



您的位置：首页 - 文章选登

开拓房产险学学“拿来主义”（骆峰；12月3日）

文章作者：骆峰

### 认清我国房地产险的不足

房地产保险是以房屋及其有关利益或责任为保险标的的保险。就其性质而言，它属于财产保险的范畴。房地产保险可以保证居民在不动产遭受自然灾害或意外事故等风险而导致实质性的损失时，获得一定的经济补偿；房地产保险也可化解房产经营者的经营风险，推动房地产的一级二级市场的生产、交易活动；另外，房地产保险还可以起到信用增级的功能，即提高被保险人的信用程度。

然而，我国的房地产保险发展的现况却不尽如人意，房地产保险品种单一，目前房地产保险市场上基本上以抵押住房保险为主，该险种是购房者按照贷款银行的要求向保险公司投保的一种保险，抵押的不动产在火灾等自然或意外事故中所遭受的保险责任内的损失由保险公司赔付，本质上是由购房者承担贷款银行的风险。

不少消费者认为住房作为一种不动产丢失的风险很小，且银行是受益者，不应由消费者来支付保费，购房者也没有投保的必要。因此，公众对这种单一品种的房地产保险反应冷淡，从而严重地制约对房地产保险的需求。另外，目前推出的不动产抵押贷款保险的保险责任范围狭窄且保费厘定过高，加上法律环境不完善等因素，致使我国的房地产保险并未真正发挥出其应有的作用。

### 借鉴国外成功经验

房地产保险险种覆盖面较广。一般发达国家的房地产保险险种基本涵括了房屋保险、产权保险、抵押贷款保险、委托保险、从业人员人身保险、交易保险等十几种险种，而且在险种的开发和设计上迎合了广大投保人的利益需要。因此房地产保险关系到投保人的切身利益，普通民众对房地产保险的需求旺盛，从而进一步促进了房地产保险市场的繁荣发展。

依托国家信用建立完善的住宅抵押贷款保险体系。以美国为例，一方面，联邦住宅管理局（FHA）和退伍军人管理局（VA）积极为广大借款人提供担保，实现了信用升级，进而有力地增强金融机构的贷款信心；其次，由专门从事住宅金融保险业务的公司联邦储蓄保险公司同时为金融机构提供存款保险，保证居民储蓄的安全，有力吸引了资金向住宅抵押市场流动，保证了资金的来源。另一方面，私人住宅抵押保险公司在政府政策和法律保证下已发展成为美国住宅抵押贷款保险体系中的重要组成部分。

房地产保险市场上的金融创新：一些欧洲国家，例如荷兰，实行住房贷款利息和人寿保险收入免征税政策。一般住房抵押贷款是借款人从银行获得贷款的同时，将住房抵押给银行，然后在按揭期间依照合同向银行支付约定金额，直至取得不动产的完全产权。

在荷兰，五分之四以上的住房抵押贷款是采取住房抵押贷款与人寿保险相结合的办法，借款人将贷款利息按期还给银行，不偿还贷款本金，但要购买一份与按揭期限相同、本金数额相等的人寿保险，借款人按月付给银行贷款利息，同时将本金交给保险公司。按揭到期的同时借款人所购买的人寿保险也正好支付全部保费。保险公司一次将本金还给银行。此项创新大大扩展了保险公司业务空间。这种将“住房抵押贷款与人寿保险相结合”的思路是利用保险长期资金的增值优势，将抵押贷款的还款分解操作。

### 如何拓展我国市场

借鉴国外房地产保险的成功经验，并结合我国的实际，积极拓展与住房相关的保险业务，构造和完善我国的房地产保险体系。

保险公司应多角度拓展房地产保险业务，全方位开发与发展新险种。首先可考虑不动产质量保险，由房地产开发商向保险公司投保质量险，当商品房在保险责任规定的质量标准内发生质量问题，可直接由保险公司向购房者承担赔偿责任，该险种既提高开发商的信誉又确保了购房者的利益。

与不动产质量保险相呼应，我们也可发展建筑工程险。由承建单位在承接了开发企业的房地产项目后向保险公司投保工程险，由保险公司对在建设工程因自然灾害、意外事故等不可抗力导致在建房地产灭失或损毁所受损失承担赔偿责任。另外，我们还可以考虑开发房屋财产保险。房屋财产保险是以房屋及其附属设备为保险标的的保险，为房屋所有者和使用者提供保险保障，承担保险期内发生的意外灾害造成的房屋损失赔偿。

中央政府应凭藉国家信用着手建立住宅抵押贷款保险的类似于美国的FHA、VA的机构，专职对指定的金融机构发放住宅抵押贷款提供保险。住宅抵押市场的高道德风险以及逆向选择行为导致私营保险市场失灵，因此，政府必须尽快成立专门的住宅抵押保险机构，对于指定机构的贷款的安全性给予担保。

### 开发新的金融工具

住房贷款寿险是保险公司向按揭购房者提供的一种人寿保险，是为了防止按揭业主由于不可抗力丧失还款能力而遭受损失的防范措施，因此贷款银行也一般要求借款购房者投保。按揭购房者在办理借款手续的同时即可办理该项人寿保险。按揭购房者在借款时向保险公司缴纳一定数额的保费，保险公司作偿还贷款的保证，银行就相应地给予购房者贷款。这种保险的保额一般每年递减，以与借款人的贷款本金余额相称。

另外一种选择是定额定期保险，该险种的保金额维持不变，如果保险金额超出未偿还的贷款，其超出部分返还持保人。由于贷款的偿还有了十足的保证，银行就在利息和借款期限等方面给借款人以一定的优惠。在贷款期限内，如果借款人因发生意外情况不能如期偿还贷款，则由保证人偿还贷款或由承保人赔付银行的贷款损失。

在购买住房抵押贷款保证保险时，由投保人一次性将一笔金额低于贷款额的保证金交由保险公司，保险公司向贷款银行作偿还贷款的保证，按揭业主人获得贷款。当贷款全部还清时，这笔保证金再全额退还投保人。当按揭业主人死亡或完全丧失工作能力时，由保险公司为其偿还全部剩余贷款，并将这笔保证金收归保险公司，使按揭业主人或其家属能保留住房的使用权；当按揭业主人暂时丧失还款能力时，保险公司在约定时期内，支付其每月的应还款项，但在贷款付清后，在返还保证金时，保险公司则根据实际情况从其保证金额中按比例扣除相应金额。这种保险工具既免除了借款人因经济拮据丧失住房的危险，又满足了银行降低风险的要求，并进一步提高了借贷资产的质量。

建立完善相关配套措施。积极创造符合房地产保险发展的法律环境，尽快制定相关法律法规。市场经济必须依靠法制的健全，完善的法律条文是维持经济活动正常进行的保证，也是处理各种经济纠纷、规范经济行为的依据。

目前发达国家都建立与房地产保险配套的法律法规。我国在深入开展房地产保险业务的同时，《房地产保险法》也应加紧制订、颁布和实施，从而使房地产保险有章可循、有法可依，在法制的轨道上规范运作。同时不断地完善抵押制度、规范抵押合同，包括抵押物的评估、抵押物的设定、抵押物的处置和抵押物收益的分配，这样可以通过抵押物的处置尽可能地减少政策性保险的运作成本和保全银行债权人的利益。

文章出处：《国际金融报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院  
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究  
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307  
版权所有：中国社会科学院金融研究所