
以房养老模式在我国发展的思考

——基于武汉市城市居民以房养老状况的分析

罗莉 王亚萍 尹静 何雯

(武汉科技大学, 湖北 武汉 430081)

【摘要】人口老龄化所带来的养老问题日渐成为社会的主要议题, 并且受到大众的密切关注。“以房养老”作为当今新兴的一种养老模式, 有望为解决这一问题作出自己的贡献。本文主要以武汉市为例, 着手分析了“以房养老”模式的实施情况, 针对其在推行过程中存在的问题, 为该模式在我国的推广提出了相关的合理化改革建议。

【关键词】以房养老; 制约因素建议

一、武汉市以房养老模式的实施现状分析

在我国, 学者认为以房养老不仅仅是简单的住房反向抵押贷款, 利用自己拥有的住房取得养老金的任何做法都可以被称为以房养老。2006年, 在政协十届四次会议上, 全国政协委员赖明提交了一份以房养老的提案, 被概括成“60岁前用人养房; 60岁后用房养老”。

通过调查研究发现, 武汉主要存在着抵押式、以房换养式、以房自助养老三种模式, 这三种模式的被接受程度各不相同。

1、关于抵押式养老模式

老年人把自己的房产交给有政府背景的公益机构或者银行, 将房子用于抵押贷款, 在贷款期间对住房拥有使用权, 这些机构或者银行需要承担老年人的养老费用, 老人去世后则用房屋来偿还贷款, 剩余部分交由继承人。这是最初的以房养老的本意——住房反向抵押贷款。

在继上海市、北京市、广州市政府先后下发《关于大力推进广州保险业综合改革试验的意见》之后, 武汉市明确提出要探索发展住房反向抵押养老保险, 但该模式被城镇居民的认可程度很低, 34.2% 不接受该模式的被调查对象认为困难在于“评估不规范, 公正难保证”。

2、关于以房换养模式

将房子出租, 用租金去租用一个小一点或者便宜一点的房子, 用租金差价来养老生活。或者老年人把房子交给福利机构, 然后享受福利机构的服务, 待其过世后房产交由该福利机构进行处置。

武汉市部分房地产经纪有限公司发展“房屋养老”业务。该业务使得六十岁以上的老人可以向养老服务机构提出需求, 把产权房交付房地产经纪有限公司, 由其免费代老人出租, 以赚取租金。租金多用来抵免养老院的费用, 剩余的就交由老人自己

处理，但是该项目强调的是老人自始至终都拥有房屋的产权。

3、关于出售式养老模式

指老年人把自己的房产提前变卖给某一个公益机构，待一次性接收公益机构的现金支付后再从公益机构把房子租回来居住，形成自己付租金住在自己家里，同时享受养老金的一种“自助”现象，又称为“以房自助养老”。

2007年，武汉市公积金管理中心层试图提出“住房自助养老”的创新型模式。在该模式中，“公积金管理中心成房东”，六十五岁以上的老人只要把房产以市场价值出售给公积金管理中心，就可将获取的资金一部分用于支付公积金管理中心的用房租金，其余资金部分自行养老。这种模式最后是以失败而告终。

二、武汉市以房养老模式实施的制约因素分析

通过对武汉市以房养老模式推广情况的研究分析来看，该模式在武汉地区的发展还很不成熟，在实施过程中主要存在以下障碍。

1、传统养老观念的影响

我们的调查问卷表明，若政策得当，50%以上的被试老人选择愿意尝试以房养老，相对较小的比例选择完全不接受或者完全接受。总体上讲，愿意尝试及接受以房养老的比例大约比完全不接受的比例高出2—3倍。

但在中国这样一个提倡孝道的国家，在儒家文化和传统小农经济的双重作用下，家庭养老是我国最主要的养老方式，老年人大都倾向于依靠儿女养老，而不愿意把房产作抵押。而且随着时代的进步，老年人也越发注重亲情的精神慰藉，老人们害怕子女因自己用房养老而被指责不孝，其始终认为房子必须是留给子女的财产。这些传统的观念给以房养老的推行带来了源自根基的阻碍。

2、我国法律法规的不健全

在现阶段我国还未出台任何相关规定来保证以房养老政策的实施，而且，以房养老牵涉到房地产业、金融业、社会保险业以及相关政府部门等众多产业和部门。如何协调好这些行业和部门之间的关系，使其公开、公平、公正地经营和管理，对于当前法制不健全的现实是个极大的挑战。

我国《物权法》规定，我国住房的产权为70年，如果要实施以房养老的政策，就要对产权制度进行相关的优化改革，使房屋产权归属得到改变。而且，武汉市较大部分老年人没有房屋的产权（见表1）。

表 1 武汉市老年人居住状况调查统计

拥有房屋产权的情况	有产权		没有产权	
住房面积	小于 30 平米 (10.4%)	30-60 平米 (45.2%)	60-12 平米 (35.7%)	大于 120 平米 (8.7%)
居住类型	与配偶同住 (56.1%)		与子孙同住 (40%)	自己居住 (10.3%)

对于金融机构，如何划定具备享受住房反向抵押贷款的权利门槛、控制反向抵押贷款的风险；如何设立贷款条件，可以鼓励老年人以房养老和维持信贷机构乃至整个金融机构的稳定，都是很大的问题。对于保险机构，面对我国人口数量多、各地区老龄化程度差别大的现实，如何解决对我国人口结构及寿命长短进行精算的困难也是无法回避的现实问题。对于房地产机构，在现行法律法规缺失的情况下，如何规范对当前房价的评估以及未来升值空间的评估，使得评估结果不会存在争议，以保障老人在以房养老期间能够得到公平的待遇，也是个很大的难题。

