

未来靠啥养老

——以房养老 你准备好了吗

Weilai Kaosha Yanglao

柴效武◎著

我们目前所生活的时代，人们赋予它各种各样的名称：后冷战时代、后工业化时代、国际互联网时代和全球化时代。今天，请允许我再增加一个名称，即：**长寿时代**——联合国前秘书长安南



未?来
谁来养你

中国老太太与美国老太太如何买房的有关争论，至今还言犹在耳。时隔数年，又一位新的老太太来到中国，带来了**以房养老**的全新理念。本书对以房养老的理念和操作模式等给予全面介绍，并试图对关系到亿万老年人的养老保障事项以全新的诠释。

中国民主法制出版社



不来靠啥养老

——以房养老——你准备好了吗

Weilai Kaosha Yanglao

柴效武◎著

我们目前所生活的时代，人们赋予它各种各样的名称：后冷战时代、后工业化时代、国际互联网时代和全球化时代。今天，请允许我再增加一个名称，即：长寿时代——联合国前秘书长安南



未？来
谁来养你

中国老太太与美国老太太如何买房的有关争论，至今还言犹在耳。时隔数年，又一位新的老太太来到中国，带来了以房养老的全新理念。本书对以房养老的理念和操作模式等给予全面介绍，并试图对关系到亿万老年人的养老保障事项以全新的诠释。

中国民主法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

未来靠啥养老：以房养老，你准备好了吗？ / 柴效武著.

—北京：中国民主法制出版社，2011.3

ISBN 978-7-80219-803-6

I. ①未… II. ①柴… III. ①住宅—抵押—信贷管理—中国 IV. ①F832.45

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第013861号

图书出品人 / 肖启明

图书策划 / 邱仰林

出版统筹 / 陈百顺

责任编辑 / 邱武

书 名 / 未来靠啥养老——以房养老你准备好了吗？
作 者 / 柴效武 著

出版·发行 / 中国民主法制出版社

社 址 / 北京市丰台区右安门外玉林里7号(100069)

电 话 / 010-63292534 62155988(发行部) 62152258(编辑部)

传 真 / 010-63292534

Http: //www.law124.com.cn

E-mail: mzfz@263.net

经 销 / 新华书店

开 本 / 880mm 1230mm 1/16

印 张 / 16.25

字 数 / 320千字

版 本 / 2011年3月第1版 2011年3月第1次印刷

印 刷 / 唐山新苑印务有限公司

书 号 / ISBN 978-7-80219-803-6

定 价 / 36.00元

出版声明 / 版权所有，侵权必究。

(如有缺页或倒装，本社负责退换)

序 言

以房养老模式多

一、住房是老人养老的糖果屋

脍炙人口的《格林童话》中，曾经讲述了一个“糖果屋”的有趣故事。如今的“糖果屋”已经不再是小孩子才会去看的童话。老年人用房子养老，这个房子就成了真正意义上的“糖果屋”。尽管以房养老的理念与运作方式，在中国还处于探索的过程中，但“糖果屋”的童话却渐渐跃入眼帘，成为人们可以触摸到的现实。虽然老人的房子不是用糖果做成的，但我们遵循以房养老的理念，介绍若干具体的操作方式，则能让老人的房子变为晚年足以舒适享用的“糖果”。

老人们如何以房养老，我们为有志于此的老人们，提供了众多的“糖果”，或者是一个可供自主选择的大“菜单”。同时，我们对菜单中的各个大菜逐一作出介绍，帮助老年人根据自己的经济能力和意愿爱好，在菜单中自主随意地“点菜”，选择适用的以房养老模式。



二、以房养老理念的提出

2003年7月，我们在浙江大学召开了“以房养老”的大型研讨会。会上，我提出了第三个老太太以房养老的理念，将以房养老的实质归结为“死后钱财生前用”，并用“60岁前人养房，60岁后房养人”这句大家清晰明白的语言形象地说明了以房养老的含义和具体操作模式，并对以房养老推出将会带来的社会经济效应以及将要遇到的种种风险给了较为清晰地勾勒和描画。

