



“以房养老”研究系列丛书

Ideas of Providing for the Aged by House Property

以房养老理念

■ 柴效武 著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS
浙江大学出版社



“以房养老”研究系列丛书

Ideas of Providing for the Aged by House Property

以房养老理念

■ 柴效武 著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS
浙江大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

以房养老理念 / 柴效武著. —杭州: 浙江大学出版社,
2008.7

(以房养老研究系列丛书)

ISBN 978-7-308-06025-7

I. 以... II. 柴... III. 住宅—抵押—信贷管理—中国—
文集 IV. F832.45-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 087635 号

以房养老理念

柴效武 著

责任编辑 叶 抒

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 杭州浙大同心教育彩印有限公司

开 本 710mm×1000mm 1/16

印 张 15.75

字 数 308 千字

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

书 号 ISBN 978-7-308-06025-7

定 价 28.00 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养老保障体系不健全。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。

潘以平

2008年6月16日

目 录

以房养老模式研究的基本框架	(1)
以房养老——用住房余值养度老人余生	(12)
以房养老模式的理念评析	(18)
以房养老成立的前提——住房生命周期与家庭生命周期差异	(28)
60岁前人养房,60岁后房养人	(35)
家庭财富表现形式与养老模式的抉择	(42)
住房的多重属性与功能的解说	(54)
养儿子还是养房子——父母加强养老保障视角的观察	(64)
票子养老与房子养老比较评析	(73)
以房养老中的代际关系评析	(80)
以房养老与传统观念的挑战与整合	(86)
关于以房养老的设想	(93)
以房养老的具体模式列示与评析	(100)
中国推行以房养老的必要性和迫切性	(116)
售房养老——一种新养老模式的提出	(126)
以房养老可行性——住房拥有状况的评析	(131)
浅析以房养老模式及其在我国的应用	(147)
家庭养老保障应予关注的若干事项	(155)
家庭养老优越性及功能的弱化	(169)
以房养老与个人金融理财	(180)
养老资源的提出及初探	(194)
异地集中养老模式研究	(203)
打造养老基地,实施基地养老	(220)
基地养老的构想与运作	(228)
参考文献	(239)
后 记	(242)

以房养老模式研究的基本框架

摘要 鉴于以房养老事项的复杂,联系面的广泛,这里首先对以房养老的基本状况予以全面而简要的介绍,以对大家从整体上了解以房养老的基本理论与方法等较大的帮助。至于以房养老理论研究及实践运行的种种事项,将在后文给予详细解说。本文主要希望起到一个投石问路的绩效,听取诸多高明人士的真知灼见。

关键词 以房养老 基本框架 住房养老保障 经济社会背景

随着老龄化社会的快速到来,养老已成为一个重大社会问题。对这一问题的解决,目前大家关注最多的,还是局限于如何筹措尽可能多的养老资金,建立稳定可靠实效的养老保障体系;如何在既定养老资金的供给下,选择有效的养老保障资金的运用监管制度。这样做是完全必要的,却又是远远不足的,还有许多后续工作必须跟上。转换养老思路,增加新的养老模式和养老资源,实现养老保障制度与观念的创新,应当是更为重要之事。比如利用老年人拥有的房产在其身故后仍然可能遗留的巨大价值,通过一定金融保险的模式和机制,将其提前变现套现,来养度老人的余生,实现老人的自我养老,为社会、家庭减轻养老负担,就是一个明智的选择。这就是我们将要着重研究的以房养老。

一、以房养老出现的缘由

(一)房产功能与人们对住房需要的差异,使得房产养老成为可能

养老是人们在中青年时代创造并积累财富,供年老时运用。从广义上讲,家庭积累的财富包括货币、住房与子女三方面,养老也就相应有着儿女养老、货币养老和房子养老三种方式。老人拥有住房带来的居住收益,是否正好合乎老人对养老生活的需要呢?并不完全吻合,常见的差异可能是:

1. 老人居住房屋的面积过大,功能过于完善齐备,远远超出正常生活居住对空间的需求,超出老人拥有时间和精力对住房维护整洁的需要,许多功能显然在老年生活中并不需要,从而形成浪费。

2. 居住房屋尚有很长的使用期间,远远超出老人可存活寿命。经常是住房尚



可以长期完好地为住户提供服务,住户已是大限将至,行将就木。老人可存活寿命而外的使用期间,余存房产尚具有相当的价值,虽然照样有经济利益(这里指居住收益)流入,但对该老人来说已经是不再需要了,从而也就失去了其应有的效用。

3. 老年人生活在并不适宜其生活居住的大城市,交通拥挤、噪音、污染层出不穷。这些老人可能向往的是风景秀丽、环境宜人、自然风光、适宜居住的城市郊区或乡镇,或至少每年能有相当时机到这些市郊乡镇生活若干个月份。

4. 老人晚年的养老生活,除了住宅资产产生的居住收益外,还需要吃穿用行、医疗保健、旅游观光、文娱体育等多方面生活。这些生活需求的满足,显然不是住宅不动产可以产生,而必须依赖于持续不断的现金流入。这笔持续的现金流入又是晚年养老生活最感缺乏的。

据上所述,拥有住宅的空间过大、功能过多、使用期限过长、发挥功用过于单一,与满足养老生活的各方面综合需要之间,就产生了较大矛盾。如何解决这一矛盾,以房养老就是个好办法。

(二)以房养老可损“有余”补“不足”

以房养老,是家庭拥有的人力资源、房产资源和货币资源,根据自身生活运行和养老等不同生活阶段的需要,给予相互间的融会贯通与自主流转,是家庭资源的跨期配置,以符合家庭长期运行目标的需求,使家庭拥有资源的效用发挥达到最大化的结果。以房养老是通过对房产资源的时间转换、空间转移、权属更换、住所变更等方法,来实现养老保障的目标。

1. 时间转换是将老人死亡之后遗留房产的价值提前变现套现,用作生前的养老,通常讲到的反向抵押贷款、售房养老等都属于这一方式。

2. 空间转移则是运用不同地域的住房价值、生活费用标准的差异,将老年人从一个地域迁移到另一个地域居住,实现节约养老资源、提高养老质量的目标。

3. 房产权属的改变,如通过房产的产权出售和使用权转让等,实现房产价值的流动化,从不动产转化为可用于养老的货币资产。

4. 住所变更,又可称为住房置换或住房租换,是通过住户对住房的大换小、小换大,或旧换新、新换旧等方式的改变,达到住房资源和货币资源的优化配置,更好地发挥住宅的功用。

老年人的晚年生活中,住房的面积、价值、功能乃至使用年限,和老年人实际生活需要的相对“多余”是普遍现象。以房养老正可以在损“有余”补“不足”上发挥较大作用。但这一功能目前尚未被中国社会广泛认识。美、日、英、澳等国已经开办了反向抵押贷款业务,并对此业务的理论依据、社会因素影响、法规制度、家庭伦理等组织了很深入的调查研究,但对此业务的理论与实践上的充分认识仍有着相当的不足。以上差异的出现,为我们实施以房养老提供了诸多有用的空间。以房养

老的理念正因此而产生。

二、以房养老的基本设想

以房养老模式是将家庭客观存在的住房购建与养老保险两大行为,借助于构思精巧的金融保险手段,达成一种有机的综合并融为一体,以期能利用住宅与住户生命周期阶段的差异,借用住宅价值自然增值的特性,通过一定的金融保险乃至非金融保险的特殊机制与运营方式,对拥有住宅资产的产权或使用权的价值出让与空间转移,以筹措养老用费。这一养老方式的推出,正可以在传统的“儿子养老”、目前的“票子养老”的基础之上,增加一种新的养老模式,即“房子养老”。

