

以房养老系列丛书



| 柴效武◎著 |

以房养老

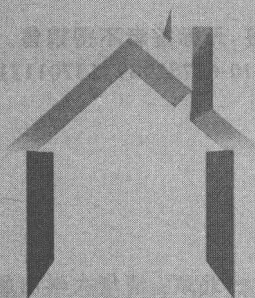
——理念与模式



清华大学出版社



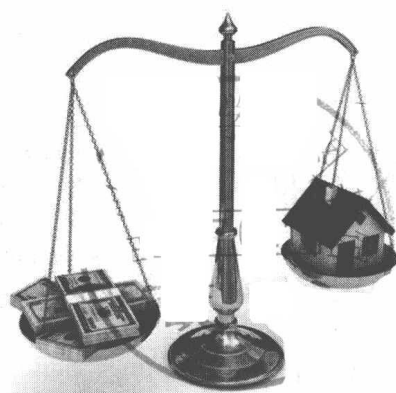
以房养老系列丛书



| 柴效武◎著 |

以房养老

——理念与模式



清华大学出版社
北 京

内 容 简 介

什么是以房养老,如何实现以房养老,是近年来大家关注的热门话题,也是本书要积极探索和介绍的内容。本书理论与实际相结合,资料翔实,可读性强,可以进入广大家庭作为以房养老的宣传读物,也适合经济管理部门、科研院所、金融保险机构的管理人员、专家学者阅读。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

以房养老:理念与模式/柴效武著. —北京:清华大学出版社,2017

(以房养老系列丛书)

ISBN 978-7-302-45544-8

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 277396 号

责任编辑:杜 星

封面设计:汉风唐韵

责任校对:宋玉莲

责任印制:宋 林

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编:100084

社 总 机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 刷 者:清华大学印刷厂

装 订 者:三河市新茂装订有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm 印 张:24.25 字 数:514 千字

版 次:2017 年 3 月第 1 版 印 次:2017 年 3 月第 1 次印刷

印 数:1~4000

定 价:39.00 元

产品编号:056961-01



前 言

将老年人身故后仍然遗留房产的巨大价值,通过一定的金融保险机制和手段,促使其在老年人生前予以提前变现套现,形成一笔笔持续稳定可靠并延续至终生的现金流入,以补充养老金的不足,加固脆弱的养老保障,即以房养老,是笔者多年来大力倡导,并得到社会公众积极评价和认同的观点。这一模式对“房产富人,现金穷人”尤为适用,对加固日益短缺的养老资源,弱化日益严重的老龄化危机,提出一条新的解决途径。

当我们于21世纪初开始涉猎以房养老和反向抵押贷款的研讨时,这一领域还冷冷清清,鲜有光顾,时至今日,已有大量论著文献出台,成为社会的热门话题。本课题的深入探讨和本书的写作,得到众多的理解和支持。本书的基本思想在笔者举办的各层次人员的授课、讲座中,组织了较深入的讨论,大家对这一思路均给予很高的评价,并提出很好的意见。2003年7月,我们在浙江大学组织召开了以房养老研讨会,在各类报刊、电视台、广播电台、网站等新闻媒体作了大量的宣传工作,取得极大的关注和好评。2006年的全国“两会”上,笔者撰写并委托全国政协委员赖明提交的以房养老提案,得到社会的极大关注,近千家新闻媒体纷纷转载、评论或组织相关的调查,各类专家权威、社会公众争相就此发表意见,一举成为当年最红的提案。2007年,我们以《以房养老模式研究》为题,申请到了国家社会科学基金项目的资助,标志着学术界对以房养老和反向抵押贷款的研究,终于给予了应有的正视和认同。2008年7月,我们在浙江大学出版社出版了《以房养老研究系列丛书》,共收录了笔者和相关研究人员的以房养老研究的系列论文180篇,计230万字,将以房养老研究推进到一个新的高度。