计划经济时代里，在“低收入、低消费、广就业”的政策影响下，我国大多数的老年人都积蓄不多，只能靠有限的退休金艰苦生活。上世纪末期，国家推行住

房制度改革，大量公房对外出售，使不少老职工用较低的价格买下了价值较大的房产，再加上商品房的大量开发，房价的飞速上涨，许多老人拥有的房产价值达到数十万乃至百万元之多，但他们每个月可支配的养老金收入却仅仅为数百元或千余元。房子再好，价值再高，但首先要供自己晚年居住，就不可能先行出售或出租赢利来换取养老所必需的各种钱财，日常生活就只能是“端着金饭碗讨饭吃”，并不富足。

老人拥有房产的价值尽管很高，使用寿命也很长，通常可以达到四五十年之久，但自己的寿命却仅仅为十余年或二三十年，去世后遗留的房产较多，有一些只能遗留给子女或上交国家。我们设想在不影响老人正常生活居住的情形下，通过一定的金融保险机制或非金融保险机制，将老人死亡后遗留房产的价值部分提前变现搞活，形成一笔稳定可靠且延续终生的现金收入，用于补贴老人晚年的养老生活，就是我们这儿谈到的以房养老。这一理念经过数年的广泛宣传，目前已经为越来越多的有识之士知晓并乐意接受。

房产是大多数老人的一笔最大财富。几千年来流传的“养儿防老、房产继承”的传统观念，使他们习惯于死亡时将房产遗留给自己的子女继承。但是，一个显而易见的事实是，有相当一部分的老年人没有儿女，或者儿女的经济状况颇佳，并不需要来自父母的遗产馈赠，或者儿女不孝顺，他们死后把房子交付子女但生前没有得到儿女的精心照顾，日子过得非常辛苦。

这一怪圈应当如何打破呢？中国房地产开发集团的理事长孟晓苏教授，近几年来一直在倡导“以房养老”的新思想，并提出在我国积极推行“倒按揭养老”的建议。目前，还专门开办了幸福人寿保险公司来研发并主打“倒按揭以房养老”的业务。对老年人的这种“房产富人，现金穷人”现象，孟教授用了“一边捆着草，一边饿着牛”这句风趣的语言来解释。为什么“饿着的牛”吃不到“捆着的草”，原因很简单。大家或许没有这方面的意识，或许意识到这一现实的不合理，却又局限于浓郁的传统观念和体制障碍无从有效排解。现在有了以房养老的新理念，再加上以倒按揭为代表的以房养老的系列产品的出台，“饿着的牛”就很容易吃到“捆着的草”了。

三、以房养老并非只有倒按揭一种方式

曾经有位老年人向我提出这样的疑惑：“以房养老是大家热衷评论的热门话题，其中最为典型的倒按揭模式的推出，又由于种种条件限制，在短时期内难以顺利实现。我们年龄都很大了，可能等不到银行和保险公司推出这一金融保险产品了。在这种状况下，还有什么更好的养老模式，可以给我们大家做些介绍呢？”

这位老年人的提问是很对的。日常谈到以房养老，进入大家视野的首先就是倒按揭这一舶来品，其正式名称为反向抵押贷款。如果认为以房养老只有倒按揭一种方式，显然是个极大的错误。难道以房养老就是“自古华山一条路”？除了倒按揭这种美国来的舶来品，就没有其他可行之路吗？显然不是这样。

从广义的角度看待以房养老，各种以房养老模式可简单地分为金融保险和非金融保险模式。前者如倒按揭、房产养老寿险和售房养老等，必须要金融保险机构参与其间才可能实施；后者如售房入院养老、租房入院养老、房产置换、房产租换、异地养老、基地养老等，则都属于非金融保险领域，它并不需要保险公司和银行的介入，老年人自己就可以实地操作，遇到的风险也要小得多。

以房养老是我们总结了若干理论之后创立的一种全新的养老保障理论，是我们今天正在大力倡导，并努力促使其早日得以实现的一种新的养老理念，是一种将房产与养老通过金融保险机制相结合，实现功能自主创新的新思想。这就是运用大家都拥有的住房中蕴含的巨大价值，尤其是运用每个人最终死亡后仍然会遗留房产的巨大余值，将其在自己生前就提前变现套现作养老使用。在这个理念之下，则聚集了众多的具体操作模式，倒按揭只是其中最为典型也最为复杂的一种。

