



REVERSE
MORTGAGE

反向抵押贷款

孟晓苏 柴效武 著

 人民出版社



REVERSE
MORTGAGE

反向抵押贷款

● 人民出版社

责任编辑:洪 琼

图书在版编目(CIP)数据

反向抵押贷款/孟晓苏 柴效武著. —北京:人民出版社,2009.9

ISBN 978-7-01-008079-6

I. 反… II. ①孟…②柴… III. 住宅-抵押贷款-信贷管理-研究-中国
IV. F832.45

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 123928 号

反向抵押贷款

FANXIANG DIYA DAIKUAN

孟晓苏 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 9 月第 1 版 2009 年 9 月北京第 1 次印刷

开本:710 毫米×1000 毫米 1/16 印张:18

字数:320 千字 印数:0,001-3,000 册

ISBN 978-7-01-008079-6 定价:46.00 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

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辛苦作为代价,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,还发现了它的投资赢利功能、资产保值功能、资金融通功能等等。本书作者又引进了国外以房养老的理念,发掘出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,功能增加了多少?手机的市场随着其功能的增加就日益打开了。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,都需要考虑晚年期的养老问题,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所关注的事宜,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,就是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,近年又有了存钱养老、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?回答是还不够。这本书提出的养老思想,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。我认为这个研究是很有经济意义与社会意义的。

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。用老年人拥有的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“抵押年金”,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多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,将其在老年人生前变现,形成一笔笔稳定可靠并可延续终生的现金流,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,有关国家在税收上也给予了相应的优惠。

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,得到更好地解

决。将国际上的反向抵押贷款产品引进到国内来,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,同时设计了适于此模式运行的基本框架。本书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了系统化的深刻论证。本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,这些都为我国开办反向抵押贷款业务提供了有益的思路,对加强养老保障提供借鉴。

“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,也是一个重大的社会课题。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,也就是说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 及其增长绝不是唯一的;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”在内的社会养老保障模式,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。

厉以宁

2008 年 6 月 16 日

目 录

序 言	厉以宁 1
第一章 总 论	1
第一节 以房养老问题的提出	1
第二节 以房养老的理念	11
第二章 反向抵押贷款概述	21
第一节 反向抵押贷款的含义	21
第二节 反向抵押贷款的类型	24
第三节 反向抵押贷款与正向住房抵押贷款的异同	34
第三章 反向抵押贷款的功能	41
第一节 反向抵押贷款功用的一般介绍	41
第二节 反向抵押贷款对加固养老保障的效应	42
第三节 反向抵押贷款对金融业的促进作用	46
第四节 对反向抵押贷款完善家庭经济功能的探讨	53
第五节 反向抵押贷款对房地产市场的促进作用	60
第四章 反向抵押贷款市场	68
第一节 反向抵押贷款的潜在需求者	68
第二节 反向抵押贷款的供给者	76
第三节 商业银行开展反向抵押贷款业务	83
第四节 寿险公司开办反向抵押贷款业务	88
第五节 银保合作的前景	95
第五章 反向抵押贷款的运作	99
第一节 反向抵押贷款运营市场与模式	99

第二节	反向抵押贷款模式的运作流程	107
第三节	美国反向抵押贷款市场供给机构	117
第四节	反向抵押贷款的给付方式	125
第五节	反向抵押贷款的违约及规避	134
第六节	反向抵押贷款业务开办考核	143
第六章	反向抵押贷款制度监管与政策优惠	149
第一节	美国反向抵押贷款的监管与服务	149
第二节	反向抵押贷款运作中的财税政策	167
第三节	反向抵押贷款前期的客户教育与咨询	181
第四节	反向抵押贷款的法律条款	190
第五节	反向抵押贷款中的陷阱和诉讼	196
第七章	反向抵押贷款产品定价	203
第一节	反向抵押贷款产品定价的基本要素	203
第二节	产品定价因素调整	211
第三节	反向抵押贷款产品定价的基本公式	216
第八章	反向抵押贷款的风险	226
第一节	利率风险	226
第二节	长寿风险	232
第三节	房屋价值波动风险	241
第四节	反向抵押贷款的其他风险	250
第九章	反向抵押贷款业务的开办	256
第一节	各关联方应做工作	256
第二节	反向抵押贷款实施的制约条件	264
第三节	我国发展住房反向抵押贷款业务面临的问题及前景	267
第四节	发展住房反向抵押贷款业务的对策建议	271
参考文献		277