我们设想的以房养老,是一种特别的融资保险形式,是对传统养老模式的一种全新尝试。基本意图是老年人动用所拥有住宅在自己身故后仍然会存在的大量余值,通过某种金融机制与手段将其提前变现套现,以养活自己养老期间的余生。以房养老的运作机制颇为复杂,其中反向抵押贷款、售房养老等典型的养老模式的基本思路,可设想如下:

1. 各个家庭于中青年期通过按揭贷款购买住房,并于 60 岁之前还清全部贷款本息,取得该住房的全部产权。各个家庭在其工作年限中,只要考虑购房事项并最终取得该房屋的全部产权,不必过多考虑退休养老的资金筹措问题。

2. 家庭到退休期伊始,为筹措养老资金的来源,通过某种融资变现的手段和机制,将该住房的产权出售或抵押与某特设机构(银行、保险公司或其他特设机构),使用权则继续归自己保留并长期居住,一直到最终去世,再把住房的使用支配权完全移交给对方,使产权得到全部转移。住房出售价款也由保险公司或特设机构订立合同,该家庭成员尚存活期间到去世的长时期内,分期支付合同约定款项作为该家庭的晚年养老用费,从而达到养老目的。

3. 该家庭成员寿终正寝时,再将住房支配权交该特设机构拍卖处理,用出售款项弥补前期支付款,并取得一定投资收益。采用这一模式时,家庭成员在其工作中,只要考虑购房事项并最终取得该房屋的全部产权,不必过多考虑退休养老的资金筹措问题。

4. 特设机构最终得到该房屋的全部产权和使用权后,再将全权拥有的该房产自行处置,用出售款项弥补前期的资金投入并取得一定投资收益。

在这种以房养老模式之下,特设机构与老年住户两者之间,后者丧失了房屋的所有权,仍保留对该房屋的使用权;特设机构得到了该房屋的所有权,却不能马上获得该房屋的支配权。该房屋出售或抵押产权的价款,正如房屋出售或抵押后使用权仍继续保留长期居住外,也非一次性清算交付,而是由该特设机构在该成员退休后尚可存活的年份里,每年按月分别向该成员支付作为其养老用资。



以房养老是近年来笔者在对若干相关理论融合重组后提炼的一种新型理论,是与传统的“养儿防老”和目前盛行的“货币养老”相对应的一个概念。简而言之,就是想方设法将老人身故后住宅仍然会遗留的巨大余值,通过反向抵押贷款、售房养老或其他有效方式,给予提前变现套现,转化为整个老年生活期间的一笔持续稳定可靠的现金流入,来补充晚年期养老生活中资金的不足,养度该老人的晚年余生,从而可大大减轻其中年期的养老保险负担,为老年生活加固养老经济保障,为众多老年人的养老问题寻找一种稳健可靠的新模式。

过去,我们是养儿防老、遗产继承,是儿女养父母的老,父母将自己的财产作为遗产传承给子女,这是传统农业社会和小农经济时代的普遍做法。现在,我们是储蓄养老、寿险养老、社会保障养老,可称为是用“票子”养老,这是商业社会和社会化大工业生产时代的产物。将来,我们还要用房子养老,用老人身故后遗留房产的剩余价值,借助于特殊的金融保险机制实现提前变现套现,来养度老人的余生,这是知识经济社会和金融保险时代的新产物。

三、以房养老的含义

所谓以房养老,是利用家庭生命周期与住宅生命周期的差异,依据个人家庭拥有资源在一生中予以最优化配置的理论,将住房这种不动产通过某种制度安排,实现价值的流动,可以对家庭的养老保障事宜发挥相应的功用。这一含义包含如下几层意思:

1. 以房养老的前提是家庭和住宅的生命周期存在差异,且必须是住宅的生命周期大于家庭的生命周期,否则就无以房养老之说。我国住宅土地使用权的期限为70年,70年满后自动续期这一政策的制定已经是确知了,不会成为实施以房养老的障碍。

