



“以房养老”研究系列丛书

System of Reverse Mortgage

反向抵押贷款制度

■ 柴效武 孟晓苏 著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS
浙江大学出版社



“以房养老”研究系列丛书

System of Reverse Mortgage

反向抵押贷款制度

■ 柴效武 孟晓苏 著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS
浙江大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

反向抵押贷款制度 / 柴效武, 孟晓苏著. —杭州: 浙江大学出版社, 2008. 7

(以房养老研究系列丛书)

ISBN 978-7-308-06002-8

I. 反… II. ①柴…②孟… III. 住宅—抵押—信贷管理—
银行制度—中国—文集 IV. F832.45

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 077783 号

反向抵押贷款制度

柴效武 孟晓苏 著

责任编辑 黄兆宁

封面设计 刘依群

出版发行 浙江大学出版社

(杭州天目山路 148 号 邮政编码 310028)

(E-mail: zupress@mail. hz. zj. cn)

(网址: <http://www.zjupress.com>

<http://www.press.zju.edu.cn>)

电话: 0571-88925592, 88273066(传真)

排 版 浙江大学出版社电脑排版中心

印 刷 杭州浙大同力教育彩印有限公司

开 本 710mm×1000mm 1/16

印 张 15

字 数 294 千字

版 印 次 2008 年 7 月第 1 版 2008 年 7 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-308-06002-8

定 价 30.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行部邮购电话 (0571)88925591

序 言

民以居为安,住房从来都是人们关注的热点。尤其是在今天,在国家经济发展、人民群众收入增长的情况下,人们为寻找满意的居住环境、购买适合的住房而殚精竭虑,购房已经成为我国居民的消费热点。而我国房价的持续上涨、投资型购房群体的增加,加之人们对住宅消费的特别偏好,都使得我国居民的住房自有率迅速提高。人们买住房往往要付出毕生的努力,那么住房又可以为人们做些什么呢?现在人们在住房所具有生活居住功能的基础上,还发现了它的投资盈利功能、资产保障功能、资金融通功能等。本书作者引进国外反向抵押贷款的金融产品,在若干理论的基础之上提炼出了以房养老的新理念,发掘出了住房的养老保障功能。要知道,市场是动态的而不是静态的,市场可以被创造出来,而赋予一种产品的新的功能,等同于开发一种新产品,创造一个新市场。不妨以手机为例。今天的手机同十多年前的手机,功能增添了多少?手机的市场就日益打开了。住房也是如此。当住房的功能不断增加以后,对住房的需求也就相应地扩大了,新的住房市场也就被创造出来了。经济学界、房地产业界、广大住房消费者都应当懂得这个道理。

下面,让我们再回到住房的养老保障功能上来。人都有衰老的一天,都需要考虑晚年的养老问题,并应为此早做安排。养老既是人类社会出现以来就一直为人们关注的事宜,又是现实社会存在的一个重大问题。在今日,随着我国人口老龄化危机的临近和家庭空巢化的日益严重,“养儿防老”的预期已愈显单薄。人们辛苦了一辈子,如何能够度过幸福的晚年,靠什么来度过幸福的晚年,就需要我们为之认真筹划的大课题。我国又是一个“未富先老”的国家,人口老龄化面对的是社会保障体系不健全。在这种状况下,积极寻找新的养老途径,实现养老模式的观念创新、制度创新,就显得非常必要。我国过去就有“儿女养老”的传统理念,近年又有了储蓄养老、社会保障养老的“票子养老”,这是否足够应对中国的养老问题呢?还不够。本丛书提出以房养老的思想,为我国老人增添了“房子养老”这一新的养老模式,并对此组织了全面系统而深入的探讨,力求使得亿万老年人能生活得更为安逸与幸福。我认为这个研究很有经济意义与社会意义。

在我国进入市场经济的社会条件下,资源配置优化与效用提升的理念已经贯穿社会家庭生活的各个方面,个人金融理财、家庭理财规划已成为今日社会生活的热门话题。本丛书将家庭的养老与住房这两大事项,通过金融保险的机制与手段融会贯通在一起,并提出“60岁前人养房,60岁后房养人”的新型养老理念,已经得