第一章 总 论

随着老龄化危机的日益到来,以房养老作为一种新型的养老保障模式和金融创新的工具,受到全社会的积极关注。反向抵押贷款作为以房养老的重要实施手段,也从国外引入并投入紧张的研发之中。什么是房养老和反向抵押贷款,今天为什么需要推出这一产品,它在我国实行的经济社会背景如何,有无可行性和现实意义,这些是本章首先需要给予说明的。

第一节 以房养老问题的提出

一、我国老龄化的状况

随着经济社会的快速发展,人们生活水平的提高和医疗水平的改善,我国人口的寿命大大增加,老年人口的数量大幅提升。20 世纪 50 年代我国人口平均寿命是 50 多岁,70 年代是 60 多岁,90 年代达到 70 多岁。上海市人均寿命正在迈出 80 岁大关。早在 2000 年,我国 60 岁以上的老年人口已达到 1.3 亿,占总人口的 10.26%;65 岁以上人口超过 9,400 万,占总人口的 7% 以上,成为世界上老年人口最多的国家。按照国际通行的标准,一个国家或地区 60 岁及以上人口占总人口的比率达到 10% 以上,或是 65 岁及以上人口占总人口 7% 以上的,都属于老龄化国家或地区。我国于 2000 年即已进入老龄化社会。据科学家预测,到 2300 年,世界人口的平均寿命将达到创纪录的 100 岁。表 1-1 反映了 2009—2050 年中国 60 岁及以上老年人口和老龄化程度。

表 1-1 2009—2050 年中国 60 岁及以上老年人口和老龄化程度^①

年份	60 岁及以上老年人口(亿人)		人口老龄化程度(%)		年份	60 岁及以上老年人口(亿人)		人口老龄化程度(%)	
	(1)	(2)	(1)	(2)		(1)	(2)	(1)	(2)
2009	1.64	1.64	12.19	12.02	2018	2.36	2.36	16.61	16.17
2010	1.71	1.71	12.59	12.39	2019	2.40	2.40	16.84	16.37
2011	1.78	1.78	13.02	12.80	2020	2.43	2.43	16.97	16.48
2012	1.86	1.86	13.53	13.28	2025	2.96	2.96	20.38	19.63
2013	1.94	1.94	14.06	13.78	2030	3.57	3.57	24.38	23.25
2014	2.04	2.04	14.65	14.34	2035	3.99	3.99	27.24	25.67
2015	2.13	2.13	15.19	14.85	2040	4.12	4.12	28.26	26.30
2016	2.21	2.21	15.69	15.32	2045	4.21	4.21	29.30	26.91
2017	2.29	2.29	16.22	15.81	2050	4.39	4.39	31.15	28.19

数据来源:国家计划生育委员会(2000 年)。

据全国老龄工作委员会办公室在 2006 年 2 月 23 日首次公布的我国人口老龄化百年预测,目前我国正处于快速老龄化阶段,人口老龄化进程明显加快,平均每年将增加 596 万老年人口,年均增长速度达到 3.28%,大大超过总人口年均 0.66% 的增速。到 2020 年,老年人口将达到 2.48 亿人,老龄化水平将达到 17.17%。到 2051 年,中国老年人口规模将达到 4.37 亿的峰值。此后的整个 21 世纪里,老年人口规模将稳定在 3 亿—4 亿,老龄化水平基本稳定在 31% 左右,80 岁及 80 岁以上高龄老人占老年总人口的比重将保持在 25%—30%,中国将进入一个高度老龄化的平台期。从以上这些数据的列示中可以逻辑地推知,如何应对人口的老龄化问题,将成为未来我国重要的社会问题。

