

# 金融陷阱导致养老危机

## 老年人亟须补上“理财”课

金融风险和健康风险是人到老年面临的两大主要风险,以电信诈骗、投资理财诈骗为代表的金融陷阱与消费品陷阱一样,都有可能将老人的晚年生活置于危机之中。

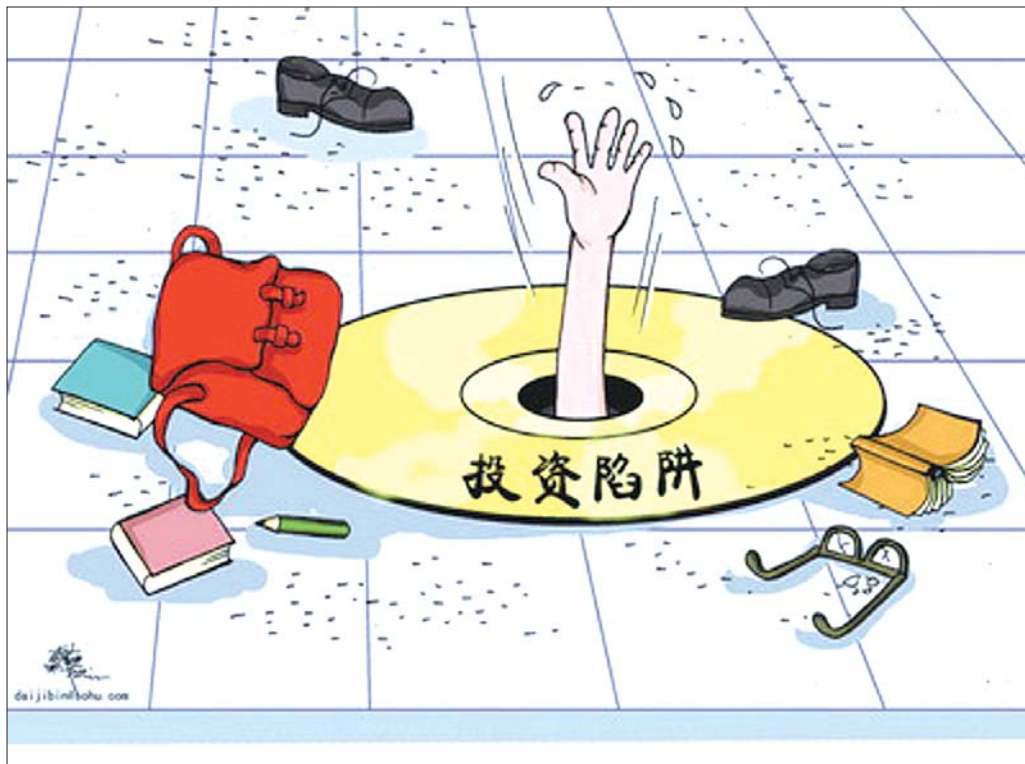
清华大学公管学院就业与社会保障研究中心副主任刘广君对记者表示,老年人知识结构落后和风险识别能力缺失是金融骗局能够得逞的主要原因,对老年金融风险进行有效防范和管理的第一步就是老年人需要补上“理财”课。

有数据显示,老年群体中65岁以上独居老人最容易上当受骗。投资理财诈骗形式为骗存骗贷,各类所谓高收益的虚假金融产品等;骗消费类诈骗包括夸大功能和虚假效用宣传的养老器械设备,无效甚至有害的医疗药品和养生保健品消费陷阱等。

近年来比较流行的金融理财陷阱是老年公寓项目,多地爆出老年公寓项目掩盖下的非法集资,一些老年人被骗得血本无归。

“老人们选择老年公寓项目一是受到高息的诱惑,二是觉得未来自己可能去住,老年公寓项目比其他项目更加能够吸引老年人。”一位差点就被朋友们拉去投资老年公寓的王大爷说。

他的朋友少则投资几



万,多则投资几十万,从投资的那一个月起就可以拿到高利息。这位老人婉拒了朋友的邀请。他拒绝的原因是上网查到了公安部防诈骗攻略中提到过老年公寓的骗局。

“并不是每个老年公寓项目都是骗局,我不想加入一是因为风险太大,二是支取不灵活,养老钱首先是活命钱,如果身体一旦出现问题,我需要拿这些钱来救急,

到时取不出来也不行。”他说。

王大爷的理财观偏保守,每个月工资一发就把钱存到银行定期存折。过去银行里有很多卖保险、卖理财产品的,他一去银行工作人员就劝他买理财产品,他都婉拒了。

他的理由是老人的知识结构已经老化,根本不足以应对现在花样翻新的金融骗

局,他最怕的就是一时失察,血本无归。

刘广君认为,老年人有像王大爷这样的防骗意识是好的,但也是远远不够的。老年人在养老上的一大误区就是持有货币。从理财的角度来看,货币不养老,现有存量资产必须通过有效的投资方式实现保值增值而不能贬值,以抵御通胀的影响,保证满足实现有效需求的购买能

力。

老年人在保住本金的前提下,还应该赚取收益的意识。然而,培养老年人的理财意识,单靠老年人是不够的。由老年人经济来源不稳定和自身能力缺失形成的养老风险需要进行有效管理,亟须通过银行、保险、证券、信托等各类金融机构通力合作。