2013年8月,国务院发布《关于加快发展养老服务业的若干意见》,提出“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”,标志着以房养老事项正式纳入国家政策的视野。2014年6月23日,中国保监会发布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》,鼓励保险业积极参与养老服务业发展,探索完善我国养老保障体系、丰富



养老保障方式的新途径,标志着以倒按揭为形式的以房养老在我国的正式推出。

2016年3月21日,人民银行、民政部、银监会、证监会、保监会联合印发《关于金融支持养老服务业加快发展的指导意见》。提出要“加快保险产品和服务方式创新,继续推进老年人住房反向抵押养老保险试点”。“鼓励银行业金融机构探索住房反向抵押贷款业务。鼓励金融机构积极探索代际养老、预防式养老、第三方付费养老等养老模式和产品,提高居民养老财富储备和养老服务支付能力”。目标是“到2025年,基本建成覆盖广泛、种类齐全、功能完备、服务高效、安全稳健,与我国人口老龄化进程相适应,符合小康社会要求的金融服务体系”。

以房养老理论与建立在其上的反向抵押贷款的研究,前者是一种理念,一种横跨房地产、金融保险、养老保障三大领域,并波及各个相关学科的新的思想体系;后者则是建筑在这一理念基础之上的一种具体操作工具。这些内容已经在我们2008年出版的《以房养老研究系列丛书》,在我们随后出版的《以房养老漫谈》、《以房养老释疑》、《未来靠啥养老》等通俗读物和《反向抵押贷款》、《反向抵押贷款产品定价机理暨方法体系研究》专著中做了详细介绍,大家可参考阅读。

以房养老是一个有关国计民生的宏大课题,又是前人尚未给予很好开拓的全新理念,在我国尚处于开拓性阶段。有关我国老年人群收入状况、房产状况及对以房养老理念的详细调查统计数据尚十分缺乏。作为一项大的事业开办,真正走向千家万户的养老生活中,尚任重道远,需要我们为之付出毕生的精力。能够为未来的以房养老研究与反向抵押贷款的实践运行提供一定借鉴的话,我们的撰写目的就初步得以实现了。

在对本课题的深入而又系统全面的研究中,我们得到了来自各个方面的大力支持和关注,翻译了来自美国同行对反向抵押贷款研究达百余万字的资料文献,使得我们大开眼界,增长了不少知识。

限于研究水平和能力,限于人力资源和财力资源的极度匮乏,独自驾驭这一宏大课题的研究,自感力不从心。我们对此的研究,还有种种的缺陷需要大家认真评判与校正。现将这一成果奉献给大家,为的是“抛砖引玉”,希冀能有更多的学术界人士和一切关注这一话题的有识之士,贡献自己的聪明才智,积极投入这一宏伟事业之中,共同参与这一事项的研究,早日为社会,为亿万老年人的养老保障大业造福。

可以预想的是,以房养老理念的深入人心,反向抵押贷款及相关的养老基地等宏大事业的运作,一定能在我们的神州大地生根、开花,并结出丰硕的果实,最终成长为一棵参天大树。对该理论加固我国本已脆弱的养老保障体系,丰富短缺的养老资源中发挥巨大效应,将是笔者非常欣慰的。

柴效武

2016年4月

于浙江大学求是园



目 录

第一章 养老	1
一、养老问题的提出	3
二、“糖果屋”验证	7
三、人人都会老	8
四、老年人的基本状况	11
五、老年人的收入与消费	13
六、单靠家庭养老行吗	18
七、家庭养老在弱化	22
八、社会对家庭养老的政策支持	26
九、今天的养老保障制度尚不完善	27
十、逃脱养老困境	32
第二章 住房	35
一、家庭财富与养老	37
二、以房养老的特性	42
三、住房的价值	44
四、住宅的功能	47
五、住房现有状况	52
六、住房养老应具备的资格	54
第三章 思路	57
一、生活两大事项——住房和养老	59
二、以房养老的概念	62
三、三个老太太的 PK 大赛	67