2. 以房养老的理论基础之一是生命周期理论,对家庭资源特别是其中价值最大的住房资源,在自己一生中予以优化配置,使住房的价值使用达到最佳状态。

3. 以房养老的理论基础之二是资产流动与转换理论,对住房这一不动产的价值变现套现,变“死钱”为活钱,改变老年人捧着住房这个“金饭碗”却要“讨饭吃”的尴尬局面。

4. 以房养老的目的在于养老。这一模式无论怎样运作,都带有很强的人文伦理成分,如何在保证业务开办机构不亏损的情况下,使老人晚年生活得更好,就成为该模式成功与否的关键。

5. 以房养老是个大概念,在这个概念下有很多具体的操作模式,需要通过各种具体的制度安排,如遗赠扶养、反向抵押贷款、住宅出典、住房租换、招徕房客(住宅部分出租)、住房置换、售后回租、养老基地、换住老年公寓等,都可以实现以房养老的目的。

四、以房养老的经济社会背景和可行性

我国传统的养老形式是养儿防老,但人口结构老龄化和家庭规模缩小的趋势,已经使养儿防老的现实性大大减弱。现在又新增加了社会保障养老和商业寿险养老,但养老金的筹措却是一个时时困扰的大难题。社会保障机构和保险公司聚集的大量保险金,存在着如何使用和保值增值的问题。这就需要有积极有效的多种养老方式的参与,使养老事业得到更有力的保障,也使全社会用于养老的负担能相应减轻。运用每个家庭都拥有的住宅来发挥这一功用,是能够很好地实现这一目标的。

以房养老模式预期将有广阔市场前景和社会需求,具有重大理论意义和可操作性。理由是:

1. 居者有其屋今日已基本实现,今日已有 80% 多的城市家庭购买了房屋,房价的稳定保值升值,为以房养老奠定了雄厚的物质基础。

2. 老龄化社会快速到来,60 岁及以上老年人口,据国家人口计生委 2003 年预测结果,预计 2045 年将达 4.35 亿之多,“四二一家庭”和“空巢家庭”的大量出现,家庭养老功能在急剧弱化之中,晚年养老用资的充分准备,已是非常迫切和现实。

3. 以房养老运作涉及的住房、养老、金融理财,目前都是社会的热点话题,以房养老的理念已经深入人心,本模式对资源优化配置的特性,能得到而且已经得到了全社会和广大家庭的共鸣。

4. 经济意识、利己行为已深入家庭内部,传统代际间的凝聚力大为减弱,养儿防老已非现实,自我养老保障既为必要,也切实可行。

5. 我国社会保障制度不健全,普及面过窄,养老资金缺口大,个人账户空转,不能完全担当养老的重任。

6. 金融保险机构与运营机制已相当健全,风险防范预警机制已有较多出现,分业经营已在向混业经营趋进,能够承担反向抵押贷款业务开办的这一重任。

7. 反向抵押贷款业务在国外各个主要经济发达国家已经有较长的开办历史,有大量资料、经验可作借鉴。

8. 我们对以房养老与反向抵押贷款的研究,已经有较为深入全面的研究和分析,为开办这一产品奠定了雄厚的理论基础。

9. 以房养老和反向抵押贷款业务的开办,能为国家、社会、家庭解决养老保障的大问题,理应得到国家的政策优惠与社会支持,业务开展前景广阔。



五、国内外同类事项的简要介绍

以房养老并非是我们的首创,国内外已经有这方面的较多先例。如国内民间长期流传的“遗赠赡养”和房产置换;国外如美、法、英等国为构筑安全的养老保险体系,也设立了几种和以房养老类似的金融品种。如反向年金抵押贷款、终生养老金抵押贷款等模式。