二、我国老龄化的特点

我国人口老龄化的趋势在逐渐加快,与已进入老龄化的发达国家相比,大致呈现出如下特点:

(一)速度快、来势猛、绝对数量巨大

据美国人口普查局的统计和预测,65 岁以上老年人的比重从 7% 上升到

① “(1)”为按 TFR = 1.8 计算的,“(2)”为按 TFR = 2.0 计算的。

14%所经历的时间,法国是115年,瑞典为85年,美国为66年,英国约45年,日本最短为30年,而我国只要25年。随着中国人口出生率的下降和人均寿命的延长,到2015年,老龄人口将占总人口的15%;到2030年,这一比例将升高至24%;到2040年,中国老年人总数将达到3.97亿,超过法国、德国、意大利、日本和英国目前人口的总和;到2050年,将有近1亿人口超过80岁。而今天的劳动力人口数量,到2050年可能会失去约18%—35%。

虽然相比较日本、西欧等国,我国的人口老龄化趋势目前并非很严重,但突出的一点就是发展势头迅猛,仅用20多年就走完了国外需要上百年才能走完的老龄化进程。在这种状况下,整个社会、国家乃至各个家庭和个人,都无法为养老事业做出很好的精神、物力、财力的准备。

(二) 老龄人抚养比明显偏大

人口老龄化带来的结果是老龄抚养比近年来上升较快,我国的计划生育国策始于20世纪70年代末,当前已经出现了大量的“四二一”家庭,按人口年龄结构推算,今后30年我国老龄抚养比将继续快速升高,到2030年将会超过20%。

(三) 地区间老龄化程度差异较大

我国地域辽阔,且长期以来户籍管制较严,人口迁徙率相对国外来说显得较低,地区间人口分布不平衡,老龄化程度差异较大。其中,老龄人口比重最高的上海市是比重最低的青海省的2.7倍,如仅仅在省区之间比较,比重高的浙江、江苏等省是比重低的青海、宁夏、西藏、新疆等省区的近2倍。

(四) 经济发展水平低,未富先老

与世界其他已进入老龄化社会的国家相比,我国目前的状况是未富先老引发养老资源危机,社会保障体系尚不健全。我国可资利用的公共养老资源缺乏,经济发展水平不仅较低,且地域差距较大。我国是在经济没有得到充分发展,物质状况尚未达到很富裕时,就提前宣告进入老龄化社会,属于未富先老。2000年,我国的人均GDP仅为860美元左右,目前也仅为2,000美元左右,而西方经济发达国家进入人口老龄化社会时人均GDP均已超过5,000美元。我国要在经济不够发达的时期解决比发达国家还要严重的老龄化问题,这就使现有社会保障制度要承受严重得多的财务压力。

西方发达国家经过上百年的准备,都已经建立了完备的社会养老保障体系,即便如此,面对日益严重的老龄化危机仍然缺乏有效对策,养老保障金也出现了

巨大的缺口。我国现在正处在新旧体制的转轨时期,旧的养老体制已经打破,新的体制尚未完全建立,社会保障体系尚不健全,保障覆盖面窄,养老保障金缺口巨大,商业寿险则才刚刚起步。可以说,迄今为止,我国统一的社会保障体系尚未形成,还没有建立起保障充分的老年福利制度,养老资源还存在巨大的缺口。故此,积极开拓现有养老资源的潜力,促使其发挥更大的效用,推行养老的观念创新和制度创新,弥补养老资金的不足,就很有必要。

(五)“四二一”家庭将成为未来家庭的主体形式

20 世纪七八十年代开始,面对巨大的人口压力,我国推出了世界上其他国家所没有的严格管制的计划生育国策,该国策在带来巨大积极效应的同时,出现的一个严重后果就是随着时代的推移,这些独生子女正在逐步走向社会并组建自己的新家庭。在未来一二十年里,“四二一”、“四二二”家庭必将成为家庭形式的主体。在这种“头重脚轻”的倒金字塔的人口年龄结构面前,以及家庭“空巢化”现象的大量显现,养老已成为一个重大的社会与经济问题。传统的养老形式无法承担养老保障之重责,单单依靠养儿防老已很不现实了,货币养老也遇到较多的障碍。这些都已经引起政府、社会各个方面的广泛关注。

