业务模式、特点、风险及合

同条款相关内容，并进行退保赎回价值演示，确保消费者正确理解保险产品及其自身的权利义务。保险公司应当通过录音、录像或第三方见证等方式增强合同签订过程的公平性、公正性，确保合同体现各方真实意思表示。保险公司应当在犹豫期内再次向投保人介绍反向抵押养老保险产品，确认投保人的真实购买意愿。对于参与型产品，保险公司与投保人应在保险合同中明确规定参与分享房产增值的方式与比例。保险公司应与投保人约定双方在对所抵押房屋日常维护及管理方面的权利义务，做好房屋的防灾防损和保险工作。

（四）关于信息披露。保险公司每年应定期向客户披露反向抵押养老保险相关信息，包括但不限于年金领取情况、退保赎回价值等。对于参与型产品客户，还应向其披露房产评估价值信息以及房产评估价值变动对年金领取金额的影响。

（五）关于财务管理。反向抵押养老保险的现金流与传统保险业务不同，保险公司应制定试点业务现金流管理方案，确保现金流持续充足，并可探索现金流补充机制。同时，保险公司应按照规定，做好试点业务的财务核算和偿付能力管理。

（六）关于服务创新。保险公司应在服务领域延伸、服务内容多样和服务手段创新等方面积极探索，完善与反向抵押养老保险相关的养老服务链条，如针对不同年龄和需求的客户推出医疗保险、健康管理、金融理财等服务。

（七）关于投诉处理。保险公司应高度重视客户投诉，做好解释沟通和后续处理。如查实存在销售误导，可视客户意愿办理退保，并

取消有关销售人员销售资格；如属于业务管理问题，应充分听取客户意见，并积极整改。

（八）关于监管问题。试点地区保监局应加强对反向抵押养老保险业务的监管，跟踪研究试点情况，督促保险公司妥善处置消费者投诉，切实保护保险消费者合法权益。对于试点中发现的问题，保险公司应当及时向中国保监会以及试点地区保监局报告。

## 六、其他事项

（一）投保人群应为 60 周岁以上拥有房屋完全独立产权的老年人。

（二）试点城市为北京、上海、广州、武汉。

（三）试点期间自 2014 年 7 月 1 日起至 2016 年 6 月 30 日止。

（四）试点期间，单个保险公司开展试点业务，接受抵押房产的评估价值合计不得超过： $4\% \times$ 上一年末总资产不超过 200 亿的部分  $+0.2\% \times$ 上一年末总资产超过 200 亿的部分。

（五）保险公司应于每月 10 日前，向中国保监会和试点地区保监局报送反向抵押养老保险的进展情况报告，内容包括但不限于业务开展情况、存在的问题及对试点工作的意见建议等。

本指导意见自 2014 年 7 月 1 日起实施。

中国保监会

2014 年 6 月 17 日