1. 遗赠赡养,是我国的民间社会长期来较多实行的,并得到国家法律的许可。如某人无儿无女可做晚年依靠,却有一处可观的房产,就可以同他人签约,在有生之年由其提供养老用费,并负责生活起居的照料;到该老人寿终正寝之时,其遗留房产则留赠该抚养人员作为补偿。

2. 反向年金抵押贷款。人到老年,会拥有靠一生积累的价值可观的房屋,日常生活却又过得十分艰辛。为解决这部分“不动产富人、现金穷人”家庭的需要,美国银行设计了反向年金抵押贷款,大受退休人员的欢迎。退休人员可将自己的房屋做抵押,每年从银行取得一定的贷款作为生活补贴。夫妇去世后,房屋首先被用来弥补银行借款及其利息,有剩余时再留做儿女继承。

3. 终生养老金抵押贷款。在反向年金抵押贷款中,借款人需要贷款的时间长短是不确定的。借款人可将房屋到保险公司申办房产养老保险业务,从而得到保险公司给付的终生养老金。保险公司每月拿出一定资金给保险人,同时扣除一定的利息费。当房屋出售时,售价首先用以偿还保险公司所支付的养老金及其利息。如贷款人去世,养老金即停止发放,房屋归保险公司所有。

我们设计的以房养老模式,内容同上面谈到的有所不同。它设计得更为科学,更有利于明确房屋购售抵押双方,也就是养老人与特设机构双方的权责利机制的确立,更好地保障双方的利益关系,同时将政府、社会保障部门、房地产商、金融保险的各方面力量加入其间,以尽力促成本事业的开展。

六、哪些人员和家庭适合以房养老

以房养老模式最适合城市拥有住房产权的老年家庭;青年家庭尚未到考虑养老问题之时,养老并非很紧迫,也不太关注;中年家庭对养老的考虑开始有所注意,并通过投保养老寿险、社会养老保障等将其付诸实施,但以房养老还未能提上议事日程。有些老年家庭货币积蓄很多,足以满足养老需要,没有必要考虑这一养老模式。有些老年家庭尚未拥有自己完全产权的住宅,暂时还无法适用这一模式。

适合以房养老的家庭,可考虑暂时局限于:拥有一定价值的完全住房产权的自有住宅、经济物质状况中上等、现金积蓄不多、思想观念新颖、子女对此能够理解和

支持,或不同子女共同居住的大中城市的中老年夫妇家庭,可优先考虑这一养老模式。

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、深等给予试点,积累经验,然后再向全国推广。

七、以房养老的业务开办机构和业务属性

以房养老模式的运作,历时长、风险高、内容复杂、社会影响大。如交由市场运作,可考虑由银行、保险公司等大机构承办。主要原因是,这些大机构的人员业务素质高,学习转而开辟新业务容易,知识、业务迁移的成本低,且已有现成的遍布全国的分支机构,业务开展的成本也会变得较低一些。

本业务还可考虑通过社会保障机构开办。建立社会养老保障体系,支持养老事业,本来就是社会保障机构的基本工作。但在具体的业务开办,如购售房交易、养老金的发放,以至房屋产权最终完全归由机构掌握,并通过拍卖收回款项的一系列工作,并非社会保障机构的强项。因此,实际业务的开办中,社会保障机构同银行或保险公司、房地产公司的相互配合,应是最好的。以房养老模式的开办,必须通过专门立法机构的立法,使此项工作的初始开展即纳入国家法制建设的轨道。

以房养老的属性应当是市场经营性为主,福利保障性为辅。它主要通过市场机制的运作,要考虑一定的盈利,要运用经济核算的手段制订有关事宜;同时考虑这一购售抵押住房的特殊目的——晚年养老保障的特定用途,准予相应的税费如营业税、契税、土地出让金等的减免,从国家政策上对此给以积极鼓励和支持。

