

人人会衰老，家家有老人。在人口老龄化日趋加快，《“四二一”家庭将普遍出现的态势下，社会养老资源严重短缺，家庭养老功能已经日趋弱化，如何养老就是摆在亿万家庭面前的热点话题。

● 柴效武 著 ●

以养为老漫谈



● 人
民
出
版
社



● 柴效武 著 ●

以房养老漫谈

● 人 民 出 版 社

责任编辑:洪 琼

图书在版编目(CIP)数据

以房养老漫谈/柴效武·著. —北京:人民出版社,2009.5

ISBN 978-7-01-007778-9

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 031084 号

以房养老漫谈

YIFANG YANGLAO MANTAN

柴效武 著

人民出版社 出版发行
(100706 北京朝阳门内大街 166 号)

北京龙之冉印务有限公司印刷 新华书店经销

2009 年 5 月第 1 版 2009 年 5 月北京第 1 次印刷

开本:710 毫米×1000 毫米 1/16 印张:17

字数:250 千字

ISBN 978-7-01-007778-9 定价:39.00 元

邮购地址 100706 北京朝阳门内大街 166 号

人民东方图书销售中心 电话 (010)65250042 65289539



前言

用老年身故后遗留房产价值的提前变现来保障生前的养老，可谓用“死后的钱圆生前养老的梦”。

一、第三个老太太的提出

中国老太太与美国老太太天堂对话的趣闻，尚在耳畔未曾消逝，来自N国的第三个老太太又带来了新的理念。如果说美国老太太的引入，为国民按揭贷款购房提出了新的思路，大大推动了我国的住房建设，使得亿万老百姓提早住上了新房，用“明天的钱圆了今天的梦”；我们设想的来自N国的第三个老太太倒按揭以房养老的话题，则为我国的养老保障增添了新的操作模式，使得养老的沉重负担变得较为轻松一些，用老年身故后遗留房产价值的提前变现来保障生前的养老，可谓用“死后的钱圆生前养老的梦”。

以房养老是将住房与养老两大事项，通过金融保险或非金融保险的机制与手段，进行组合融会后的产物。以房养老是养老保障的新思路，金融保险产品的大创新，住房在养老保障功能方面的扩张，是理论和实证上的极大创新。以房养老模式的实施，是波及面广、影响力强，关联到养老保障、房地产、金融保险、财政税收、新闻媒体、科研机构等社会各界，是一项综合性的“社会福利工程”。

虽然目前我国还不完全具备实施以房养老模式的应有条件，在思想观念、政策法规、金融技术平台等方面，也有不少问题值得商榷，但是这一理念的提出，及建立在其上的多种具体操作模式的运用，仍然具有非常鲜明的现实意义，是可以对社会、家庭、个人等多个方面都发挥积极功用的。

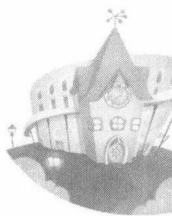
一对独生子女夫妇要同时赡养四个或更多的老人，这个问题应当如何妥善解决呢？

二、老龄化的状况与养老的严峻趋向

目前我国的老年人口还只有1.5亿人，在大多数家庭中，还是数个子女养育一个或两个老人，大家已经喊道老龄化危机是“狼来了”，无法承受，养老成为重大负担。据人口学家预测，到2040年，我国的老年人口将创记录地达到4.2亿的天文数字，比现在要多出好几倍，占全部人口的比例达25%—30%之多。京、沪等特大城市的老年人，还将达到全部人口的35%之多。在具体的微观家庭中，不再是数个子女养育一个老人，很可能是两个子女要同时养育四五个老人。

更为现实的是，大量数据表明，随着时代的推移，因独生子女政策的推行而引致的“四二一、四二二”式的家庭模式，将在我国大量出现。到那时，每个家庭都是由独生子女组成，一对独生子女夫妇要同时赡养四个或更多的老人，这个问题应当如何妥善解决呢？单纯讲要靠子女，但扪心自问是否靠得住呢？不要说子女可能不孝顺，即使说子女非常孝顺，但面对工作社会的激烈竞争，还要再考虑自己的孩子与家庭，也是力不从心，子女应当先顾及哪一头呢？