3、市场上的信息的不对称

在申请反向抵押贷款时，存在着严重的信息不对称的情况。首先，道德风险很难规避，对于借款人，其对自己的身体状况、既往病史等十分了解，但是银行等贷款机构则要花费更多的时间和精力来掌握确切的信息，这就增加了贷款机构的成本。其次，由于缺乏相应的监督机构，借款人是否对房屋进行了必要的维护和保养，以保证其正常使用，贷款机构也难以监督，从而使开办反向抵押贷款业务的风险增加。

再者，以房养老的成功实施，还需要金融机构提高其业务能力，对房子的市值和未来价值、老年人的财产和信用情况以及老年人的预估寿命等多个方面进行综合详细的评估。多个行业之间的交流及信息的公开尤为重要，这也就对评估机构的职业道德提出了很高的要求。在我国目前信用体系不健全的情况下，诚实守信的社会信用体系有待进一步的完善。

三、推动以房养老模式在我国实施的对策及建议

1、加强思想宣传工作

由于受传统文化影响，使得大部分中国人将毕生所得用于购房，而又将房屋作为将来的遗赠所用。这种对房屋产权的占有与依赖，使得市场上对住房反向抵押贷款的需求不大。而根据西方经济学理论，需求包括两方面，一是购买能力，二是购买欲望。这时，就应该在受西方文化观念影响的情况下，配合以正确的宣传与舆论导向，加强宣传，打破传统观念的桎梏，使广大民众认识到这一制度的可行性和现实价值；认识住房反向抵押贷款的好处，为住房反向抵押贷款的推行创造条件。同时，在宣传过程中也应当注意肯定传统养老中家庭的作用，在不破坏传统文化的前提下，将该制度发展为化解老龄风险和改善养老水平的有益补充。

2、完善相关的法律法规

一是建立出台一些针对于住房反向抵押贷款的法律法规。特别是在界定贷款者条件以及低压房屋评估和处置方面更要作出具体的规定。二是完善健全现有的关于房地产市场以及信用建设方面的法规，防范和规避道德风险。三是新模式的推行需要相关配套的改革，以避免与传统继承制度的冲突。四是在租赁合同制度方面，新型以房养老政策也会有所涉及，因此，必须对相

关制度进行改革，做好法律体系的配套保障。

3、建立相应的信息平台

“以房养老”模式的运行因为其延续时间长、变动因素多、动用资金巨大等原因而存在众多的风险，如支付风险、变现风险、预期寿命风险、信用道德风险、城市规划风险、购买力风险、房价波动风险等等。短期内，都有可能发生重大的变故，因此，要把握信息动态，尽量避免各种风险。

另外，现在满足以房养老条件的老人，一般缺乏足够的金融知识，他们没有办法对反向抵押贷款作出全面、准确的理解，所以其很容易在信息不完全的情况下被误导，而且也容易作出带有道德风险的“逆向选择”。因此，必须完善监督管理机制，加强对市场主体，包括贷款提供机构和中介机构的监管，明确贷款人必须披露的信息，包括利率、费用等；对中介机构通过基础认证和监控，确保其服务质量；加强各项规章制度的执行力度，对制度的执行情况进行有效监控并确保信息的及时反馈，及时受理消费者的投诉并给予快速反应等。

4、各方相关的支持

首先，政府应当为反向抵押贷款服务项目提供相关政策优惠，对老年人所获得的贷款金在理财方面给予必要的政策指导和税收优惠，包括对老年人参加以房养老获取的现金予以税收豁免，对银行、保险公司的反向抵押贷款保险费收入给予税收优惠等。使老年人在同其他投资方式相比较时，选择以房养老的模式。同时实施必要的经济手段激励优化市场，以调动该养老模式的各参与主体发挥自身优势，引导各方主体发挥积极性。

通过社会保障机构进行出资，银行负责此项产品的经营管理并对所抵押房屋进行评估与处置，在贷款人条件界定方面，则依托保险公司进行审核。促进保险公司与银行、房地产部门之间的充分合作，达到最优配置，以此实现这项新的金融产品的健康稳步发展，从而也能实现各机构以及保障基金的相互监督。

四、结语

总之，以房养老这种新型的养老模式在我国还没有被普遍接受，这一新型养老模式在中国还算是一个新型事物，真正得以实现也许需要几年甚至十几年的时间，其在中国的推行也存在许多的困难及阻碍。但是，随着人们观念的改变，会有更多的人逐渐接受并选择以房养老；伴着各项法律、法规和制度的健全与完善，以及国民信用度的提高，该项模式会成为我国解决养老问题、应对老龄化问题的一项重要不可替代的举措。

（注：基金项目：武汉科技大学创新课题项目。课题组成员还有王小娟、赵洁。）

【参考文献】

- [1] 范雪蕾、高子建：“以房养老”模式的国情分析及其实施构想[J]. 商业时代，2009（8）.
- [2] 欧阳渊：以房养老在我国“试水”艰难的原因分析[J]. 高新技术企业经济研究，2008（15）.
- [3] 赖晓永：对我国发展反抵押贷款业务的思考[J]. 金融与经济，2004（10）.