家庭小型化、核心化已成为今日家庭的主流,家庭空巢化日益加剧。年轻人结婚后,即纷纷离开父母单独生活居住,家庭养老遭遇到严重的危机。这一危机不仅表现在经济物质上,更主要的是老人生活的起居照料、精神慰藉等,都遭遇到了严重的危机。家庭空巢化在许多国家都普遍存在,但在我国未来的“四二一”、“四二二”式的家庭中,这种空巢化涉及面之广,影响之大及引致的问题之多,则应是世界之最。

三、老龄化危机的表现形式

人人都有衰老的一天,都需要考虑晚年的养老问题。诺贝尔经济学奖得主、美国著名经济学家克莱因教授(Prof. Klein)曾提醒道:日本经济在 20 世纪五六十年代曾因人口增长减缓而获益,但到了八九十年代的鼎盛期以后,却因为人口增长减缓以及由其导致的人口老龄化而拖累了经济,使日本逐渐失去了往昔的竞争优势。但与中国相比,日本至少有一点是非常幸运的,那就是很好地把握了 20 世纪 60 年代和 70 年代这段人口负担低、劳动力资源充沛(即丰厚的“人口红利”)的黄金时期,加速了经济的发展,迅速跻身于世界经济大国的行列。尽管如此,当老龄化社会来临的时候,日本经济还是陷入了“停滞不前”的泥潭,时间

已长达 10 多年之久,直到今天尚未能完全走出。而且,随着日本老龄化危机的愈演愈烈,这一状态还有加速之势^①。

对照目前日本的情况,对我国来说,结论是非常明显的。中国目前已进入了老龄化社会,老龄化的危机正以比日本毫不逊色的速度迈进着,但经济发展状况距离发达国家却还有较大的距离。目前,日本存在的种种问题,并不能说将来就不会在中国重演,甚至是以更为剧烈的形式重演。当然,中国的人口众多、地域广阔、经济社会增长态势很不平衡,回旋的余地较大,这类事情的发生会有一个较好的缓冲,但事情发生的本质是相同的,程度则将会是有过之而无不及。

美国全球观察咨询公司高级研究员麦凯诗指出,老龄化不仅仅是个养老问题,比如说,随着老龄化的演进,还将导致青壮年成为家庭经济来源和国家安全所需兵源的“相互竞争的稀缺资源”。美国《纽约时报》曾经发表文章指出:中国将面临着一场人口危机,它将在自己还没有变得富裕的时候就快速变老!其实这并不值得大惊小怪,不单单是中国,老龄化是一场世界性的通病,许多国家在未来 30 年老龄化程度都将明显加剧。

有关资料表明,如果保持目前的人口增长态势不变,中国的人口数量将在 2035—2045 年间,达到 15.5 亿左右的高峰,其后人口将很快出现负增长。假如生育率持续地低于更替水平,这种负增长就将一直保持下去。即使在生育率回升至更替水平,负增长期也将会延续 40 年之久才会恢复零增长,实现相对静止的人口态势。尽管这时人口的数量表现为零增长,但人口的年龄结构则已是大为老化,突出标志是人口年龄金字塔的中心上移将异常明显。

从人口增长的角度看,这些数据给我们勾画出了一幅可喜可忧的蓝图。按这条道路走下去,等我们的下下一代长大成人后,困扰中国几代人的人口问题将不再成为一个大问题。但在描绘这幅蓝图时,还必须考虑到另外一个重要问题,就是我们的下下一代虽然不再为人口的快速增长而烦恼,但却不得不为养老问题而焦虑——在他们成人的时候,将有一个数量庞大的老年群体需要他们赡养。按目前的养老制度和水平来衡量时,这几乎是一个不可能完成的任务。