随着家庭两代人之间代际矛盾的加深，众多核心小家庭的涌现，家庭“空巢化”将比比皆是。家庭发展将呈现小型化、核心化趋势。家庭养老功能弱化的趋势，是一个难以逆转的潮流。在这种人口的“倒金字塔”面前，将来家庭赡养老人的义务将变得相当沉重。这就需要人们采取更适应时代发展的新型养老方式。



大家在没有养老的后顾之忧后，存钱养老的观念就会淡化，消费意识将发生较大转变。

三、以房养老的积极功用

以房养老需要给予说明的话题颇为众多，本书仅对以房养老模式的实施，可以对社会各个方面发挥的重大功用，以及还存在的某些问题给予说明。全书开篇之前首先对以房养老的功用给予概括性地总体描述，具体内容将在书中分别做介绍：

1.老年人出售自有住房以养老，可有效地解决养老资金来源问题，减轻老人和儿女的养老负担，有利于调节家庭经济生活，为家庭拥有资源的优化配置、效用提升提供一种新的思路，使他们的晚年生活和医疗健康等方面得到可靠保障。大家在没有养老的后顾之忧后，存钱养老的观念就会淡化，消费意识将发生较大转变，买房不仅可以居住消费，更是投资和养老保障的有效手段。

2.以房养老可极大地增加老年人的收入来源，刺激和挖掘老年人的消费潜力，大大地激活房地产交易市场，从而可带动50多个相关行业的增长。这就拉动了内需，形成国民经济持续快速增长的新动力。这在我国消费疲软、内需不振的今天，是非常必要的。

3.养老保障增加了新思路，传统的养老寿险的内容就可大大减少，可促使大家将较多的钱财用于对住宅的购买，增强中老年人购建住宅、改善生活居住条件、营造晚年幸福生活的积极性。

4.老年人身故后遗留住房的价值予以提前变现，遗产继承及遗产税交纳的事项将大大减少，为家庭税收筹划起到相当的功效。

5.将家庭的房地产、养老保障与金融保险投资三者有机地

联系在一起，放在家庭的整个生命周期中予以有机配置，实现资源运用效用的最大化。

6.倡导老人自我保障、儿女独立自强，将我国目前两代人之间的过度依赖，改进为相对的自立自强。老年人不再单单依靠儿女来养老，儿女们也不能依赖父母的遗产讨生活。这就可以组建起适应市场经济体制的新型代际关系。

7.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思路，同时保证了社会弱势群体的生活安定和社会稳定。

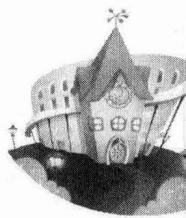
8.以房养老可使住房同时发挥生活居住场所、投融资手段与养老保障工具的重重功用，并由此在传统的儿女养老和目前的货币养老的基础上，增加第三种养老模式——以房养老，大大加固了养老保障，为应对老龄化危机提供了新思路。

9.以房养老在减轻社会保障体系压力的同时，还将突破目前严格的分业经营体制，推动银证保投一体化与混业经营在我国金融业的实现，促进银行、保险公司等金融机构的业务达成多元化转变，使得金融机构将社会责任和盈利目标紧密地结合在一起。

10.以房养老将金融投资、养老保险、社会保障与购房养老等不同工具相联系并有机融合，可形成新的金融保险系列产品，实现金融保险工具创新，给金融机构特别是商业银行带来新的业务和利润增长点。

11.以房养老的实施，将为巨额的保险资金寻找到安全、收益稳定可靠的投资出路，实现寿险资金“从养老中来，到养老中去”的新型循环机制。从长期来看，寿险资金投入房地产是很适宜的。