四、“60岁前人养房,60岁后房养人”解读	70
五、以房养老的对象	73
六、以房养老的功用	76
七、以房养老是养老保障制度的完善与创新	82
第四章 观念	87
一、老年人如何看待以房养老	89
二、子女会同意父母以房养老吗	92
三、我国需要以房养老吗——正反方的辩论	93
四、专家评论以房养老	99
五、大家关注以房养老	102
第五章 评析	105
一、“三子养老”的提出	107
二、养儿防老还是养房防老	108
三、儿子与房子哪个更可靠	112
四、房子养老与货币养老	116
五、房产继承与养儿防老	120
六、以房养老与代际财富的传递	124
七、父母一定要将住房留赠给子女吗	129
八、遗产继承障碍与消除	132
第六章 金融养老	137
一、以房养老做法多	139
二、倒按揭养老	142
三、售房养老	150
四、投房养老	155
五、投资返本入住	167
六、购房返款养老	170
七、合资购房养老	175
八、父子合资购房养老	181
九、父子接力贷款购房养老	183
十、融房理财养老	188
十一、住房出典养老	193
第七章 集中养老	197
一、异地养老	199
二、基地养老	212
三、老年公寓养老	221
四、老年社区养老	227

五、集资合作养老	231
六、合作建房共住养老	236
第八章 换房养老	239
一、换房养老	241
二、售房入院养老	247
三、租房入院养老	257
四、农宅地换养老	264
五、农房换市区房养老	268
六、招徕房客养老	274
七、购养老房养老	276
八、合居共住养老	278
第九章 托付养老	287
一、家内售房养老	289
二、农家养老	297
三、托付赡养	306
四、遗赠扶养	310
五、以房换养	317
六、以房自助养老	320
七、法国的 Viager 养老	325
第十章 实现	333
一、住房可以换到多少“糖果”	335
二、房产抵押后钱财给付计算	337
三、倒按揭给付金额计算	339
四、银行开办业务示例	340
五、保险公司开办业务示例	343
六、各种难题制约以房养老	345
第十一章 风险	349
一、风险初评	351
二、长寿风险	351
三、房价波动风险	352
四、政策风险	352
五、道德风险	353
六、房屋维护风险	354
七、信息不完全、不对称风险	354
八、逆向选择风险	355
九、欺诈风险	356



十、流动性风险	356
十一、购买力风险	357
十二、城市规划变更风险	357
十三、地域风险	358
第十二章 工作	359
一、调查	361
二、市场	365
三、展望	367
四、应做工作	368
测试:你适合哪种养老模式	371

第一章 养老



中国老太太与美国老太太如何买房的争论,至今言犹在耳。时隔数年,又一位新的老太太来到中国,带来以房养老的全新理念。本书撰写的目的,在于对以房养老的理念作出全面介绍,并试图对关乎亿万老年人的养老保障事项以全新诠释,供众多老年人作出自己应有的选择。

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、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

一、养老问题的提出

随着人口老龄化、家庭空巢化问题的日益突出,独生子女政策的负面效应日趋显现,养老在今日已成为一个日渐沉重的话题。老年人该如何养老,才能幸福地度过漫长的晚年,并在有限的资源拥有和社会家庭的扶持下,尽量过得舒适幸福,是每个老人和其子女都很关心的,也应当是全社会关注的一项大工程。

(一) 以房养老理念的诞生

2003年7月,我们在浙江大学召开了“以房养老”研讨会。会上,我提出了第三个老太太以房养老的新理念,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”这句清晰明白的语言,形象地说明了以房养老的含义和指导思想,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等,作出了较为清晰的勾勒和描画。

在长期的计划经济时代里,在“低收入、低消费、广就业”的政策影响下,我国大多数的老人积蓄不多,只能靠有限的退休金艰苦生活。20世纪末,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,许多老人拥有房产的价值已达到数十万元乃至百万元之多,但他们每个月可支配的养老金收入却仅为数千元,房子再好,价值再高,首先要供自己晚年住,就不可能以先行出售或出租盈利来换取所必需的各种钱财,日常生活就只能是“端着金饭碗讨饭吃”,十分拮据。

