

以房养老 沪拟推“倒按揭”

国务院日前刊发意见明确提出,“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”。记者获悉,沪上已有银行和保险公司深入研究,拟联手推出“倒按揭”以房养老项目。

曾有试点不成功

国务院印发的《关于加快发展养老服务业的若干意见》,明确要求保监会牵头,会同民政部等部门,“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”。

“老年人住房反向抵押养老保险”,又称“倒按揭”,是指老年人将自己名下的房屋产权抵押给银行、保险公司等金融机构,后者在综合评估借款人年龄、生命期望值、房产现值等因素后,每月给房主发放固定资金。房主继续获得居住权,直到去世。

2011年,“以房养老”曾由中信银行自发兴起尝试,但因申请者寥寥而停滞萎缩。

此次,国务院《意见》首提发展“以房养老”试点,意味着国外已很成熟的“以房养老”模式,将有规划地在国内规范发展;“养老金”的筹集渠道

有望拓宽,不再仅仅依靠“存款”和“退休金”。

目前环境趋于成熟

“目前,推出倒按揭的市场环境趋于成熟,金融机构应承担社会责任,借鉴国际成熟模式,试点中国特色的倒按揭。”由上海民政局支持,上海银行主办的“倒按揭”业务研讨会上,与会专家普遍这么认为。

复旦大学经济学院教授封进称,城乡独自居住的老人家庭已分别达到49.7%和38.3%;中国城市自有住房拥有率为85%,高于美国、日本等;城市拥有2套以上住房的家庭占比约19%;随着医疗技术的发展和劳动力短缺,老年人医疗护理费用会更快增长。这些都将刺激倒按揭需求的增长。

倒按揭的受益人究竟是谁?风险由谁承担?房价的波动对此有重要影响。倒按揭有一个重要特点,即它是无追索权贷款。封进称,如果房价上涨,受益的是借款人,扣除贷款额、费用后的剩余房款,归借款人或其继承人。但是如果房价下

跌,贷款额大于房价,风险将由保险公司承担。

封进称,在美国,政府为保险提供补贴,对于借款人承受不了的偿还额度提供赔偿。而在我国,目前还缺乏明确的政府补贴政策。

以房养老推行难的问题,实质是老年人有效需求与社会支持系统的矛盾。封进呼吁,由政府出台保险和贷款补贴政策。

沪银行与保险拟试点

如何推动金融机构研发符合国情的倒按揭产品,优化倒按揭模式需要的市场环境,是将国务院政策“利好”转化为“做好”的关键所在。

上海银行目前已经积累了150万庞大的养老客群。目前,已经将养老金融业务发展提升到战略高度,成为该行四大战略业务之一。对于以房养老产品,上海银行表示,早已开展探索和研究。

在其设想中,将参照国外通行做法,老人作为房屋产权拥有者,把自有产权的房子抵押给银行,银行在综合评估借款人年龄、生命期

望值、房产现在价值以及预计老人去世时房产的价值等因素后,每月支付给老人一笔固定的资金。老人将继续获得居住权,在老人去世后,其房产出售,所得用来偿还贷款本息。

记者获悉,建信人寿有意配合上海银行做好对接保险工作。建信人寿副总裁赵振德表示,“养老金融可能成为撬动中国金融市场格局的重要板块。”

倒按揭的目标群体设定至关重要,中国老龄产业协会副会长张恺悌给出了他的建议——打“50后老人”牌。这个年龄段的老人房产拥有率较高,容易接受新观念。

在具体操作上,上海财经大学教授应望江认为,试点银行需要抽调一定数目的资金来完成贷款,试点保险公司则必须对每份贷款进行精算,制定合理的保费。当倒按揭贷款达到一定规模,银行可将倒按揭贷款汇成资产池出售给信托公司。最后由有关金融机构在债券市场发售倒按揭贷款债券,使试点银行收回资金、规避流动风险。

沪机动车号牌启用新编排方法

沪 ACE***、沪 APP***、沪 ALL***、沪 AKB48*……这样的车牌号你是否动心?记者近日从公安交管部门获悉,从今年6月起,本市机动车号牌“六选一”已启动一种全新的编排方法,并重新从“沪A”开始排列。许多具有特殊含义的车牌号组合成为可能。

去年8、9月份,上海的机动车号牌进入“沪N”时代。据统计,从“沪M”到“沪N”只用了9个多月的时间。按照公安部的规定,“沪O”不再列入选号,“沪N”之后就该是“沪P”时代。但整整1年过去了,仍然没有挂着“沪P”号牌的机动车现身沪上。按照以往的号牌更新速度,“沪P”号段早该现身上海街头,但实际上却迟迟没有动静。是上海的机动车增速放缓了吗?