到社会的积极响应。用老年人拥有住房在自己身故后余留的价值,通过一定的金融保险机制将其提前加以变现套现,以用来养老度老人的余生,是作者目前大力倡导的以房养老模式。这一方式对那些被称为“房产富人,现金穷人”的群体尤为适用,对加固日益短缺的养老资源,减轻我国老龄化危机,提出一条新的解决途径。它可以使家庭的有限资源运用得更好,更能满足人们养老保障的需要,并对社会经济的可持续发展发挥积极的效应。

“反向抵押贷款”又称“房产养老寿险”,自从20世纪80年代初期在欧洲出现以来,其业务发展目前正处于黄金时期。美国为了增加“住房富裕,现金贫困”老年人群的收入,20年来完善了反向抵押贷款这种金融产品,其业务规模呈现连年快速增长。它的基本思路,是利用老年人身故后仍然遗留的房产的巨大价值,通过一定的金融保险机制和手段,将其在老年人生前予以提前变现,形成一笔笔稳定可靠并可延续终生的现金流入,以加固脆弱的养老保障。其基本操作模式是人们将中青年时期购买到的产权住房,在退休后抵押于金融保险机构,从该机构取得一笔定期定额给付的款项用于养老,直到投保人亡故。保险机构在老人身后取得该住房的完全支配权,并通过住房销售或其他经营方式所得款项,结清老人抵押贷款的全部本息。这是国际金融和养老保障领域出现的创新产品,它利用人的自然生命和住房使用寿命的差异,把老人去世后住房的余值提前予以贴现,用以弥补养老期间的收入来源,使人们的财富能够在其一生中得到尽可能合理的配置,使房屋的效用达到最大化。“反向抵押贷款”作为一种金融创新,还是一种减轻老年人贫困度的金融工具。这一独特的融资机制在许多国家赢得认可,有关国家在税收上给予了相应的优惠。

我国社会公众对实施“反向抵押贷款”这一金融产品有着积极而迫切的需要。按照党中央“创新立国”的基本思想,现在需要在金融保险和养老保障方面进行观念创新与制度创新,以将住房和养老这两大问题联系起来,更好地解决。将国际上的反向抵押贷款产品引进国内来,根据我国国情尽快研发这一新型金融产品,目前正当其时。

本丛书正以此为切入点,在借鉴发达国家尤其是美国反向抵押贷款运作经验的基础上,通过对这一产品在国外开展情况的深入分析,结合我国养老保障和金融保险运作的实际,对我国进行反向抵押贷款做了探索性的研究,同时设计了适合于此模式运行的基本框架。本丛书包括的180篇论文,在探讨这一业务的基本思路、理论渊源和自身特性的基础上,着重研究分析了反向抵押贷款的发展历史、制度要素、运行规律、产品定价;探讨了反向抵押贷款在我国开展应具备的条件、必要性、可行性、适用人群边界、贷款承担机构等内容,研究了金融保险机构在其中可发挥作用的具体运作机制与运营方式,分析了可能发生的风险,对在我国开展反向抵押贷款的运营模式进行系统化的深刻论证。本丛书还对美国反向抵押贷款业务开办

中,政府监管和有关政策支持优惠、法律社会制度、政府作用及二级市场建设等予以介绍和评析,对世界各发达国家开办反向抵押贷款的状况等做了介绍和较为深入的探讨,这些都将对我国开办反向抵押贷款业务提供有益思路,对加强养老保障提供借鉴。

以房养老是一种全新的养老理念,“反向抵押贷款”是一种内容复杂、联系广泛的金融产品,对它进行研究与开发必然是一个宏大的系统工程。业务能否在我国全面开展、它的运行效果会如何,将取决于相关金融运营机制是否建立、制度法规是否完善等各方面因素。而如何打破我国长期流传的依赖“养儿防老”、财富代际传递的遗产继承观念,建立后代人自立自强的新型观念与机制,也是一个重大社会课题。此外,开展这项业务还要消除与规避众多风险,所以并非轻易之事。反向抵押贷款产品在研发中的漏洞以及业务操作中的任何闪失,都会给金融机构带来一定风险。我国正处于新旧体制的转轨时期,政治、经济、社会的各个方面都在发生着深刻的变化,不确定性因素较多。尤其是在我国金融保险运作机制还不够健全,传统观念影响还根深蒂固的情况下,推出反向抵押贷款产品就要非常慎重。