以房养老应当如何搞，有着较多选择，需要给予积极关注。可以采取的方式多种多样，并不仅仅局限于倒按揭。据我们的广泛调研和深入研讨，以房养老的各种操作模式可分为金融行为和非金融行为，前者必须通过金融保险机构才能得以顺利运营，包括倒按揭、售房养老和房产养老寿险等；后者则是老年人开动脑筋，再加上社会的有意倡导后，就完全可以自行操作的各种简易方法，包括遗赠扶养、房产置换、房产租换、售房入院、投房养老、售后回租、招徕房客、异地养老、养老基

地等。这些看上去大相径庭的做法，其实都可以实现以房养老的大目标。

当我们步入百货超市，会看到花花绿绿、色彩缤纷的各式“糖果”。在以房养老的理念中，可资以养老的“糖果屋”也同样可以采取多种表现形式。形形色色的“糖果屋”，把老人的养老生活装扮得更加绚丽多彩。

各种以房养老模式中，倒按揭是其中设计最为精妙、计算最为复杂、制度最难确立、涉及面最为广泛、相关制约因素最多的一种。今天，我们如贸然实施这一金融产品，并非完全不能操作，只是还有众多的工作要做，有某些限制条款尚待克服，相关理论体系有待进一步的构建，有关政策法规平台还未能完全建立，金融保险体制与机制还需要做很多新的构筑，居民百姓的伦理习俗观念还有较大障碍要予突破，相关联的众多中介机构还不能完全服务到位，具体的产品研发、市场调研、制度要素设计等，也都有着众多的工作等待大家齐心协力共同完成。

当然，倒按揭尽管涉及面广，事项复杂，难以操作，但并非高不可攀。我们目前正在紧张的产品研发与制度设计之中，等这些工作大部分做完，这个新型金融产品就会在不远的将来同大家见面的。还需要说明的是，倒按揭产品即使推向了社会，起初也只是个试点，等待试点成功，才可能面向社会作大规模推出。因此，在还不可能对此大规模运作之前，可预期的未来也无法将它较快地向全国全面推出之时，大家先试试其他各种非金融机制运作的办法，都是可以的。

总之，以房养老的实质，是要通过各种金融与非金融的运营机制与手段，将老年人身故后将会遗留房产的巨大价值，提前变现套现到生前使用，是要将广大家庭普遍拥有的住房资源给予价值上的变现盘活，空间上的充分运用，权属层面的有益转换，使得它能在养老保障问题上派上更大用场，以切实可行地达到用房子养老的目标。简单而言，就是“以房换钱养老”，这就解决了目前国家、社会乃至家庭个人，最为头痛的养老资金筹措的大问题。

四、以房养老的模式有哪些

以房养老的理念目前已经炒作得热火朝天，但如何用房子实现养老的目标，则是大家不够明晰的。经过我们长期的调查研究，认为以房养老的种种可行手段大致

可归纳为优劣不等的30种，适用于不同类型的老年人。这里首先对各种以房养老的模式加以大致介绍，内文中再一一详细评说。

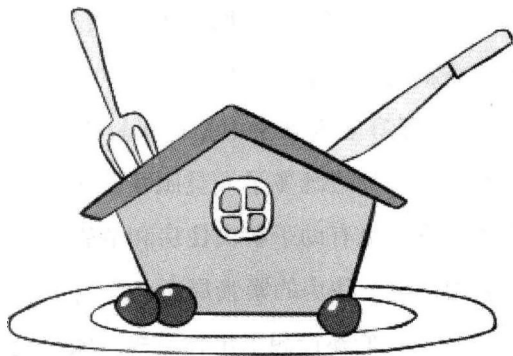
1. 将已具有完全产权的住房先行出售，再通过售后回租、另租房居住或入住高质量的老年公寓、养老基地的方法实现以房养老。既可以获取一大笔款项用于日常生活，又能保持晚年对住房甚至是原有住房的长期乃至终生的使用权，照常有房可居。高兴时还可以趁腿脚灵便到处旅游观光乃至周游世界，这就为以房养老的实施增添了相当的保险系数和生活乐趣。

2. 将具有完全产权的住房先行出租，再另租房居住或租住老年公寓、养老院以达到以房养老的目的。这样既保障了晚年期照常有房可居，还可获取持续稳定的租金收入用于养老生活，又能保证在自己身故后原有住房仍能照常遗留给子女，符合国人“养儿防老、遗产继承”的传统习俗，为以房养老理念的顺利实施减弱了相当的阻力和障碍，可推动以房养老事业在一个新的层面做出大范围的拓展。

