险企养老社区新规：门槛高，要求严，无实力者勿扰

意见领袖 | 俞燕

房子，可以说是国人毕生的追求了。年轻时为实现“居者有其屋”打拼，年老时又为了养老院的一间房或一张床奔波。

当岁月呼啸而过，每个人都不可避免地走入暮年。无论是居家养老、社区养老还是机构养老，都是一种选择。

如果选择机构养老，则意味着对自己余生的托付。当数年或数十年之后，你拿着“门票”走进当年选择的养老院，是否能够如愿以偿，享受到当初设想的惬意养老生活?

未必。

近年来，以“投资养老”“以房养老”为名的养老骗局，见诸网络的也不少了。看着那些被骗去毕业积蓄的老人投诉无门，让人深感经营养老产业，既考验善心，更考验良心。

当然，仅靠良心并不能支撑养老机构长久地经营下去。这本是一个重资产的薄利行业，需要持续的资金投入，看似入门低、实则门槛高。

目前养老产业有几大流派，除了房产系、医疗系，还有险企系。与其他行业相比，人身险公司现金流的持续性和资金的长期性，与养老产业具有天然的契合度。加之养老社区只租不售，扼制了险企的房地产冲动，使得这一模式具有了更高的安全性和持续性。

在老龄化趋深的时势之下，越来越多的保险公司投身于养老产业。自2007年泰康人寿率先试水养老社区模式以来，十余年来已有十余家保险机构投资了约七八十个养老社区项目。

已在全国遍地开花的险企养老社区，已成了养老产业的一道醒目的风景。以养老社区招揽客户，已然成了一种销售手段。将虚拟的保险产品与养老社区和医养服务相结合，亦成为险企经营养老社区的商业逻辑。

随着越来越多的保险公司主体进军养老社区，有关销售误导的噪音不断浮现。如何对其加强监管，监管部门出手了。

养老社区八大门槛

1月4日，CBIRC向业内发布了《关于规范保险公司销售保险产品对

https://www.yunbaogao.cn

接养老社区服务业务有关事项的通知（征求意见稿）》（下称“征求意见稿”），首次从净资产、综合偿付充足率、风险综合评级、公司治理评估结果等多方面对保险公司开展“保险+养老社区业务”提出要求。

“征求意见稿”规定，保险公司开展“保险+养老社区业务”，应当符合以下条件：

1、净资产不低于人民币 50 亿元；

2、连续四个季度综合偿付充足率不低于 120%；

3、连续四个季度风险综合评级 B 类及以上；

4、公司治理评估结果 C 级及以上；

5、资产负债管理能力不低于第 3 档；

6、在其他各类监管评级或监管评估中未触及采取监管措施的情形；

7、连续四个季度责任准备金覆盖率 100%；

8、规定的其他条件。

养老社区的开发资金需求量大、回收期长，非常考验经营主体的资本实力和经营的稳健性。因此，从以上条件可以看出，门槛不低。

按照“偿二代二期”的要求，保险公司需满足核心偿付能力充足率在 50%以上，综合偿付能力充足率在 100%以上，风险综合评级在 B 级以上，

https://www.yunbaogao.cn

方属达标。从“征求意见稿”列明的门槛来看，综合偿付能力充足率的要求更高。

从目前经营养老社区的保险公司主体来看，中国人寿、中国平安、中国人保、中国太保、中国太平、新华保险、泰康保险、阳光保险、大家保险等保险集团是主力军。

近年来，一批中小公司亦杀入这个领域。比如，合众人寿的养老社区早在 2013 年就开张了，比养老社区的先行者泰康人寿的首家养老社区燕园开业还早，成为最早进入这一领域的中小保险公司。富德生命人寿的广东养老社区则在 2015 年开业。

此外，君康人寿、国华人寿、珠江人寿、上海人寿、百年人寿、恒大人寿、前海人寿、爱心人寿、光大永明人寿等公司亦雄心勃勃地拍马而来。

在这些中小保险公司中，除了光大永明、爱心人寿和君康人寿等，其他几家都是地产系保险公司。

如以“征求意见稿”设定的净资产门槛来看，目前经营养老社区的大中型保险公司基本上都达标了。

对于综合偿付充足率、风险综合评级以及公司治理评估结果等风险指标，这些中小公司的表现则一言难尽。

比如，合众人寿、百年人寿的风险评级已多个季度沦为 C 级，其中合众人寿截至 2022 年三季度，已连续七个季度沦为 C 级。

https://www.yunbaogao.cn

富德生命人寿、珠江人寿、君康人寿等已很久没有发布偿付能力报告数据了。

至于上海人寿、恒大人寿、前海人寿，则各自承受着正暴雷的房企大股东的压力。

如果按照“征求意见稿”的要求，这批中小保险公司势必不达标。它们将何去何从呢?

风控为要，设四大负面清单

养老社区属于长周期、重资产行业，对于同样属于重资产的保险公司来说，属于双重负重。因此，监管部门对于保险公司开展“保险+养老社区业务”，提出了风险管理的要求。

“征求意见稿”提出，保险公司应加强风险管理，建立健全风险监测、预警与处置机制。应充分考虑影响养老社区服务供给能力和客户入住需求的各种因素，建立测算模型，形成销售保险产品规模与养老社区服务供给能力相匹配的约束机制，通过分类测算和压力测试，确定合理的规模区间。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：
https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_50853