以房养老作为一个涉及广泛的领域和全新的理念,可以派生的产品颇多。其中“反向抵押贷款”是以房养老理念实施的一个重要模式。我希望学术界与政府部门、养老保障机构、金融机构、房产企业等各个方面通力合作,认真进行本课题的可行性论证,设计出符合我国国情的反向抵押贷款产品,更好地加强我国老年人的养老保障,实现构建和谐社会的目标。

最后,我想借此机会谈谈科学发展观与传统发展观的区别。具体地说,传统发展观的要点是:第一,重物轻人;第二,重生产轻生活;第三,把 GDP 及其增长放在最重要的位置上,甚至当成唯一的指标;第四,不重视环境、资源、和谐,也就是不重视经济和社会的可持续发展。科学发展观同传统发展观恰恰相反。具体地说,科学发展观同传统发展观的区别主要是:第一,以人为本,而不是重物轻人;第二,生产生活并重,不断发展生产力,同时又不断提高人们的生活质量;第三,认为 GDP 重要,GDP 的增长也重要,但 GDP 及其增长决不是唯一的;第四,坚持走可持续发展道路,保护环境,节约资源,发展循环经济,增进社会和谐。因此,可以认为,进一步研究、设计包括实施“以房养老”模式在内的社会养老保障问题,是符合科学发展观的要求的。希望经济学界和房地产业界共同关心这一课题。

潘以丰

2008年6月16日

目 录

反向抵押贷款的基本状况介绍.....	(1)
以房养老,大力推行反向抵押贷款.....	(10)
反向抵押贷款本质初探	(19)
美国反向抵押贷款的类型	(28)
反向抵押贷款制度设计应遵循的指导思想	(38)
对我国发展反向抵押贷款的思考	(47)
反向抵押贷款模式在我国适用状况的评析	(60)
美国三大反向抵押贷款的业务开展介绍	(70)
美国反向抵押贷款市场发展状况评析	(80)
美国反向抵押贷款制度实施的介绍	(95)
我国借鉴反向抵押贷款制度的可行性.....	(103)
反向抵押贷款产品推出需要做的工作.....	(113)
增值分享抵押贷款刍论.....	(123)
住房正向抵押贷款与反向抵押贷款的组合研究.....	(133)
住房反向抵押贷款与正向抵押贷款的异同评析.....	(141)
售房养老模式与反向抵押贷款的异同评析.....	(150)
反向抵押贷款还是房产养老寿险.....	(157)
房产养老寿险——一种新型养老模式的探讨.....	(162)
最高信用额度式的反向抵押贷款剖析.....	(170)
反向抵押贷款后住房产权的持有和转换.....	(178)
税种开征对反向抵押贷款业务实施的影响.....	(185)
基于 OLG 模型的以房养老对养老保障和经济影响的分析	(194)
反向抵押贷款理论及在中国的应用(摘要).....	(203)
国外反向抵押贷款经验及其对我国的借鉴.....	(208)
生命周期理论及在反向抵押贷款中的应用.....	(211)
我国寿险公司推展反向抵押贷款之研究.....	(214)
附录一:美国反向抵押贷款常见问题(译文)	(219)
附录二:反向抵押贷款制度研究课题列示	(227)
参考文献.....	(229)
后 记.....	(232)

反向抵押贷款的基本状况介绍^①

一、简介

反向抵押贷款作为一种特殊的融资机制,是美国、英国、法国、日本、澳大利亚等国为解决“房产富裕、现金贫困”的老人的养老问题,特别开办的一种金融产品。反向抵押贷款作为将住房与养老相沟通的一种特殊金融工具,是以房养老理念以金融形式实施的重要方式。本贷款业务自20世纪80年代初在美国首次开办以来,就迅速走向各个经济发达国家,并在最近几年得到了较快的发展。各国政府对此项贷款的运行都给予了积极支持,预期将会成为未来加固养老保障,解决养老资源不足,应对日益严重的老龄化危机的重要工具。