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多,但自己本人的寿命仅为十多年或二三十年,去世后遗留的较多房产价值就只能是传承子女或上交社会,行同浪费。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提前变现搞活,形成一笔稳定可靠且延续终生的现金流入,用于补贴晚年的养老生活,就是我们这里谈到的



以房养老。这一理念经过数年的广泛宣传,目前已为越来越多的有识之士知晓并乐于接受,2013年9月,更被纳入国家养老保障的政策,推出相应的试点工作。

养老需要关注的两大关键话题是“钱从哪儿来,人向何处去”。单从“钱从哪儿来”而言,鉴于人口老龄化的急剧进展,老人的数量大幅增多,老人退休后存活余命的迅速延长,大家要求的养老标准及质量品位的快速提升,以及连年通货膨胀等多种要素的积累,养老资源存在巨大的缺口难以弥补。国家大力推出的社保只能解决人们的基本养老保障,而无法对每个老年人都提供很好的生活水平。即使如此,日积月累到21世纪40年代时,也有高达20多万亿元的欠账。大家希望晚年生活舒适惬意,就必须在中青年时代勤奋劳动、积累财富,供给晚年时代的养老。这笔财富不只包括货币资产,更包括大家都拥有的价值不菲的住宅资产。在货币资产有较大不足时,运用房产蕴含的价值补充养老,即这里谈到的以房养老,就受到众多的关注。

房产是大多数老人的最大一笔财富,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,相当部分的老人或者没有儿女,或者儿女的经济状况颇佳,并不需要来自父母的遗产馈赠,或者儿女还有点不大孝顺,当他们死亡后把房子交付子女时,并未在生前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,还专门开办了幸福人寿保险公司来研发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,孟教授就风趣地解释为“一边捆着草,一边饿着牛”。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,局限于相关产品和平台的缺乏无从有效排解。现在有了以房养老的新理念,再加上国家政策法规的推动,以及以倒按揭为代表的系列产品纷纷出台,“饿着的牛”就很容易吃到“捆着的草”了。

(二) 以房养老引起全社会的关注

在2006年的全国“两会”上,由笔者撰写并由全国政协委员、国家建设部科技司赖明司长提交的“以房养老”提案,一经出台,就以“60岁前人养房,60岁后房养人”的超前理念,“第三个老太太以房养老”的话题形式引起极大的社会轰动,中央电视台“东方时空”节目对此给以专门报道,全国上千家新闻媒体、网站对此提案纷纷转载或发布评论,还搞了规模大小不等的相关调查,各种访谈、对话节目也大量出现,忙得不亦乐乎,直至成为当年度最为轰动的提案。众多的经济学家、政府官员、金融保险业界人士对此发表评论,大有“洛阳纸贵”之势,相比较数年前“中国老太太和美国老太太天堂对话”引起的轰动效应而言,可谓不相上下。

21世纪伊始,笔者开始对以房养老产生兴趣,近几年来一直致力于研究这一大课题。当时,大家对以房养老、倒按揭都还是相当陌生,记得最早在Google、百度上搜索“以房养老”四个字时,相关信息仅数十条,且大多同笔者相关。今日再搜索这一字眼

时,相关新闻报道竟达 200 万条之多。可见这一理念的传播之广,涉猎话题之多,研究层面之深。2006 年春,仅仅在网站上搜集网民对以房养老发表的各式评论,就高达上万条,摘录字数达十数万字之多,涉猎以房养老的各个领域与层面。2013 年,国务院关于倒按揭养老试点工作的政策宣布后,网站媒体上又掀起了一轮新的炒作热潮,网民就此纷纷发表意见,总量竟然达到 180 万条之多。当然,这还只是一个不完全统计。