记者了解到,从今年6月起,上海的机动车号牌“六选一”机选,开始启动“发证机关代号”+“前两位英文字母”+“后三位数字”的排列方式,从沪A重新开始。

所谓发证机关代号,就是“沪A”

“沪B”“沪C”等前两位号码,在一般的省市,省份简称汉字后的字母代表着不同的行政区划,由于上海是直辖市,所以不存在这种区分。

按照上海原来的编排规则,“发证机关代号”后面的5个号位,无论是机选还是自编,最多只能出现一个英文字母。其中“六选一”机选的号牌,如果有英文字母,必须排在第一位,自编号牌则要求英文字母不能出现在第一位和最后一位。这些都是私家车主们早已熟悉的规则。

从“沪P”到“沪Z”的号段都还没用完,为什么会启用新的编排方式?记者从交管部门获悉,按照公安部的规定,启用新的号段前,必须确保之前所有号段所有编排方式的号牌资源60%已经使用。上海此前一直没有采用多位英文字母的方式,因此使用率远远不到60%,因此在申请“沪P”号段时没有获准。为了将这些号牌资源彻底用足,本市交管部门决定采用新的编排方式。

沪将出台“错时停车”指导意见

居民区与商务区毗邻,能否通过“错时停车”缓解停车难矛盾?市交港局近日在答复人大代表书面意见时透露,年内将会同市政府相关职能部门,共同研究出台关于推进不同类别的停车设施共享利用的指导意见。

近年来,居住区、办公、商业、医院、学校等都面临停车泊位紧张的现状,停车压力大幅增加,矛盾突出。调查显示,本市中心城区停车位供需缺口比例已达30%以上,且呈继续扩大趋势。为此,市人大代表吴坚提出了推广立体车库,居民区和毗邻商务区携手,尝试“错时停车”的书面建议。

市交港局在答复中表示,去年市建交委、市公安局、市交港局联合制定的《关于进一步加强本市停车规划、建设和管理的若干意见》已提出,对利用中心城区“边角料”土地建设机械式立体停车设施的,规划土地、建设交通、公安、交通运输、消防、质量技监等市、区相关部门要给予支持并简化审批手续。

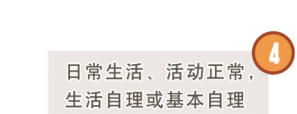
目前,进一步明确并简化机械式立体停车设施建设审批手续已列为本年度全市静态交通重要工作事项,市建设交委正会同相关部门开展研究,将同步对新建或改造建设机械立体停车设施的相关条件加以明确,并由各区县政府根据不同建筑的实际情况逐步试点落实。交港局同时指出,通过调整绿地新建立体停车设施,缓解居住小区停车矛盾目前尚难以大规模推行,需继续调研。

针对人大代表提出的居民区和商务写字楼“错时停车”的建议,市交港局表示,将根据《上海市停车场(库)管理办法》,在年内会同市政府相关职能部门,共同研究出台关于推进不同类别的停车设施共享利用的指导意见,并由各区县政府负责组织实施。积极鼓励居住区周边建筑中具备条件的停车场(库)向居民车辆提供停车服务。停车位有空余的小区,业主大会可以就小区内的专用停车场向社会公众开放、收费和管理等事宜进行表决,经表决同意后施行。

老年人健康新标准:

没病还要乐观

新的老年人健康要求可以归纳为



1 重要脏器的增龄性改变未导致功能异常,无重大疾病。相关高危因素(主要有高血压、糖尿病、血脂紊乱)控制在与其年龄相适应的达标范围内,具有一定的抗病能力



2 认知功能基本正常,能适应环境,处事乐观积极,自我满意或自我评价好

3 能恰当处理家庭和社会人际关系,积极参与家庭和社会活动



5 营养状况良好,体重适中,保持良好生活方式(不吸烟,慎饮酒,合理膳食搭配,坚持科学锻炼)