四、社会养老保障体制的功用与缺陷

随着中国快速步入老龄化社会,养老问题已经引起国家的高度重视,并受到

^① 日本目前全国的老年人口占总人口的比例,已经达到 20% 之多,未来更将达到 40% 的创纪录水平。

社会各界的广泛关注,然而,长期以来,中国的社会保障体系始终处于较低的发展水平,面临着沉重的经济压力,国内寿险业务不够成熟,同时大部分老年人积蓄较少,退休后往往只能靠微薄的养老金生活,难以解决自身的养老问题。所以,解决老年人尤其是处于弱势群体的贫困老年阶层的养老问题,是国家应当给予大力保障的重大事项,亦是政府必须承担的责任和义务。

养老保障问题应当怎么办,目前国家正在大力推行规范的社会养老保障体制,每个人在参加工作后,都需要在每个月的工资中拿出适度的数额积蓄起来,作为个人账户的资金积累,并用此积累在日后发放养老保障金。但它能否较好地解决老龄化问题呢?回答应当是肯定的。但若仅仅依靠社会养老保障体制,是否就能够解决一切养老问题,回答又是否定的。许多人在谈到应对中国老龄化现象的时候,总是单单强调社会保障基金的建立,似乎只要社会保障体制建立起来了,一切问题就都能迎刃而解,这种看法实际上是片面的,建立和健全社会保障体系固然重要,但却并非解决社会老龄化问题的根本之法。原因是任何国家如果要想从容应对老龄化问题,都需要具备一个重要前提,那就是:它首先要变得经济富裕和强大起来。否则社会保障基金中存放的钱财数额再多,经济不发达,社会财富不充裕,到时也买不到多少东西。

中国社会保障制度的建立已有 50 年历史。前 30 年是以《劳动保险条例》为代表的“低工资、高就业、高补贴、高福利”的“国家包企业、企业包职工”的统包政策;改革开放后的 15 年,国有企业逐步走向独立,企业保险因之转向社会统筹;1995 年,中央决定将个人账户制度引入中国基本养老保险制度,单一的社会统筹制度转向社会统筹与个人账户相结合的新体制,基金管理方式也由现收现付制转向部分的积累制。这就意味着现在在职的一代人,既要承担继续供养上一代“老人”的义务,又要为自己将来的养老进行个人账户积累,这种双重负担是企事业单位和职工都难以承受的,在实际操作中也引发出很多问题。2004 年,个人账户“空账运行”的额度已高达 1990 亿元。

国家统计局公布的数据显示,截至 2002 年年末,全国城镇离退休人数已高达 4,222.8 万人,离退休费用每年高达 3,689.5 亿元,但具体到每个职工手中,平均每人每年离退休费仅仅为 8,881 元,每月为 740 元,显得很不足使用。中国国情的一个重要特征是,我国正处于经济体制转轨的时期,伴随着国有企业的改革,部分国有企业的破产倒闭,企业所属的退休职工已很难得到应有的养老保障;社会保障面较窄,广大农村老人基本没有养老保险,全社会老人平均收入水

平较低,经济体制改革取得了丰硕的成果,但老年人在其中享受的份额是较少的。

从我国的现实国情来看,解决养老问题不能也不可能只靠国家。完全依靠国家养老,会给国家财政带来沉重负担,导致经济发展的缓慢甚至停滞不前。西方许多国家普遍建立的从“从摇篮到坟墓”式的社会保障体系,虽然对减少社会冲突、维持社会稳定起到了很大作用,但也使这些国家的财政预算越来越难以承受。如号称全民福利国家的瑞典、芬兰、德国等国家,社会保障费用已占到了GDP的1/3,极大地挫伤了人们的生产积极性,导致经济增长长期地失去动力,在职职工考虑的不是如何很好地工作赚取更多收入(收入赚取得越多,累进税制下交付的税金也越高),而是如何能早日退休拿到丰厚的养老金。

