

中国式“以房养老”模式评析

武平平 ☎: 010-83571303

✉: wupp2011@163.com

2013年9月13日，国务院全文颁布《关于加强发展养老服务业的若干意见》，明确提出“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”，“以房养老”再次成为社会各界关注的焦点。

一、“以房养老”模式推行背景

“以房养老”包含了国人最关注的两件大事：房子和养老。这种“倒按揭”的养老模式早在十年前就被保监会考虑过，部分金融机构也进行了试点，但是结局都是半途而废。当前以国务院名义再次展开试点，具有深刻的时代背景。

1、中国人口老龄化形势异常严峻

根据民政部的统计数据以及全国老龄办发布的《中国老龄事业发展报告(2013)》，中国正“跑步”进入老龄化。2009年我国60岁以上老年人口达到1.67亿，老龄化水平达到12.5%，高于国际通行标准2.5个百分点^①；2012年我国老年人口数量达到1.94亿，老龄化水平达到14.3%，高于国际通行标准4.3个百分点；2013年年底，我国老年人口数量将突破两亿大关，达到2.02亿，老龄化水平达到14.8%，高于国际通行标准4.8个百分点；2050年进入重度老龄化阶段，老年人口预计将达4.37亿，老龄化水平达到30%，高于国际通行标准20个百分点。这些数据表明我国已经成为全球人口老龄化程度最高的国家。

2、中国人“未富先老”

根据国际经验，发达国家进入老龄社会时人均国内生产总值一般都在5000\$-10000\$，而中国

^① 注：按照国际通行标准，60岁及以上人口占据总人口的比重达到10%，即进入老龄化社会。

在 2000 年进入老龄社会时，人均 GDP 刚刚超过 1000\$，2012 年仅仅达到 6000\$，应对老龄化的经济基础还比较薄弱。另外，老年人口抚养比在一定程度上反映了社会对老年人的负担情况。预计中国的老年人口抚养比将从 2010 年的 11.4% 上涨到 2020 年的 16.7%。世界各主要经济体的老年人口抚养比达到 17% 左右时，人均实际 GDP 均高于中国。

3、养老金缺口庞大

据中国社会科学院发布的《中国养老金发展报告（2012）》数据显示，剔除财政补贴之后，2010 年我国城镇职工养老金收不抵支省份达 17 个，收支缺口达 679 亿元；2011 年收不抵支的省份减少到 14 个，但收支缺口却高达 767 亿元。2011 年记账额达到 24859 亿，个人账户空账额继 2007 年突破万亿大关后，再次突破 2 万亿，达到 22156 亿。另养老金替代率由 2002 年的 72.9% 下降到 2005 年的 57.7%，2011 年继续下降至 50.3%，低于国际警戒线 5 个百分点。

二、国内现行的“以房养老”模式评析及推行障碍

1、国内现行的“以房养老”模式评析

北京模式。北京“以房养老”模式始于 2007 年 10 月，中大恒基地产和北京寿山福海国际养老服务中心联合推出“养老房屋银行”业务。60 岁以上老人向养老中心提出申请，中山地产将老人拥有的住房出租，老人入住养老中心，所得租金用来抵扣老人在养老中心费用支出，房屋的产权不变更。北京模式的实质是委托租赁，“养老房屋银行”业务是以盈利为目的的商业活动。作为一种商业运作模式，宣传效果十分到位，引发的关注度较高。房屋产权不变更的理念也容易被接受，有利于打破传统观念束缚。但是由于老年人对这项业务的信任度较低，北京模式最终失败了。

上海模式。上海“以房养老”模式始于 2007 年 6 月，上海市公积金管理中心推出“住房自助养老”的创新业务。业务规定，65 岁以上的老人可以用自己的房子与公积金中心进行房屋买卖交易，交易结束后，老人一次性领取房款，公积金中心按照市场价将房屋返租给老人，并约定租期。上海模式将房屋返租给老人，充分考虑了老人不愿离开熟悉环境的心理特征，并且项目直属上海市政府，公信力强，这些都是该项目的亮点。但是由于即刻变更房屋产权，老人没有一个稳定的居住环境，大多数老人不能接受，最终上海模式被叫停。

南京模式。南京模式始于 2005 年 4 月，南京汤山留院公寓开展“给我房子，替你养老”的业务。60 岁以上且拥有 60m² 以上产权房的孤寡老人，可以将房产抵押给老年公寓，入住老年公寓。公寓将房屋出租，租金高出公寓收费标准部分，由老人自由支配。老人去世后，房款