12项行政事业性收费下月降低

从10月1日起,机动车抵押登记费、私护护照丢失补发、全国卫生专业技术资格考试费等12项行政事业性收费标准将降低。日前,市发改委就本市降低部分行政事业性收费标准等事项,下发通知。通知要求,相关部门和执收单位要做好收费标准调整工作,不得以任何理由拖延或者拒绝执行。对于降标的收费项目,任何单位不得擅自提高收费标准。对于本市已取消的收费项目,任何单位不得重新收取。对国家文件虽涉及,但本市未设立

的收费项目,任何单位不得擅自征收。

另外,公证收费中证明财产继承、赠与、接受遗赠的收费标准,按以下规定执行:受益额20万元以下的部分,按不超过1.2‰收取;超过20万元不满50万元的部分,按不超过1%收取;超过50万元不满500万元的部分,按不超过0.8‰收取;超过500万元不满1000万元的部分,按不超过0.5‰收取;超过1000万元的部分,按不超过0.1‰收取。证明单方赠与或受赠的,减半收取。

信息快报

申城“生育援助热线”开通

由市慈善基金会设立的“世代”基金项目及“生育援助热线”65255555近日开通。据介绍,本市许多失独家庭正面临着“孩子走后”和求子不得的双重痛苦,为此,本市设立的“生育援助热线”,将主要为生育困难的失独家庭开展多项免费检查,包括子宫输卵管造影、彩色多普勒B超检查、生殖细胞分析等多项检查,失独家庭夫妇拨打该热线预约,均可享受免费的生殖系统检查、咨询热线等全方位服务。

中秋节当天国庆节前三天 节日加班工资为3倍

记者从市人力资源和社会保障局了解到,9月19日(中秋节当天)、10月1日、10月2日、10月3日当天加班的,单位应按照不低于劳动者本人日或小时工资的300%支付加班工资。

中秋节假期为9月19日至21日放假调休,共3天,9月22日(星期日)上班;国庆节假期为10月1日至7日放假调休,共7天。其中,9月19日为中秋节法定节假日,10月1日—3日为国庆节法定节假日。用人单位在这期间安排劳动者加班的,应按照不低于劳动者本人日或小时工资的300%另行支付加班工资;9月20日、21日,10月4日、5日、6日、7日期间用人单位安排劳动者加班的,可以选择给劳动者安排补休而不支付加班工资,如不给补休,则按照不低于劳动者本人日或小时工资的200%支付加班工资。

市人社局提醒,在确定加班工资的计算基数时,劳动合同对工资有明确约定的,按不低于劳动者所在岗位相对应的工资标准确定。劳动合同对工资没有明确约定的,按集体合同约定执行。用人单位与劳动者无任何约定的,按劳动者本人所在岗位正常出勤月工资收入的70%确定。如按上述规定计算出的基数低于本市最低工资标准的,按本市最低工资标准1620元计算。如果劳动者的加班工资被克扣,可以直接向劳动保障部门反映,或通过拨打电话12333进行举报。

“双节”申城地铁晚高峰将提前

中秋节正好和上海旅游节重叠,“双节”期间各活动景点和商圈将吸引更多的休闲、旅游客流的出行。据上海地铁部门预测,中秋小长假期间路网日均客流约636万人次,而周三正好是中秋节前最后一个工作日,预计客流将逼近800万人次,届时晚高峰将提前到来。

近日,上海地铁1号线和5号线分别已经增加2列和1列备用列车。中秋小长假期间,上海地铁还将对涉及重点活动、旅游景点、交通枢纽的重要线路,在原有列车数量基础上适当增加备车,合理调配运能,如遇大客流立即投用,快速疏散现场客流。

为确保客运组织安全,上海地铁将针对客流较大的车站增派工作人员,加强车站人员力量,及时跟踪客流变化,适时调整客运组织工作。上海地铁提醒乘客,因人民广场站音乐角施工改造,原定9月21日(周六)上午和9月22日(周日)下午两场音乐公益演出将暂停,9月28日(周六)起恢复正常演出。

遗失声明

上海市杨浦区锦葆商务咨询服务社遗失上海市国税通用机打发票(三联)存根联壹份(发票代码131001323352,号码15621451),特声明作废。