二、基本运作模式

反向抵押贷款的运作模式有多种,单从运作机构而言,有由银行运作和由保险公司运作两类。

(一)反向抵押贷款的基本运作模式之一——银行运作

这是由银行担当反向抵押贷款的运作机构,其基本思路是:

1. 各家庭首先于中青年期通过按揭贷款的方式购买住房,并于60岁退休之前还清全部贷款本息。
2. 老人于退休期伊始,将该住房的产权抵押与某金融机构,使用权则继续归自己保留并长期居住,同时每期从机构取得借款作为晚年养老费用(可借款额度需要经过细致测算)。
3. 到该老人身故、出售住房或迁移他处时,贷款宣告到期,银行将抵押住房的支配权交付市场拍卖处理,或自行处置用出售款弥补前期借款的累计本息。
4. 银行最终清算该贷款业务开办的成本与收益。

^① 本文作者为浙江大学柴效武教授,以后各篇论文的署名若无特别说明时,均为柴效武撰写。



(二)反向抵押贷款的基本运作模式之二——寿险公司与银行联合运作

这是由银行和寿险公司联合担当反向抵押贷款业务的运作机构,其基本思路是:

1. 房主以其拥有完全产权的房屋为抵押向银行一次性取得整笔贷款。
2. 房主用借款所得向寿险公司购买终身年金式寿险。
3. 房主每期从寿险公司取得年金收入作为养老生活开销,一直到自己身故为止。
4. 房主死亡后用房屋归还所欠银行的反向抵押贷款,银行最终清算该贷款业务开办的成本与收益。

假如某甲现年 60 岁,将自有房屋向银行作抵押取得贷款 20 万元(房屋的评估价应高于 20 万元),某甲将 20 万元贷款向寿险公司投保养老年金保险,款项整笔交付且为终身保证。某甲晚年的生存期间,按月从保险公司领取保险金作为养老金使用,该笔养老金首先用于满足当年的养老金开销,某甲身故后,用住房归还贷款的累计本息。

当然,反向抵押贷款的运用,还可以采取其他相关模式,将在后文分别说明。

三、社会背景

本产品预期有广阔的市场前景和社会需求,具有重大的理论意义和可操作性。理由是:

1. “住房商品化,居者有其屋”的理想,今日已得到基本实现,从而为家庭实施以房养老,参与反向抵押贷款业务奠定了雄厚的物质基础。
2. 老龄化社会迅速到来,老年人口快速增多,独生子女政策的后果加快体现,“四二一”家庭、空巢家庭将会大量出现,养老已成为社会、家庭迫在眉睫的大事。
3. 我国是“未富先老”,国家与家庭个人有关晚年养老用资的准备已是非常现实,老年人对晚年生活幸福已经有了较高的要求,家庭对此有广泛需要。
4. 利己行为深入家庭内部,经济核算意识、理财观念在今日已经深入人心,本模式对养老资源优化配置、效用提升的特性,能够得到广大家庭的共鸣。
5. 传统代际间的凝聚力大为减弱,养儿防老已非现实,家庭养老保障的功能弱化已经成为大的趋势,个人动用房产资源自我养老保障既为必要,也切实可行。
6. 当前社会保障制度不够健全,资金缺口大,尚不能完全担当全社会养老的重任。资金缺口的家庭自我弥补,就是很为可行。
7. 金融保险机构与人员的素质能力、技术装备、制度观念的快速改善,将能逐步担当此项重任。

8. 国家对养老保障事项非常关注,此项业务的开办能够得到政府的大力支持。
9. 以房养老、反向抵押贷款的观念,今日已经深入人心,开办此业务能得到社会的共鸣和老年人的积极参与。

四、理论依据与基本宗旨

养老的内涵是人们于中青年时代赚取并积累财富,再于老年期消费这笔财富。从广义角度而言,每个家庭大都拥有房子、儿子和票子三大财富,也就应当出现儿子养老、票子养老和房子养老三大养老模式。儿子养老已经在长期、持续地运行,票子养老目前正在作为养老保障的重心,房子养老的理念刚刚提出,具体运作上还受到较大障碍,未能提上养老保障的议事日程。