据北京、杭州、重庆、上海、南京、西安、广州等地的各家报纸、网站所做的规模大小不等的各式不完全调查,尽管社会公众对以房养老理念有众多误解和质疑、反对,但支持和认同态度者,已达到 30% 以上,表示乐于参与其间者也有 10% 之多。以房养老模式的推出与宣传伊始,就能得到如此之好的结果,是我们预料不到的。当时设想能有 20% 的人员支持以房养老,有 5% 的人员实际参与,就是很了不起的成就。

众多的评论中,既有较多的叫好、赞扬声,认为这一理念内容好、思路新,值得大力推崇,也有相当的怀疑和质问,好评和差评针锋相对,不相上下。在众多持不同意见者中间,有人认为诸多平台尚未建立难以实施,相关技术过于复杂难以操作,涉及层面太广难以有效协调,传统习俗观念根深蒂固,大家一时难以接受等,并非要从根本上否定这一事项。对以房养老持坚决反对意见,或公开抵触谩骂者,只是极少数。

在提交这份以房养老提案之前,我们曾设想该提案会得到公众的广泛关注,以房养老理念会产生巨大的社会意义、商业价值和学术效应。但社会公众对这一理念呈现如此的高度关注,舆论评判达到如此强烈之效果,提出的赞扬与肯定如此之多,问题与疑问如此之鲜明,涉及领域与层面如此之广,还是我们万万没有想到的。笔者感到十分荣幸之时,也深刻地感受到巨大的社会压力和责任,这都促使我们将这一造福于亿万民众的宏大课题,作为值得终生为之拼搏的大事业,用毕生的精力持续不断地做下去,做大做强,做出实效,以对得起大家的厚望,直到这一模式最终在我国扎根、开花,并结出丰硕的果实,真正为我国的养老保障与服务事业贡献出自己的绵薄之力。

以房养老的众多模式是提出了,“60 岁前人养房,60 岁后房养人”的观点已深入人心,“第三个老太太以房养老”也以其独特的做法,引起众多关注。作为以房养老核心内容的反向抵押贷款即倒按揭的金融产品,正从国外引入并加以本土化改造,其他各种以房养老的模式,我们归结了 30 种,已为大家纷纷采纳并相继投入试验。

《第一财经日报》的记者蔡臻欣在采访笔者后,认为以房养老是对传统的养儿防老和目前盛行的货币养老的有益补充,是对个人家庭拥有住宅资源和养老资源的高度融合,特别是对房产资源价值的淋漓尽致的发挥和运用,并用“以房养老,天堂里的老太再无遗憾”为题,对此以高度评价。还有专家则高度赞扬了以房养老的功用,认为房子养老完全可以和票子养老、儿子养老并驾齐驱,中国有必要建立票子、房子和儿子“三子鼎立”的养老保障新体系。

(三) 以房养老需要认真思考的内容

以房养老的思路和方法颇为新颖、超前,不过在习惯将房产留给子女的传统思想影响下,有多少老人能真正接受这一新观念? 父母的房产留作自己养老而非遗产传承



下一代,子女的心态又如何平衡?这一养老方式的推出,会否导致子女逃避赡养义务的事件发生?大家对此非常关心,各种疑问纷纷而来。有关以房养老的纷纷扬扬、轰轰烈烈的宣传或“炒作”的背后,确实需要来点冷思考,认真研究这一养老行为的实质,及与此连带的众多相关内容。比如以下方面。

(1) 什么是以房养老,怎样界定以房养老行为,才能做到用房子蕴含的巨大价值养老?

(2) 目前,我国老年人拥有住房的数量、质量、价值的具体状况如何,能否担当起养老的重任?

(3) 以房养老是否只能是倒按揭,有无其他更合适的多样化做法,以满足众多老年人的差异化需要?

(4) 我国的老年人和子女是否乐于参与以房养老,这种参与需要具备哪些资格和条件?

(5) 房子养老、票子养老和儿子养老,三者的关系如何,各自的利弊如何评价,儿子、票子和房子“三子养老”的养老保障新体系如何建立?