倡导老人自我保障、儿女独立自强，将我国目前两代人之间的过度依赖，改进为相对的自立自强。



以房养老模式的构筑，涉及房地产、金融保险、养老保障三大领域，关联伦理道德、法律法规、社会家庭、人口、土地等多个学科。

12.以房养老模式的构筑，涉及房地产、金融保险、养老保障三大领域，关联伦理道德、法律法规、社会家庭、人口、土地等多个学科，具有相当的理论研究价值。

13.以房养老模式的构筑，涉及住宅资产的价值评估，预期存活寿命的精算与大数定理，巨额购房养老资金的筹措、营运及投资管理，将对相关部门的工作带来一定推动效用。

14.以房养老模式的具体实施，需要考虑到国家相关法律政策、规章制度的构建等多方面内容，考虑特定机构的抉择、各方利益当事人的权责利关系界定和分工等，将为丰富、深化相关法律法规的研究提供大量丰富的素材。

目 录

前言 /1

一、以房养老是公众思想观念的大解放 /1

在以房养老能否实施的问题上,所遇到的最大障碍是什么?传统的养儿防老观念该如何突破?什么样的措施才能更好地照顾到老人与子女之间的感情?实施以房养老是否会让子女承受不必要的舆论压力?如何看待人们对以房养老的种种顾虑?

二、以房养老建立了代际关系的新模式 /16

为何说支持父母以房养老是子女对父母的大孝?父母以房养老,是出于不得已的原因才出此“下策”吗?子女是否一定要将父母赖以养家活命的住宅作为留给自己的纪念品呢?以房养老能根治“啃老族”吗?以房养老模式会切断父母与成年子女的经济联系吗?



三、以房养老是国民经济的新增长点 /47

以房养老能促进消费意识和生活观念发生重大转变吗?以房养老能否拉动消费,刺激国民经济增长?以房养老可以为社会保

障基金寻找到收益稳定的出路吗？以房养老能否推动房地产金融的发展呢？

四、以房养老开创了家庭投资理财的新思路 /62

“穷有穷养，富有富养”这个老观念是否已经过时？在推行以房养老后，还能否做到养老、遗产继承两不误，甚至还能应付不可预知的大病、重病呢？以房养老能否成为人生理财的新规划？以房养老能否促使家庭经济资源有效利用和配置，成为家庭资产管理的有效工具？

五、以房养老是养老保障的新思路 /96

在家庭养老功能弱化的趋势下，以房养老能否成为整个保障体系的有效补充呢？以房养老只会在短时期内存在吗？以房养老能成为未来养老保障体系的一大支柱吗？以房养老是积极主动的选择，还是迫不得已的无奈之举呢？以房养老能否缓解养老保障的代际矛盾？

六、以房养老是金融业绩的新增长点 /110

银行何时会推出倒按揭业务呢？以房养老存在哪些具体操作困难？购买住房需要考虑哪些因素？怎样购买住房才算够本？老人的住房能换多少现金？倒按揭业务的开办存在哪些风险？如何在有条件的城市先试点以房养老？



七、以房养老让老人生活更幸福 /132

老年人愿意一辈子凑合下去吗？老人如何更好地潇洒明天？人为了房子花费了太大的代价，房子对人又能做些什么事呢？老人如何通过以房养老保持自己的体面和尊严？老年人一定要为子女留遗产吗？以房养老如何做到防止不孝子女私占老人资产？

八、对以房养老被误读的补正 /162

倒按揭就等于替银行打一辈子工吗？以房养老会不会拉大贫富差距呢？以房养老是“算计”我们的下一代人吗？以房养老是穷人为富人养老吗？大家对住房拥有哪些权利呢？以房养老是国家试图推卸自己对公民的养老责任吗？参与以房养老后国家会减少养老金给付吗？