以房养老模式的运营,涉及房地产经济、社会养老保障、金融保险、制度经济学、计量经济,乃至社会、婚姻家庭、法律伦理、土地人口等若干理论与思想方法,是对这些相关理论以以房养老为纽结的重新组合与融会。以房养老模式的研究,可以深化和丰富这些相关理论。反向抵押贷款的金融产品推出,则是以房养老模式得以实践运作的重要工具。

本模式的宣传口号是“60岁前人养房,60岁后房养人”,宗旨是“死后的钱财生前用”、“个人一生赚取钱财在个人一生合理配置,完好使用”,贯穿思想是“财产为人服务,而非人为财产服务”,目标是用房子蕴含的价值养老,确立儿子养老、票子养老和房子养老三位一体,社会、家庭、个人、金融保险共同参与的养老保障新模式。

五、运作事项

本模式的构筑及抵押贷款的具体运作需要做的内容,将涉及如下事项:

1. 住宅资产的价值评估、产权确认,房产评估的有关思想技术与方法,住房价值波动的有效测定。
2. 老人预期存活寿命精算与大数定理,尚可存活年限确认,确定的方法及依据,预期寿命与实际存活寿命出现差异的调整。
3. 对预期长期利率、费率及变动状况的严密细致的计量、测算与界定,对未来的贴现率走势及波动状况给予较为合理的测定。
4. 围绕以上三个基本因素的测定,再加其他相关因素的考虑,计算每期应向老年客户支付房屋价款即养老款项的数额,并予实际支付。
5. 巨额住房抵押养老资金的筹措、营运及投资融资管理,资产证券化的处置等。



6. 反向抵押贷款等业务开办特设机构的抉择,各方利益当事人关系的协调处理。

7. 国家相关法律政策、金融保险政策、财政税收政策、土地管理政策、遗产继承等相关政策法规的扶持及一系列规章制度的构建与完善。

8. 相关金融保险产品的研发与制度要素设计、金融产品定价的测算等。

9. 以房养老的相关理论研究、社会观念的倡导、舆论的宣传鼓动、消费者教育培训等多方面内容。

10. 组织相关的市场调研,了解公众对此新型贷款模式的接受程度,对此贷款事项的要求和希望等。

11. 房地产价值评估及价值趋向涨跌、利率升降预期、物价变动、城市规划变更、房屋拆迁、反悔违约、伦理道德等风险以及相关风险的防范等。

12. 其他相关事项的研究、开发与可能发生种种问题的一一解决。

如上的理论研究和贷款的研发与实际运作中,极可能出现众多特殊事项,对此应当给予深刻研究,并采取相应的对策。

六、研究内容

本课题的基本研究内容如下:

1. 反向抵押贷款相关的法律、政策的研究思考,制度及制度要素的精心设计,以增强模式可操作性并确立相关法规保障,寻求国家财税金融政策的激励。

2. 明晰特设机构的定位与属性。如明确是企业营利组织还是非营利的事业单位,机构运作机制是完全依托市场机制还是融入福利保障因素等。

3. 利率、物价涨跌的现状 & 预期变动趋向的探析,对反向抵押贷款行为的影响。

4. 对由于住房交易双方事项的长期性及信息的不对称、逆选择、道德公害行为而可能引发的极高的不确定性的明晰和风险的防范。

5. 住宅资产价值确定,确定的方法及经济、社会、家庭因素的影响;每期贷款即养老金发放的额度计算、发放办法及影响因素分析。

6. 反向抵押贷款的运作机制、现金流量、资金筹措运营、财务状况及指标分析,养老期间发放住房价款的价值与期满收回住房资产实际价值的盈亏比较。

7. 反向抵押贷款产品定价,即每期应当给付款项的计算等,不同类型的反向抵押贷款的产品定价的具体状况及因素影响。

8. 反向抵押贷款合约执行中,可能发生的违约及违约防范及协调处理机制。

9. 抵押房产老人的预期寿命与实际存活寿命的差异及风险承担机制。

10. 相关理论体系、技术支撑体系的组建及深入、全面、系统的研究。

七、实施意义

反向抵押贷款业务的开办,对国家、社会乃至家庭个人,都可以发挥多项功能作用,大致来说,可表现在以下方面:

1. 有效解决养老资金来源,调节家庭经济生活,减轻家庭养老负担,为家庭拥有各项人力、物力、财力资源,尤其是为房产资源的优化配置提供一种新思路。

2. 金融保险机构可全方位、全过程地介入家庭住宅和养老事业,并通过金融保险将住宅与养老保险、社会保障与购房养老联系起来,开拓金融运营的范围,增加系列金融产品,为机构的业绩利润增长找到新的增长点,为巨额金融保险资金找到安全、收益稳定可靠的投资出路。

3. 促成中老年人购买新房的积极性,推动房地产交易的搞活和业务量的增长,进一步刺激国民经济快速健康的增长。

4. 倡导儿女独立自强,老人自我保障,减轻老人和儿女的养老负担,组建适应市场经济体制的新型代际关系。

5. 使得家庭拥有的最大财富——住房的价值被搞活,并提前变现套现运用,在家庭经济生活尤其是养老保障生活中发挥更大功用;也为国家、社会与家庭解决养老保障问题,开拓一条有益可行的新思路。

6. 发挥住房除生活居住场所、投资赢利手段、融通资金工具以外的养老保障工具的新功能。

7. 在传统的儿子养老、目前的票子养老的基础上,推行房子养老的新模式,并最终组建起儿女、货币、住宅三大养老资源共同配合的新养老保障体系。

8. 养老储蓄、养老寿险金的数额日益庞大,需要为这笔钱财寻找到一条稳妥可靠的投资之路。投资房地产比投资实业、证券更为合适,最终养老的用途更符合资金筹措的本意,达到“从养老中来,到养老中去”的新循环机制。

9. 本模式将金融、保险、投资、证券等不同金融工具与手段紧密连接,并有机综合融合起来,可望形成系列金融保险产品,突破目前严格的分业经营体制,实现金融保险工具的创新,以推动银证保投一体化的混业经营在我国尽早实现。

10. 以房养老和反向抵押贷款,将目前社会住房、养老与金融理财三大热门话题聚焦起来,经济效益高,社会效益好,可称之为学术界亟待挖掘的一大“金矿”。

八、反向抵押贷款业务开办的特性

反向抵押贷款业务开办的特性是很突出的,也就对业务经办机构提出了严格的要求和承办条件。这些特点有:



1. 业务运营跨时长。老年人将自有住宅抵押或出售给特设机构,到该老年人死亡为止,将会延续十数年到数十年之多,要求特设机构必须能连续营运,正常经营,并有雄厚的经济实力。

2. 需要资金量大。反向抵押贷款业务的运营风险大,事项多,为避免和防范本业务运营的风险,必须是大规模开办才可。如此才可以减弱各种特定的、个体的风险。要达到大规模运营目标,就需要特设机构有雄厚的经济实力——不仅是机构必须拥有雄厚的资本金,还必须每期有相当数量的现金流入,以保证大规模业务运营的需要。

3. 业务复杂、技术要求高,需要具备多方面知识技能的复合型人才。反向抵押贷款业务的开办,同房地产、养老保障、金融保险等多学科知识紧密相关,需要有多种机构部门的相互配合。特设机构不能期望将所有业务都完全归由自己承担,这是不现实的。众多的业务应当外包给资产评估所、会计事务所、律师事务所等各种中介机构。

九、市场分析

据 2006 年全国“两会”期间各大报纸、网站的调查,对反向抵押贷款产品看好、对以房养老模式表示认同者已达到 50% 左右,乐意参与者也有相当比例。目前大多数城市家庭都拥有了自有住房;“四二一”家庭的发展趋势将成为家庭的主体形式,养老将成为独生子女家庭不能承受之重;养老保障机制不健全,养老金巨额短缺;养老生活质量在逐步提升,大家思想观念的转化等种种事项,需要人们转换思想观念,寻求新型的养老模式。以房养老与反向抵押贷款的出台,在今日正可谓天时、地利、人和三者俱全,因此受到社会的积极关注。