(6) 以房养老模式的实施,会给整个社会、家庭和老年人带来哪些好处,产生何种积极效应?同时还会出现哪些负面效应?

(7) 以房养老这一理念的推出能否得到大众的积极认同并参与,将会遇到哪些阻力,大家对此还有哪些疑问和障碍,怎样消除这些疑问和障碍?

(8) 以房养老这种全新的养老事项应当怎样操作,具体操作模式、运营机制应如何建立,将涉猎到哪些层面?

(9) 以房养老的具体实施将会遇到哪些风险,这些风险如何规避和防范?

(10) 以房养老的模式运作,是对养儿防老、遗产继承传统的大调整,人们的观念对此能否接受,还有哪些习俗障碍需要消除?

(11) 以房养老在整个养老体系中的地位为何,只是一种辅助和补充,还是可承担主力军的重要功用?

(12) 倒按揭的产品运作机制与体制应当如何设定,制度要素如何设计?

(13) 以房养老的运作机构需要具备哪些资质和条件,相互间应如何配合,共同完成这一大业?

(14) 老年人将住房反向抵押给金融保险机构,每期从机构得到的养老款项是多少,这一数值如何给付,才能做到机构与个人双赢的局面?

(15) 倒按揭业务开办中,对长寿、利率波动、房价变动等引致的风险,以及由此对产品定价带来的影响,应如何消除?

(16) 以房养老这一庞大工程的施工中,需要哪些机构和部门的大力参与,在以房养老行为的实施中,各应担负何种角色,承担哪些职责和义务?

(17) 以房养老模式的实施中,相关制度法规将如何构建,阻碍以房养老模式实施的制度法规又应如何修订与完善?

(18) 政府应否对以房养老以相应的政策支持,这些支持和优惠应如何体现?

以上提出了18个问题,事实上如仔细思考,还可以再增添上百个问题之多。大众对以房养老是见仁见智,提出了种种的设想与思考,还有众多的疑问、焦虑和关切,需要我们给予全面深入地探讨与科学认真地回答。

我们对大家提出的各种意见和疑问,经过细致搜集并精心整理后,借用本书出版之际作出自己的解答。在回答问题中,我们将尽可能地把目前正在研究的种种理论与新的思想观点,尽量用较为通俗的语言加以描述,以回报大家对此的热切关心。

二、“糖果屋”验证

著名的《格林童话》中曾经描写了一个“糖果屋”的故事,读来对我们实施“以房养老”颇有启发。我们先来看看这个故事。

带着两个孩子的爸爸,与新妈妈结婚了,但贫穷却给了他们巨大的压力。对孩子毫无感情的新妈妈,把两个孩子班吉尔和科兰蒂丢到了森林里。聪明的孩子在森林里迷路了,饿着肚子在森林里徘徊,走啊走的,突然,班吉尔的眼睛一亮,叫着说:“看!那儿有栋房子!”他们高兴地走近一看,“哇!这房子全部是用糖果、饼干做成的呀!”兄妹俩实在是饿坏了,忍不住飞奔过去,拆下房子忘情地吃了起来。这时,从背后传来和蔼的声音说:“是谁在啃我的房子呀?”一位贵妇人从屋里走出来。

其实,贵妇人是一个吃人的魔女变的。魔女要吃掉班吉尔,命令科兰蒂去烧水。科兰蒂突然灵光一现,想到了一个好法子,故意将火烧得很慢。魔女已等不及了,便走近锅旁,仔细地看这锅水是否已经烧开。趁这时候,科兰蒂使尽全力,从后面猛撞了过去。魔女丝毫没有防备,就这样掉到热锅里烫死了。科兰蒂高兴地将班吉尔救了出来。在魔女的地下室里,他们发现有个装满珠宝和金币的大箱子。两人把珠宝和金币往口袋里塞,高兴得到处跑。“好了,快回家吧。趁天还没黑之前,赶快找到回家的路!”