九、以房养老与房价 /189

我国未来的房价走势如何？以房养老是否会抬抬房价呢？以房养老的顺利实施需要房价持续坚挺吗？政府面对居高不下的房价应该做些什么呢？普通老百姓在面对高房价时为何往往陷入两难境地？为何说应先降房价再谈以房养老呢？

十、以房养老的开办 /203

以房养老如何更好地考虑中国国情呢？为何说以房养老既不是个人单枪匹马能做到的，也非某个金融保险机构的力量就可以顺利完成的，必须政府出面才能取得最好的效果？农村的以房养老前景如何？住房使用期70年会干扰以房养老吗？倒按揭缘何牵涉众多方面？以房养老有什么风险？

十一、八面来风 /225

政府官员和学者如何评议以房养老？资深金融专家如何看待以房养老？普通大众对以房养老的反映如何？人们对以房养老这个新生事物主要还有哪些疑虑呢？积极赞成者、有保留意见者和坚决反对者之间是如何论战的？

一、以房养老是公众思想观念的大解放

一、以房养老是公众思想观念的大解放

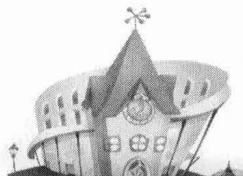
我们提出以房养老的新思路,并在对各个社会层面的人员进行调研时,遇到的一大问题,就是大家在观念上能否顺利接受这一新的理念。当然,限于大家的观点不一,对同一事物的看法也是见仁见智,见解各有不同。这对以房养老行为的推行而言,是一件大好事。有比较才有鉴别,有争论才可能分出是非。以房养老模式的实施,正是对公众思想观念的一种大解放、大启迪。

在以房养老行为能否实施的问题上,遇到的最大障碍是观念问题。

(一) 以房养老理念的实施与观念之争

在以房养老行为能否实施的问题上,遇到的最大障碍是观念问题。在我们东方人的思想深处,养儿防老、遗产继承的观念可谓是根深蒂固。养儿就是为了防老,防老就须养儿。作为回报,父母死亡后,包括房产在内的遗产顺理成章地归由子女继承。许多传统观念浓厚的老年人,还将如何能为子女遗留更多的遗产,视为人生的最大目标。

上海开展了一次有关以房养老的相关调查,统计结果显示:上海90%的城镇老人和85%的乡村老人希望在家中养老。



老人在决定养老模式时，传统观念的力量还是很强大的。

目前，上海有8.9%的老人独居，36%的老人与配偶单独居住，却不愿进入社会养老机构。由此可知，老人在决定养老模式时，传统观念的力量还是很强大的。

观念之一：传统的家庭和继承观念。“房子作为遗产的最重要一部分，总是要留给子女的”。杨浦区政立路580弄的多位老人表示“以房养老，把房子养没了，难以理解”。

观念之二：老年人的生活观念。陈晟认为，以房养老的主要目的是保证老人维持原有的“有尊严”的生活，但记者采访的大部分老人认为“吃、穿、住、用、行样样不缺，偶尔还能出去旅游一趟”，这就满足了。美国老太太那样拿着倒按揭的钱满世界转，暂时还不可能成为普通国人的养老常态生活。

杨浦区国定路600弄小区一位65岁左右的大妈对记者说：“虽然我每月只有八九百块的退休金，吃饭什么的也够了，年纪大了也没什么更多的要求。目前自己虽有一套房子，但我不会把房子抵押的。”

陈晟是上海市老龄科研中心的一位专家，在接受采访时对记者明确表示，无论是从理性方面还是从情感方面考虑，都愿意接受以房养老模式。陈晟笑着对记者说：“我想，我可以在退休前努力购买多套房子，而且多余的住房未必会留给子女。”

笔者在平日经常做有关以房养老的讲座或接受相关的采访，在对社会公众、学生宣传以房养老的理念时，大家对以房养老纷纷表示赞同的同时，又莫不对其能否真正推行，给予种种怀疑。最大的阻力还是个观念问题，是几千年来流传的养儿防老，遗产继承的观念，能够真正地打破吗？即使说，2006年