我们应当吸取发达国家的教训,尤其是在我国的现阶段,仍然要以又好又快的发展生产力、壮大国力为根本任务,应把经济增长放在首位考虑。若政府把国民收入的相当份额首先用于解决人口的老龄化问题,即扩大消费和养老保障基金的比例,必然会使用于扩大再生产的积累基金占据的比例大大减少,并不可避免地会影响到经济的快速发展。我国的人口老龄化具有速度快、时间短、规模大的特征,即使说老年福利制度已经很完善了,面对如此庞大的老年人口,也不可能全靠国家来解决,至少是国家不可能给予很好地解决。我国政府将社会养老保障界定为“基本养老保障”,即只保障参保人员的基本生存需要,而非一切较高的享受性需要,这一指导思想是明智的,对我国而言,全民福利是必需的,而所谓的高福利则是不可能实现的。

五、如何应对老龄化危机——以房养老

重视家庭养老在中国有着悠久传统,也是中华民族敬老、养老的美德,是今天仍然需要发扬光大的。但因我国实行严格的计划生育政策,及部分年轻人受现代思想观念的影响,独生子女家庭和无子女家庭已大大增多,再过二三十年,只有独生子女的老人和无子女的老人,在数量上将会占大多数。在独生子女组成的家庭中,某些子女主观上不愿意承担老人的生活费,有的子女则移民海外或收入不高、自身难保。随着教育改革的实施,这些子女还要担负自己儿女的数额不小的教育支出,使得赡养老人是心有余而力不足。这些原因都会使传统的家庭养老方式受到强烈冲击,养儿防老已存在着越来越大的不确定性。

当今,随着人口老龄化和家庭空巢化问题的日益突出,单单依靠子女的传统

家庭养老方式已面临着严峻的挑战。“四二一”、“四二二”家庭大量出现后,传统的遗产继承的魅力会大大降低。按照今日大家的寿命,当老年人生活到七八十岁或更长寿命时,儿女的年龄也往往达到四五十岁之多,这样的老子女不可能还没有买到自己的住宅,要眼巴巴地盯着父母的房产等着继承。而要让两对老父母将自己的两套住房都留给子女继承,对子女而言显得并不那么重要。但如期望一双儿女能够同时承担四个老人的养老重任,也未必可行,不要说经济物质的供养是勉为其难,即使是老人期望儿女们能“常回家看看”也常常会落空。这种情形下,依靠老年人自己养自己的老,用房子养老就是最合适的。既然儿女们对父母遗留的房产不再是很感兴趣,房产在儿女们实际经济生活中发挥的效用也大幅降低;而父母们日常养老所需要的物质钱财,靠自身又是难以很好解决,靠儿女们供养又很难指望时,为此,大力研发新的养老模式,通过反向抵押贷款的方式用房产养老,就是一个可行的办法。

在我国社会养老保障尚很不健全的状况下,养老问题应当发挥国家、家庭和个人三者的积极性,一起来解决。考虑我国现阶段经济社会的特点,还应特别注重加强个人在养老方面的作用,即采取各种有效措施,增强老年人自我保障的能力。增强自我保障的方式有很多,如参加养老储蓄、商业养老寿险或通过再就业获取第二收入等,都可以在相当程度上奏效。同时,我们还需要秉承党中央“创新立国”的基本理念,解放思想,在金融保险产品和养老保障问题上实现制度与观念的创新,动用每个家庭都拥有的住房资源,用住房蕴涵的巨大价值参与养老事业,实行以房养老,以期更好地解决住房和养老这两大社会问题。

传统社会里有儿女养老,现代工业化社会又增加了养老储蓄、社会养老保障的“票子养老”,但这是否已足够呢?当然不够,社会养老仍有种种的问题难以解决。借鉴并大力引进实施西方经济发达国家目前正在倡导的反向抵押贷款,充分发挥老年人大都拥有的住房资源的价值,目前是正当其时。这就是我们设想的“房子养老”,这一新的养老模式的推出,将使得亿万老年人的晚年生活能够更为幸福舒适。

六、倡导以房养老,大力推行反向抵押贷款

随着我国快速步入老龄化社会,养老问题已引起政府的高度重视和社会各界的广泛关注。长期以来,我国社会养老保障体系的发展始终处于较低水平,面临着沉重的经济压力。许多老人每月只能领取微薄的养老金,很难过上理想中