我国未来的老年人将要达到 4.2 亿人之多,占到全部人口的 28% 左右。目前,我国城市家庭住房资产的拥有量大致可以达到 40 万亿至 50 万亿元,这一数值还在呈现较快增长,反向抵押贷款的市场前景是非常看好的。

适应反向抵押贷款的家庭,可考虑暂时局限于拥有自有住宅、经济物质状况中上、不与子女共住的大中城市的老年夫妇家庭。首先可选择若干经济发达、有活力、居民收入水平高、观念创新的沿海大城市,如京、沪、杭、穗、深等进行试点,积累经验。

十、资金与财务

反向抵押贷款是一长期性业务,特设机构在业务开办的初期到相当长的时期里,几乎只有现金源源不断的持续流出,而无相应的现金流入,因此需要有源源不

断的现金的持续注入。这笔现金流入显然需要特设机构同时开办其他业务,并保证反向抵押贷款业务所需要的现金付出;或者该特设机构能够从其他渠道得到现金的持续稳定、长期的流入。否则,本项业务就会因资金链条的中断而无以为继。

本贷款业务开办的目标是为加固养老保障,同老年人的利益息息相关,故此机构无法期望赚取较高的利润。即使赚取效益,在长时期内也只能体现于账面,而不能作实质性体现。因此,财税政策的优惠支持将是必要的。

本业务同一般抵押贷款业务相比,在资金流向、产权交易、风险形成等许多方面都是“反”着来的。因此,机构内部的考核指标需要有所变革,财务核算分析指标也应有相应改变,资产负债表、利润表、现金流量表等内容,也将因此业务的开办而有相当变化。应该说对此事项有必要作单独考核。

十一、运行风险与防范

本产品运行的特点是时期长,资金占用多,越到运营后期各项风险表现得越大。具体可表现为:

1. 支付风险。每期业务开办都需要大量资金的源源供应,且随着时间的推移,需要的资金以几何级数持续增长,机构的资金来源能否得到强有力的保障,压在抵押住房上的资金能否通过证券化的形式做有效释放,成为本产品运营中的支付风险。

2. 变现风险。到期收回的房产都是使用多年的旧房产,能否在市场上运营变现,前期投入价值能否顺利回收并有利可图,成为本产品运营的变现风险。

3. 利率风险。利率受到多种因素影响,预期变动状况在长期的运营中难以捉摸。

4. 政策风险。国家未来的住宅政策、土地政策可能发生相应变化,

5. 城市规划设计变更,住宅可能面临拆迁改造的风险。我国经济社会发展的速度过快,发展状况与趋向在相当多的方面,还难以简单定型,不确定性较大。

6. 信用道德风险。业务开展中由于双方对信息掌握不完全、不对称等,会导致逆选择、败德等行为的出现,需要组织相应的监控。

7. 购买力风险。未来房地产交易市场会有相当的变化,房价、物价走势有一定升跌。老年居民拿到的养老款项会因通货膨胀,导致实际购买力有所下降。

8. 预期寿命风险。抵押老人的实际存活寿命可能会超出预期存活寿命,使得住房价值提前耗竭。

9. 住宅土地使用期限为70年,土地权属的变动及收回有相当的风险。行使权利期限的临近,将对房价及居民生活造成较大影响,对此事项应予以防范。

10. 房价波动风险。本业务的长时期开办中,住房价格可能会发生剧烈的震



荡,令人难以捉摸,此种情形会影响到本业务的顺利推行。

11. 利率波动风险。反向抵押贷款是将人们死亡后住房的价值提前到生前变现使用,必须要考虑贴现率的高低及波动状况。它同样要受到众多因素的制约,难以简单敲定。

除上述谈到的种种因素引致的风险外,还会出现其他各种风险,应予以事先防范。各种风险的防范,应当考虑:①加强信用监管;②利率的相对固定与适时浮动;③每期应给付养老款项的定期或不定期调整;④房屋拆迁的政府足额补偿;⑤遵循谨慎性原则要求,加大折扣系数,减少每期应给付款项;⑥相关法律法规的修订与完善;⑦取得子女对父母参与养老业务的支持,并写入合同。