八、模式依据理论

本模式的理论依据是生命周期理论、资产流动与证券化理论、养老保障理论、代际财富传递理论、资源配置转换理论、不动产变现及其他相关理论,并在如上理论基础之上构架以房养老的新型理论。生命周期理论认为,个人一生取得的收入财富总额,应当在一生的支出消费生活中做合理配置,以使得一生总的价值效用达到最大化。本模式可实现个人拥有资源在其一生的合理配置与妥善安排,实现住宅资产与金融资产在个人一生期间的合理配置与价值转换。个人在青年时用按揭贷款的方式购买住房,中年期逐步归还购房贷款。退休时为实现养老的目的再出售或抵押住房,并将全部住房资产的价值逐步变现,作为晚年期的养老用资。

本模式的口号是“60岁前人养房,60岁后房养人”;目标是“死后的钱财生前用”;理念是“财产为人服务,而非人为财产服务”。



九、研究内容与重点

本研究的内容很多,大致来说可以包括如下方面:

1. 以房养老基本模式的可操作性、经济合理性的比较分析。
 2. 老人预期寿命与实际存活寿命的差异及对盈亏的影响,盈亏应归谁享有支配。
 3. 以房养老制度设计与合约要素的明晰。
 4. 以房养老的各种具体养老模式的对比、特性及优越性、缺陷的分析。
 5. 以房养老相关的法律、政策的研究思考,制度及制度要素的精心设计,以增强模式的可操作性,确立相关的法规保障,并寻求国家财税金融政策的激励。
 6. 特设机构的定位、属性明晰,如是企业盈利组织或非盈利的事业单位,机构运作机制是完全依托市场机制,还是融入相应的福利保障因素。
 7. 利率、物价涨跌的现状 & 预期变动趋向的探析,对以房养老行为的影响及影响因素的分析。
 8. 预期寿命与实际存活寿命的差异,及对以房养老业务开办的风险与承担机制。
 9. 住宅资产的价值确定、确定方法及经济社会家庭因素影响,房款即养老金的发放,发放办法及影响因素分析。
 10. 以房养老的运作机制、模式的现金流量、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。
 11. 住房购售双方因事项的长期性及信息不对称、逆选择、道德公害行为等,可能引发的极高的不确定性和风险,对不确定性的明晰与风险防范承担机制。
 12. 以房养老合约的执行中,可能发生的违约及违约的防范与协调处理机制。
- 以上重点内容中,凡涉及模型确立、博弈形成、数据预测、前景预期的事项,即为本课题研究的难点。

十、国内外相关研究状况与方法

经过我们对国内外相关资料文献的广泛搜索,有关以房养老的专门理论研究还较少出现,类似做法如反向抵押贷款等,在经济发达国家已有较多产生。其他以房养老模式也在实际生活中开始运行。有关房地产金融、房地产抵押贷款、资产证券化、社会保障、养老保险运营模式、金融投资融资、保险精算、信息不对称、交易费用、产权、风险防范的研究,则是层出不穷,资料文献众多。这需要我们将上述各种理论与方法做有机融会、综合与加工,构建有关以房养老的基本理论与营运方法。

遗赠赡养在我国传统社会有较多出现,美国推出的反向抵押贷款对本模式建立有直接帮助。现代融资理论中,售后回租也备受注重。它们同以房养老都有一定的联系性。这些研究成果将在本课题中予以充分反映。

本课题研究需要采用以下三大研究方法:

1. 理论分析。通过翔实的统计资料佐证,用逻辑推理、归纳演绎的方法,探求本模式的基本理论,并用逻辑推理的方式加以实证检验。

2. 模型与计量分析,即根据理论分析的成果,考虑以房养老模式营运中涉及的因素变化、数据资料,采用计量经济工具和模型建立,验证各变量之间的关系,并说明模型的含义,以检验决策、模式的可行性。