父亲看到他们回来,高兴地张开双手紧紧地抱住他们。兄妹俩将身上的金银珠宝,拿了出来,说:“爸爸,您看,我们带回了礼物哦!”接着把经过情形告诉了爸爸。从此,一家人又快乐地生活在一起。

这就是我们耳熟能详的《格林童话》中的“糖果屋”。提及“糖果屋”,相信大家都能想起那个脍炙人口的童话,也格外怀念童话中那个藏着巨多珍宝的神秘屋子。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”。

养老是个沉重话题,肯定会有人疑惑不解,为什么我们在这本谈及沉重话题的书中,要提到“糖果屋”,它同我们讲到的以房养老有什么关系吗?原因如下。

(1) 在以房养老的新型理念下,大家在中青年时代购买的房屋,作为家庭拥有的重要财富,除正常居住生活外,还包括投资融资、养老保障在内的多种功能。它不再只是等待自己死亡后简单传承给下一代的遗产,而是在自己生前就可以大力开发运用、



以资养老的“糖果屋”。

(2) 我们希望采用以房养老新理念之后,日渐短缺的养老资源因住房的加入变得日益富足,从而使养老这个沉重的话题能变得较为轻松。大家可以开开心心、舒舒服服地养老生活,享用住房这个大“糖果”。

(3) “六十一循环,甲子重又生”。60岁,既是大家退休养老,享用前半生工作成果的季节,又是重新安排自己后半生新生活的开端。前半辈子是忙工作,忙子女,退休后正应该对自己的前半生给予认真总结,为自己的后半生作出新的规划,真正是不计功利地为自己的晚年无忧无虑地生活。“为自己生活”的物质基础何在呢?住房所蕴含的巨大价值,正为实现这一目标打好了雄厚的物质基础。

可以说,以房养老模式的推出,使大家“为自己生活”的目标实现,增添了丰富的物质基础。以房养老的宗旨,正是要将大家都拥有并居住的房屋,变成一个个美妙的,可从中发掘出无穷尽财宝用来养老的“糖果屋”。

三、人人都会老

以房养老的出现并非空穴来风,也非我们灵机一动的产物,而是有着深刻的思想内涵和深厚的经济社会的大背景。今天我们为什么要推出这种特殊养老模式?诸如社会保障体系不够健全,普及面过窄,养老资源匮乏,养老金欠账严重,等等,已为大家密切关注。独生子女政策推行的积极效应固然已很明显,但由此引致的负面影响也日趋显现。老龄化、高龄化、少子化和空巢化诸多问题,在我国正以比国外快得多的速度日益显示。以房养老这种新型养老模式在我国的实施,不论是其迫切性还是社会意义,都更甚于各个经济发达国家,对此话题的热切研讨就十分必要也很及时。

既然本书谈到养老,首先需要对我国的老龄化和相关的养老状况有所了解,大致可呈现出以下方面。

(一) 目前老龄化状况及发展趋向

按照联合国制订的标准,一个国家或地区65岁以上人口占到总人口的7%,或60岁以上人口占总人口的10%以上,即宣告进入老龄化社会。据此标准,我国于1999年就已达标,且老龄化速度日渐加快,养老问题日益突出。我国所称道的老年人是指60周岁以上的公民。时至2015年年底,60岁老年人已经达到2.2亿人,占全部人口的比例为16%之多。

目前,老年人口数量不断增加,老龄化程度持续加深。据专家考证,到2020年,我国60岁以上老年人将达到总人口的16.97%。2040—2050年,我国老年人口的数量和老龄化水平,都将达到前所未有的高度,老年人口抚养比将达到40%~50%,大幅攀升。有利于经济发展的低抚养比的“人口黄金期”,将于2033年宣告结束。21世纪下半叶直到2100年,老年人口规模、老龄化程度及高龄化程度,都将在高水平上保持基本稳定,老年人口总量虽有所下降,但仍将保持在3亿人以上,老龄化程度持续达到