十二、政策支持

反向抵押贷款业务的运作,应视为政策性金融业务开办,需要遵循市场化运作和政府补贴的新机制,寻求财政对机构和老年人参与此项业务的税费减免优惠和利率贴息,对可能出现的亏损事项寻求政府的最终“兜底”。

住宅使用土地的70年期限应予以修订,变革为永久使用权,将目前的一次性缴纳70年的土地出让金,变革为居民每年向国家缴纳土地使用税。

遗产继承法规及与以房养老相关的法规应予以修订,严格的金融分业经营应变革为混业经营,其他有关法规条款应予以修订完善。

政府应出台相关政策,大力倡导并实施以房养老理念及反向抵押贷款业务,并在具体运作中起到协调、组织、监管的作用。

十三、要做的工作

反向抵押贷款业务的开办,虽然意义重大,但问题复杂,任重而道远,大致来说,有如下工作是亟待进行的:

1. 联络有关金融机构、社会保障部门、城建部门、房地产业、财税部门共同为这一事业的开办出谋划策,并尽力取得金融、财税、养老保障政策的大力支持和优惠。

2. 向美国、英国、德国、法国、日本等经济发达国家学习开办反向抵押贷款业务的先进经验,组织考察,引进相关的运作模式并加以本土化改造,组织翻译国外有关反向抵押贷款的资料文献,整理想阅国内的相关资料数据,组建资料库。

3. 通过媒体宣传,组织相关社会家庭调查、市场预测分析,为本业务的开办取得较多第一手资料。

4. 大量撰写研究性文章,构架反向抵押贷款模式研究的基本框架,建构以房养老的理论体系,并用于指导实践。

5. 宣传以房养老的基本理念,使得社会形成一种以房养老的新思想、新模式,分析儿子养老、票子养老和房子养老三者的利弊。

6. 形成反向抵押贷款产品研发的框架和制度要素设计,设想本业务开办中应涉及的种种方面,并给予详细的对策性研究。

7. 尽可能争取国家对此项业务的支持,推动相关法规制度的建设及对不相容法律条款的修改等。



以房养老,大力推行反向抵押贷款^①

引 言

我的关于在我国《建立反向抵押贷款的寿险服务》的建议,在2003年3月报送给国务院,受到温家宝总理和各位副总理的重视。温家宝总理当即作出批示,指示建设部与中国保监会进行研究。两个部门在当年8月已经提出进一步组织研究开发的意见,“反向抵押”引起主管部门与各保险机构的重视。但由于当时对房屋产权安全、住房建设用地使用权70年限制的顾虑,这项研究中断了三年多。最近全国人大通过了《中华人民共和国物权法》,使得开展这项保险服务的法律条件进一步具备;持续上涨的房屋价格也使得保险业界人士减轻了对“房价会下跌”问题的担心。现在正是对这个保险产品方案进行调研与制定的良好时机。

一、最早提出“住房抵押贷款”的建议

在中国发展住房抵押贷款的建议最早是由我和一些房地产专家,而不是由银行界提出来的。当我们1996年提出建议并为国务院采纳的时候,银行界还普遍不愿意接受。银行业担心的是“国有企业贷款都可以不还,居民个人借钱怎么会还”。建设部部长俞正声要我去参加商业银行的研讨会,特别让我介绍在美国等多种族构成的国家,华人社会住房抵押贷款还款能力是最强的情况。我认为这是因为中华民族是世界上最早的定居民族,我们的祖先自古就重视购房置地,这种民族传统使住房抵押贷款在中国对银行业很为牢靠和安全。后来住房抵押贷款的实践证明了我们的分析是正确的。现在银行住房抵押贷款额达2万多亿元,比1997年增长100多倍。有人渲染发展住房抵押贷款对银行有潜在风险,实际上住房抵押贷款不良率仅为0.68%,成为商业银行最好的资产。

什么叫“住房抵押贷款的不良贷款”?就是贷款人四个月没有按时还款,银行还没有把抵押的房屋收回去。如果把抵押品收回了会怎么样?那就不是“不良贷款”了,由此可见它的“不良率”比统计的还要低。那么有没有不良率高的个人抵押

^① 作者孟晓苏,为原中房集团董事长、党委书记,现为幸福人寿保险公司董事长。