3. 社会家庭调查,深入城市家庭、金融保险、社会保障及房地产开发等各专门机构,调查各机构、人员对此模式的反响及意愿,听取他们对此的意见和建议,充实我们的思想和具体操作思路,并构筑设定相关金融产品的制度设计和法规监管举措等。

十一、具体操作

本模式的具体运作中需要做的内容有:第一,房产价值的评估、产权确认、评估的有关思想技术与方法;第二,预期寿命的确定、尚可存活年限的确认、确定的方法及依据;第三,利率现状及未来走势波动的研判。根据以上三大要素组织对每期应支付房屋价款即养老款项的计算。

以上三个方面还可能出现某些特殊事项需要予以揭示,并提出应当采取的各种防范对策。如违约问题、风险防范问题、房地产的价值评估及价值趋向涨跌问题、利率的升降预期、物价的变动、城市规划、房屋拆迁事项、签约后的反悔违约问题、伦理道德等的各种风险与防范。

本模式研究涉及房地产、金融保险、社会保障三大领域内容,需要由国务院组织,金融、保险部门(尤其是保险机构)牵头,连接房地产部门、社会保障部门共同操作,还需要财政部门的税费减免等政策优惠,新闻媒体和科研机构也应当在此方面发挥积极功用。

十二、运行风险

以房养老是有积极意义的,在理论上也是完全能说得通的。但在具体的业务开办中,却存在众多的风险需要考虑:

1. 支付风险,资金需要量大、回收时间长,特设机构每期需要大量的且源源不断的现金,以应对住房抵押业务的资金供应,能否得到保障。



2. 变现风险,到期收回房产能否在市场上顺利变现,价值能否回收并有利可图。

3. 利率风险,利率的预期变动状况。

4. 政策风险,国家未来的住宅政策的变化,70年土地权属变动风险及其他种种政策风险。

5. 城市规划风险,城市规划的设计变更,住宅的拆迁改造等。

6. 信用道德风险,信息不完全、不对称行为、逆选择、败德行为的出现与监控。

7. 购买力风险,未来房地产交易市场可能会发生的种种变化,房价走势的涨跌。

8. 观念风险,以房养老与传统的养儿防老、遗产继承的观念相左,而引起大家抵制的风险。

9. 预期寿命风险,老年人的实际存活寿命超出预期存活寿命而带来的风险。

10. 房价波动风险,住宅价格在未来长时期内起伏波动不定而导致的风险。

11. 政策风险,保险机构投资于以房养老业务,主要看重地价的升值,而国家对地产所有权制度的变革可能会使保险公司蒙受重大损失。

12. 道德风险,订立协议后,用户进行破坏性的装修,或对发生的需要维护事项限于精力财力不足,难以掌管,可能带来住房价值的严重损耗。

13. 用户将房产的风险完全转移给保险等金融机构,由此对房屋来自于外力的侵袭如火灾等保护不力,给保险等机构带来损失。

14. 业务运作中的一切事项都是倒着行事,逆向思维,运营难度大、盈利计算和指标考核棘手。

以上风险中,最为关键的是房价波动风险、预期寿命与实际存活寿命差异的风险、利率波动风险和政策波动风险。

十三、以房养老与个人理财

个人理财涵盖了个人财务规划原理、个人风险管理与保险规划、投资规划、员工福利与退休计划、个人税务筹划及遗产规划五大模块。它作为一种综合服务,是由专业理财人员,通过明确个人客户的理财目标、分析客户的生活和财务现状,从而帮助客户制定出可以实现其目标的理财方案。它是针对客户的整个一生而非某个阶段的规划,包括个人生命周期每个阶段的资产负债分析、现金流量预算和管理、个人风险管理与保险规划、投资目标确立与实现、职业生涯规划、子女养育及教育规划、居住规划、退休计划、个人税务筹划及遗产规划等各个方面。

以房养老是个人理财发展到一定阶段的必然产物,可以说是一种高级形式的个人理财。以房养老理念的提出以及具体操作模式的运用,将对金融理财业务的