3. 今日的房价高企，预期将来还会有持续长期的上涨空间，将家中闲置的钱财不是简单存入银行，也非冒险拼搏于股市，而是用来购置第二套或更多套住房投资盈利，将来养老需要钱财时，就可以变卖或出租该住房满足所需。个人投资理财中，投房养老是大家喜闻乐见的好办法。

4. 老人退休后，空有一套价值颇高的住房，却只有很少的养老金收入，每日发愁无钱养老，或者说虽有一些养老金却希望将晚年生活过得更好。美国等经济发达国家目前推出的倒按揭，用房子养老就是个很好选择，这是我们将在后面重点介绍的。

5. 老人退休后，卖出原本居住的大屋，再买进适合居住的小屋，用售房购房的差价款用作股市或债券投资，可为养老提供更有实力的保障。老人还可将该笔差价款办理养老年金寿险，每年支取现金用来养老，等到一定年份再将该小屋用以房



养老的办法，继续获取现金流入应对日常对现金的需要，或可把这个小房子对外出售，自己住到养老院安度晚年。

6. 我们设想在大城市周边生态环境优越、交通便利、经济相对不够发达的区域，建造大规模的养老基地，将城市的老年人自愿移入居住，实施基地养老。这一做法既可以大大提升养老的品位和生活质量，又相对节约了养老成本。老年人住在基地养老后，还可以将原居住城市的已闲置住房，通过出租或出售的方法获取现金收入。基地生活中的一切费用，都可以在住房的价值搞活中得到完全解决，甚至还有相当的富余。某个基地长期居住感觉厌烦后，还可以换住其他基地，做旅游观光式养老。这是以房养老与基地养老、旅游养老相结合的有效举措。

7. 老年人将位于闹市区的高价住房出售，在市郊选择适合养老的地段购买低价位的新住房，既改善了养老的环境，又节约了大笔钱财用于补贴养老金的不足。整日与大自然做伴，游山玩水不亦乐乎。

8. 老年人同亲朋好友约定，由对方负责自己养老，自己死亡后，将住房遗赠给对方。这是我国几千年来民间社会广泛流传，今日仍由国家法律认可的“遗赠扶养”式养老。它作为“你给我住房，我为你养老”的鼻祖已有了悠久历史，今日有必要重新提出并予以发扬光大。

9. 孤寡老人在家中招徕年轻的大学生做房客，一扫往日的沉闷憋气，增添了青春活力，身边既多了人员照顾，又有一笔可观的房租作为生活费补充；对年轻大学生而言，也有助于解决住房和情感归宿问题；城市的住房资源也得到较好运用，极大地缓解了住房的紧张局面，可谓一举三得。

10. 我们还设想了出售产权、保留使用权的“售房养老”和“房产养老寿险”等做法，即大家售房不离家，既享有在老环境与老街坊照常居住生活的便利，又享有将住房资产提前变现套现，取得款项用于养老的优惠，这都有其可借鉴之处。

11. 美国的许多家庭，曾经出现了富有特色的家庭内部售房养老的交易行为。父母将自有住宅出售给子女，借以换得房款做养老金。这是将父母与子女间传统的赡养与继承关系，用金钱的方式加以明码标价、等价交换，对不乐意赡养父母而只喜欢承继房产的不肖子孙是一大打击，对老人的合法权益是一大保护。它同旧观念

格格不入，但仔细思索后人耳目一新。

12. 以房养老不仅对有住房的富人非常有用，对住房面积不大、价值有限的穷人而言，同样可发挥积极功用。如几个经济贫困、稍有廉价住房的老年人，开动脑筋对该住房予以有效利用，对养老问题做个特殊组合，合作购房，共同居住开销，结成一个养老共同体搭伴养老，就是度过贫困、消除寂寞无助的好办法。

以上谈到用房子养老的各项可行手段，为老人们提供了一个包容多个“大菜”的可供大家自主选择的一桌丰盛大餐，并帮助老年人在“大菜单”中，根据自己的经济能力和意愿喜好，自主随意地“点菜”，选择最适合自己的以房养老模式。正像某些新闻媒体的信息报道经常标榜的那样，“这里总有你需要的信息”。以下介绍的20多种以房养老方式，总有其中一两种正好能对上老年人的“胃口”。各种以房养老手段的使用也非单打一和一次定终身，而是可以根据时势的需要，给予相当的模式转换与综合融会使用的空间，以期能对养老保障事业发挥更大的功用。