一些金融机构已经开始了老年金融业务的尝试,除提供理财、基金、信托等多样化金融产品外,还构建了一系列完善的增值服务体系,包括健康管理、法律顾问、老年学院等等。

中国政法大学教授胡继晔表示,银行体系天然地和每个老人都有非常密切的联系,老人最相信的就是银行,而且银行的网点遍布每个社区,所以老龄金融和银行的结合应当也为银行下一步的发展提供了非常多的新增长点。

刘广君表示,中国老年学会正在联合清华大学紧锣密鼓地筹备“老年理财课堂”项目,计划年后在中国老年学会的网络平台上播出。

“我们将针对老年人理财和金融知识缺乏的现状,结合老年人的特点,向老年人普及金融知识,从防止金融诈骗到管理养老资产,培养老年人的理财观念,共同来防范老年风险。”刘广君说。(来源:第一财经日报)

# 房子70年后还是你的,但真能高枕无忧?

“住宅土地70年产权”到期了该怎么办?这个问题一直备受关注。今年4月有关温州的土地使用权到期后收取高额续费的报道,更是引发热议。近日,关于这一问题,终于有了明确的说法。这一次中央释放信号,将进行顶层设计,研究续期法律安排。

中共中央、国务院日前发布《关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》,住宅等土地使用权到期后续期的法律安排被提上议事日程。意见提出,推动形成全社会对公民财产长久受保护的良好和稳定预期。

北京大学法学院教授常鹏翱认为,意见尊重并回应了民意,传递了一个重要信号:既然研究的是续期的法律安排,并强调形成受保护的良好和稳定预期,那么就意味着,对于个人住宅土地使用权到期后政府会收回的担心是不必要的。



## “自动续期”该不该免费

关于续期缴费的问题,中国人民大学民商事法律科学研究中心主任杨立新建议应该收取少量费用:一是70年到期后自动续期,相当于住宅建设用地使用权是一个无期限的物权,即一次取得永久使用,国家不必每次续期每次都收费;二是到期后经过自动续期变成永久性建设用地使用权之后,应当确定使用权人与国家所有权人之间的关系,可以考虑收取必要而不过高的税金,但应当经过立法机关立法决定。

针对这一问题,新浪新闻特约评论员沈彬则认为,既然十年前《物权法》已经明确规定了,土地使用权之后的‘自动续期’,没有提到收费问题,那么,十年之后就不应该重新打这个主意,无论是缴‘税金’,还是补缴土地出让费。”

“土地使用权免费

永久续期,既符合公平原则,也符合效率原则。解决了期限问题,接下来解决流通问题、抵押问题等等,就方便了。”经济学者邓新华在《新京报》撰文力挺免费自动续期:“原来一套房,假定还有10年到期,由于存在不确定性,业主不敢做长远规划,也无法用于抵押。解决永久期限的问题,业主就可以做长远规划,抵押等等,相当于政府一分钱没花,就给了人们一大笔财富,这就是产权制度的魔力。”

中国房地产业协会法务部主任康俊亮表示,“自动续期”如何操作,物权法实际上并没有相关细则。而直接把“自动续期”解释为免费续期是不对的。人们购房后享受的一系列公共服务如地铁、马路、超市等是在租用土地的基础上获得的,相当于支付了对价。在美英等国,虽然土地和房屋皆是私有,但亦有房产税、物业税等需要支付。

## 自动续期交多少钱合适?

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌表示,一些历史遗留地区土地使用权到期的地方可借鉴深圳的做法(一次性补交基准地价的35%),有个过渡,等待国家层面法律出台。由于前期已经在土地招拍挂环节一下子收取了70年的土地使用权租赁费,之后或许应该象征性地续费,但不应该以现在的市场价来估算。

严金明建议,未来可以借鉴英国等地的做法,采用适当有偿的方式,甚至与房地产税改革结合起来统筹进行。这个过程中一定要考虑到民众特别是中低收入人群的承受能力。

比如:设立“年租制”,70年产权到期后,分年分期付一定的地租。针对中低收入人群进行地租减免,以不增加民众的负担。(来源:新华网)

## 相关知识科普

### 70年产权和永久所有权

根据《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国物权法》,房子的所有权是永久的,只要房子不塌,这房子就一直是产权人的。

但土地是国家的。根据项目的立项不同,租用国家土地的周期也不同,住宅70年,工业/科教文卫体/综合类50年,商业/旅游/娱乐40年。

### 产权时间从何时起算

从开发商拿地到开工建设,再到房屋建成业主入住,这之间的时间不等,至少需要两三年时间。也有一些特殊情况,土地被开发商拍下之后,由于种种原因迟迟未开工,甚至被多次倒手,十几年过去之后才开始开发。买家到手后,产权会无辜缩水许多。

### 交不出土地出让金该怎么办

物权法规定,政府不能无偿、强制收回这块土地。那如果到期了居民不交土地出让金,那可以居住,但转让时却要补缴土地出让金。所以,如果你以后想转让、抵押房产,都需要把缺的这土地出让金补上才可以。(来源:新华网)