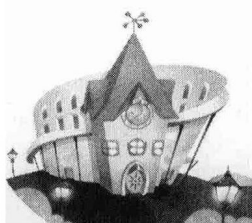
的“两会”后，众多媒体组织的各种以房养老的调查中，质疑最多的还是个观念问题，大家能否接受这个很超前的理念呢？

我们谈到了三个老太太之争，从中国老太太的储蓄购房到美国老太太的抵押贷款购房，这个意识的转换与行为模仿，是较快的。从国家相关政策的纷纷出台，到居民百姓的纷纷跟进，踊跃贷款购房；从开始时银行仍有相当顾虑，到最终争相出台种种优惠政策，住宅按揭被视为金融界最优质的一块资产。这都表明大家很容易就接受了贷款买房的新观念。否则，我国的房地产业发展的速度，绝不会有如此的功效卓著，城市的面貌改变、居民的住房改善，绝不会像今日的这样焕然一新。

从美国老太太的贷款买房，到第三个老太太的倒按揭用房养老，这一观念的传播与接受，则还需要相当长的时期，绝非一蹴而就之事。中国老太太到美国老太太的转化，只触及到储蓄消费还是贷款消费的问题，观念影响小，牵连问题少，不确定因素不多，居民操作无太大障碍，金融机构开办这一业务也无太大风险。

从美国老太太到第三个老太太的转变，则是对数千年来养儿防老、遗产继承的传统观念的大演变，它直接触及人们思想观念的最深处，进入父母与子女这一人际关系间最为隐蔽的深处。比如，传统的养儿防老的观念该如何突破？什么样的措施才能照顾到老人与子女的感情？东方人的观念是父母把房子留给子女顺理成章，如搞什么“以房养老”，则可能会让子女承受不必要的舆论压力。大家会有某种错觉，一定是子女对父母非常不孝顺，才迫使父母采取了以房养老这个“下策”。父母有这种顾虑，即使知晓这一模式千好万好，也不大愿意亲身去尝试，子女顾虑大家可能会有的种种想法，也会极力阻挠父母这样做。

传统的养儿防老的观念该如何突破？什么样的措施才能照顾到老人与子女的感情？



对绝大多数的中国老人来说，房产是他们最大的一笔财产。

（二）以房养老是对传统养老观念的挑战

以倒按揭为代表的以房养老的模式提出后，各种新闻媒体上众说纷纭，展开了一场几千年来流传的“养儿防老，遗产继承”的观念是否变革的大辩论。

对绝大多数的中国老人来说，房产是他们最大的一笔财产。按照传统，老人通常会把房产留给愿意照顾他们的子女。很多老人认为，赡养老人是子女应尽的义务，用外人给的钱养老，无论是老人还是子女，在面子上都说不过去，都不会接受“以房养老、死后卖房”这样的观点。这一观点正好击中了我们传统观念的“要害”。随着经济发展和人口流动的加剧，我国的传统家庭观念已经有所改变，以房养老模式不仅纷纷为广大老年人接受，也可以期望在中青年人中扎根。

在考虑到中国国情的基础上，多数中国人的养老观念还由老观念左右着。如美国是一个移民国家，房子对他们来说只是一座房产。但在中国，房子代表的是“家”，抑或还是自己的“老根”。北京大学社会学教授夏学銮说，目前以房养老与中国传统的价值观念有所冲突。在调查中，老人们也说不愿接受以房养老的最大理由，就是怕孩子们有意见，会对老人撒手不管。

有人说，中国几千年的传统思想就是“养儿防老”，现在提出以房养老的新模式，是难以接受的。我想大多数中国人也会难以接受。还是“养儿防老”更为现实一些，当你老了以后，衣、食、用、住、行都需要有人照顾时，自己的儿女在身边总会显得更体贴、更亲切一些。老人最怕孤单，有儿女在身边就