本书撰写的目的，在于对各种以房养老的具体模式给予较为深入全面的介绍，如果您对以房养老感兴趣，请阅读正文。

目录

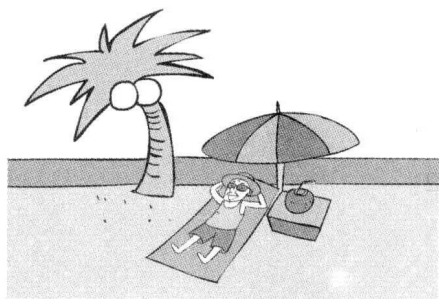
金融养老

倒按揭养老	1
售房养老	12
家内售房养老	18
投房养老	29
投资返本入住	47
合资购房	51
父子合资购房养老	60
父子接力贷款购房	63
住房出典	70



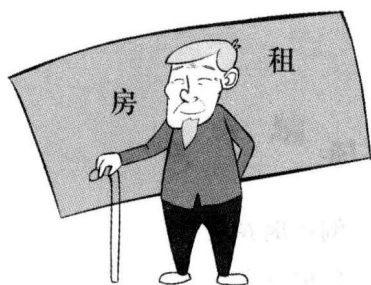
集中养老

异地养老	73
基地养老	91
老年公寓养老	105
老年社区养老	114
集资合作养老	118



换房养老

住房置换	127
售房入院养老	137
售房入院+养老寿险	148
租房入院养老	152
宅基地换养老	163
农房换市区房养老	169
招徕房客	177
购养老房养老	181
合居共住养老	183



托付养老

托付赡养	195
遗赠扶养	201
农家养老	210
以房换养	218
以房自助养老	224
法国的Viager养老	231



附:

测试: 你适合哪种养老模式	242
---------------	-----



金融养老

金融是现代化的一种融资工具，欲求住房担当养老保障的功用，首先就需要动用金融保险这种构思精妙的手段，为家庭的养老事业服务。倒按揭在国外已经发展得如火如荼，其他金融手段参与以房养老事业也相继出现。本部分主要对这些运作方式予以揭示和介绍，以期推动我国的金融保险机构早日加入以房养老的队伍。

一、倒按揭养老

一位退休老人，除了拥有一套住房外，没有或缺乏其他养老金来源，可以选择将房子抵押给金融机构或其他专门机构，每月从该机构领取一定数额的生活费，用于晚年改善生活之需，在他去世后这套房子就归由该机构所有或处置，这就是倒按揭。倒按揭作为以房养老实施的典型方式，已受到了社会公众的异常青睐，并强烈地冲击着国人千百年来的养老观念，对此组织深入的分析研究，是非常必要的。

（一）倒按揭的提出

需要说明，日常谈到以房养老，进入大家视野的首先就是倒按揭这一舶来品，正式名称为反向抵押贷款，但如就此认为以房养老只是倒按揭这一种方式，则是个极大错误。难道以房养老就是“自古华山一条路”，除了倒按揭这种美国来的舶来品，就没有其他可行之路吗？显然不是这样。事实上，据我们的研究，以房养老是一种养老保障的新理念，倒按揭则只是以房养老理念下的一种具体操作工具。以房养老可以采取的方式很多，据我们大致归纳可分20多种，并非只有倒按揭一条道，更非一定要将以房养老等同于倒按揭。

大家习惯于认为以房养老就只是倒按揭，同时附带谈到倒按揭实施的复杂性与难以操作性，最终结果就是以房养老看起来美好，用起来糟糕，实际上难以实施。

曾经有位老年人向我提出这样的疑惑：“以房养老是大家热衷评论的热门话题，其中最为典型的倒按揭模式的推出，又由于种种条件限制，在短时期内难以顺利实现。我们年龄都很大了，可能等不到银行和保险公司推出这一金融保险产品了。在这种状况下，还有什么更好的养老模式，可以给我们大家做些介绍呢？”老大爷的话是对的，但在作出介绍之前，我们首先看看什么是倒按揭。

（二）什么是倒按揭

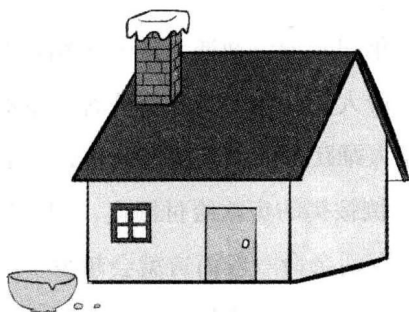
什么是倒按揭，不同资料文献的定义表述有所不同，但都可发现它是一种“帮助老年人在不出售住房的前提下，将房产价值转换成流动的现金，为老年人提供养老收入支持的金融工具”。老人参与倒按揭的结果是，在自己的晚年生活缺乏现金流入，生活陷入困顿，没有继承人或不想让子女继承自己房产的情况下，以自有产权的住房作为抵押，每月从相关机构获取一定数额的款项，来弥补日常养老金的不足。金融机构开办这项业务，解决这部分老人用死亡后的房产价值提前变现套现来养老，是很有价值的。

倒按揭业务的开办，主要用于有自有住房产权却缺乏养老金收入的老人，该老人有自己中意的住房，准备在该住房做长期居住养老到最终死亡，并且不准备从该住房中迁出。倒按揭得到的款项可以是一次性取得，也可以是按月或在一定信用额度内根据借款人的需要自由得到。倒按揭的一大好处是，在整个居住年限或者说老年人生存年限内无需还款，贷款到期则以出售住房的收入或直接以该住房资产还贷，包括本金和利息。贷款的特点是分期放贷，最后一次性收回。贷款本金和利息总额随时间延长、分期放贷而增长，自有资产减少。这种贷款之所以叫“倒按揭”或称名为“反向抵押贷款”，正在于它的现金流方向与传统抵押贷款相反，是以房产为抵押，借方（房主）从贷方（抵押贷款机构）取得现金，而非传统的住房贷款现金从房主流向银行等金融机构。

倒按揭最早源于荷兰，当时是荷兰政府为了解决住房问题而提出的一种措施。上世纪的80年代，美国出现了大量的“房子富翁、现金穷人”，于是倒按揭应运而生，为满足这些老年人用房子换钱养老，作出了大贡献，并逐渐成为老年住房



所有者的绝佳金融产品。美国的住房和城市发展部(HUD)最早开办并大力支持了倒按揭业务,许多老年人用它补充社会保障、意外的医疗费用支付,改善家居生活等等。使得美国成为倒按揭业务开展最成熟、最具代表性的国家。这个金融产品目前在英国、澳大利亚、法国、日本等发达国家已有了广泛开展,我国尚未引进类似业务,但相关的产品研发正在进行,预期不久的将来就会面向全社会正式推出。



倒按揭依据其可达到的目标而言,是一种带有社会福利保障色彩的商业经营行为。具体实践操作中,需要有商业性的严密精算和财务指标计量、价值确定、成本收益计算的经济分析。同时,依据本事项的特定养老目标而言,又附有浓郁的社会福利保障的色彩,是老年人将其拥有房产的全部价值,在自己有生之年做出的一种合理配置、有效分配的特殊制度安排。

(三) 美国的倒按揭

美国的倒按揭发放对象,是62岁以上的老年人。发放的形式有:

1. 联邦住房管理局有保险的住房倒按揭,这种贷款可以保障老年住户尽可能长时间地生活在自己的住房内,并在一定期限内按月分期获得贷款。这是美国联邦政府投保的很安全的计划,给参与贷款的老年人提供了有力的金融保障。

2. 联邦住房管理局无保险的倒按揭,这种贷款有固定期限,用户须在约定期限内还贷。倘若贷款期限已到,而老人仍是精神奕奕时,也需要从抵押的住房中搬离,俗话称为“扫地出门”。目前,这种贷款已经因巨大的社会舆论压力而停止办理。

3. 放贷者有保险的倒按揭,这种贷款由金融机构办理有关保险,贷款的对象资格不需要得到政府的认可,发放贷款的机构与住户共同享有住房未来增值的收益,并要求住户至少保留住房资产的25%~30%作为偿还贷款的保证。

美国的倒按揭在经历了起初阶段的“有行无市”,“关注者众,参与者寡”

的尴尬局面后,最近几年来是越来越受欢迎,每年几乎呈现为40%~70%的增幅。2000年即本世纪初期,每年新加入人员尚不足5000份,到2007年,这一数据即超出10万份大关。即使是在房价普遍下滑,金融危机急剧到来的2008年,仍然有11万名老年人踊跃加入倒按揭的队伍,较上一年仍有微弱增长。

倒按揭的房款给付额度,同房价、利率、老人寿命等因素有密切相关。年龄越大,存活余命一般而言就会越少,贷款期限也会相应短一些,每月能得到的现金就越多。同理,房价越高,对老年人的保障力度就越大,一套价值上百万元的住房,每期可以拿到的贷款肯定会大大超出价值仅有10余万元的住宅。利率的调整对此也有较大影响,低利率时代每期可以拿到的抵押房款,肯定会大于高利率时代,具体的款项给付需要经过细致复杂的计算过程才可以。利率、房价、预期寿命等又是会经常发生波动的,这就需要重新计算,经常调整每月给付的额度。

在美国的克里夫兰州,如果一名75岁的老人拥有一套价值25万美元的住房,将这套住房实施反向抵押后,他每个月可以获得抵押款917美元;如果该老年人只有70岁,每个月就只能获得791美元;如是80岁的老年人参与这一业务,每月则可以获得1099美元。对那些年龄大而又生活拮据的老人来说,倒按揭无疑是改变生活条件的最佳选择。

选择合适的倒按揭,能让老人得到更大的财务独立和生活保障。选择错误的贷款计划,则会让老人陷入财务危机。如选择了一项要求在特定时期还款的倒按揭(此类贷款被称为“固定期限”的倒按揭),必须确保在还款日有足够的钱来归还这笔贷款。否则,客户将不得不把房子提前卖掉来还债,使自己处于无家可归的地步。但如选择的是非固定期限的倒按揭,那就完全不需要为此发愁了,客户能够活到多久,寿险公司就会将款项向客户支付到多久。

倒按揭包括了若干种具体的实施模式,有终生养老金抵押贷款与一般倒按揭贷款多种,具体操作模式有所不同。老年人如选择终身年金支付的方式,就能保证老年人在整个有生之年内都能持续、等额地获得所需要的资金,无后顾之忧;如选择信用额度支付,只要总的信用额度未曾用完,就可以继续取得所需要的资金;如果选择一般的定期定额贷款,就需要事先预防好可能出现的长寿风险。如能制订出某



种由国家、金融保险机构或其子女予以“兜底”的保障措施。只要借款人寿命能活得足够长时，不论采取哪种形式，从房屋抵押中所获得的价值，必将会超过房屋本身的价值。并非说抵押住宅的价值刚刚消耗完毕，就要将仍健康生存的老年人“扫地出门”，这是可以放心的。

（四）倒按揭的运营模式

倒按揭与其他以房养老的方式相比，更能满足老年人用房子养老的需要。在各类倒按揭贷款中，借款人需要贷款的时间长短是不确定的。其中，终身养老金抵押贷款的借款人，可以将房屋先送到保险公司保险，以期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，同时扣除相应的利息费。当房屋出售时，售价首先用来偿还保险公司支付的养老金及其利息。如借款人去世，养老金即停止发放，房屋归保险公司所有。

从倒按揭的内涵中，我们可以很清楚地看到这种金融产品的运营方式，大致可表现为：

1. 房子是住户最大的资产，房主在贷款之前，选择有一定资质的独立中介咨询机构咨询相关的信息，了解更多的倒按揭信息和相关资料，找到适合自己的贷款类型。
2. 房主与商业银行或保险公司签订倒按揭协议，将自有房产抵押给银行或保险公司。协议中需要详细写明贷款的期间、利率、每期应支付款项、其他相关责任条款和违约处理方式等内容。
3. 商业银行受房主委托向保险公司投保，包括以房主为对象的人寿险，房屋为对象的财产险，以及倒按揭业务中可能会出现长寿保险等。
4. 商业银行或保险公司按合约规定的方式，在老年人生存的整个期间或约定的贷款期间，向老人逐期提供抵押贷款，老年人用这笔资金补充养老用费的不足。
5. 贷款到期后，房主或其继承人在房地产二级市场上出售该抵押房产，归还所借贷款的本息，或者由商业银行与保险公司等，以其他方式转让该抵押房产，收回所贷款项的本金和累计利息，计算整个期间的经营盈亏。