归公寓所有。南京模式的实质是个人房产抵押贷款，老人在世时只租不售的理念充分考虑了“有房才有家”的传统理念，有利于该业务的推广。但是南京模式也有自身的缺陷，要求老人必须是拥有 60m² 以上产权房的孤寡老人，条件过于苛刻。另外，汤山留院公寓是民营机构，资金有限且公信力低，老人不敢把房产交由其打理。这些因素最终导致南京模式的失败。

杭州模式。杭州模式业务多样化，主要有四种方式供老人选择：租房增收养老；售房预支养老；退休补贴养老；换房差价养老。杭州模式是试点城市中较为成功的范例，原因在于老人具有较大的自主选择权，可以依据自己的偏好选择适合自己的养老模式。

2、“以房养老”模式推行障碍探索

通过对国内现行“以房养老”模式的探索，可以发现在我国推行“以房养老”模式存在许多障碍，归纳起来主要存在于以下几个方面。

2.1、传统养老观念制约

受中国传统文化的影响，中国父母常常终生都对子女负责，到生命终点，还要给子女留下一份遗产，帮助他们抵御生存风险。房屋作为最重要的一项资产，若是老人生前将其抵押给银行，以换取较为宽裕的晚年生活，不仅老人会产生愧疚心理，儿女们也会抱怨父母“薄情寡义”，甚至会引起社会非议。另外，需要以房养老的多是低收入群体，恰恰是这个群体对唯一的住房特别敏感。老人住房反向抵押贷款养老的方式，很可能面临子女放弃赡养义务的风险。

2.2、70 年土地使用权成障碍

与西方国家普遍实行的土地私有制不同，我国的土地所有权属于国家，房屋所有者拥有的仅是土地的使用权。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，土地使用权期限最多只有 70 年。根据《房地产管理法》，土地使用权的续期必须重新批准，重新缴纳土地出让金，否则土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权，都将被政府无偿收回。房产最大的价值构成就是土地，真正的建筑成本反而是微不足道的。如果重缴土地出让金且未来支付费用不确定，金融机构的流动性风险就会增加，收益减少，势必削减其反向抵押贷款的信心。

2.3、房屋价值评估难以科学化

反向抵押贷款的偿还是通过房屋的变现实现的，然而房屋价值的波动借贷双方均不可控制，受到宏观经济形势、金融环境、政策调控、房地产业发展状况以及房屋变现能力等诸多因素的影响。我国房价没有真正适合中国特色的估值模式，我国房地产尚未经整体上下降周期，房屋所有者对于未来房价的升值预期较高，此时由金融机构以现在的市场值对房屋进

行评估，容易造成借贷双方评估的较大差异。再则实际操作过程中，贷款的发放是以借款人的实际存活年限为标准，预期寿命是按照当地的平均寿命为基准，实际寿命和预期寿命存在一定的偏差，这就进一步增加了评估的复杂性。

2.4、推行机构公信力不高

以房养老作为一种新型的养老模式，涉及大量资金的流转，风险较大，对代理机构公信力的要求较高。由于中国代理机构本身的信用体系不健全且经营管理能力有限，作出的很多承诺无法兑现，导致其公信力持续下降。养老问题关系着社会稳定，政府公信力至关重要，需要加强政府监管。

三、结语

“以房养老”是通过各种金融与非金融的运营机制与手段，将老人去世后遗留的房产提前变现，使住房资源价值上变现盘活，空间上充分运用，权属上有益转换，使得它能在养老保障问题上发挥较大作用。“以房养老”模式实质推销的是适用于有产者的改善型养老方案，而非真正取代由养老金、退休金、公共福利体系所提供的基本养老保障，不能将其放到社会基本养老制度领域来讨论。

“以房养老”模式在国外已经成功实行多年，具备成熟的经验，然而在国内可能遭遇“水土不服”的困局。从长期来看“以房养老”模式为解决养老问题开辟了一条新渠道，也是社会保障体系发展的趋势。但是，考虑到中国的文化背景、金融市场以及法律制度等因素的影响，

“以房养老”模式目前还需要很长的路要走。“以房养老”模式涉及的监管与执行部门较多，只有民政部、人社部、房管局、金融机构等多个部门共同研究制定的政策才有可能适用推广。另外需要加强法制建设，确保相关部门、行业公平、公正地经营、执法。再则，完善社会保障制度，根本性解决农村养老问题。单纯的产权属性决定“以房养老”模式有失公平，广大农村老人会被排除在模式之外。因此，国家在制订“以房养老”政策时，需要将小产权房与农村自建房考虑进去，让一亿多农村老人同样受惠。

中国银河证券股份有限公司 博士后科研工作站

北京市西城区金融街35号国际企业大厦C座 100033

电话：010-83571303

传真：010-66568641

中国银河证券网址: www.chinastock.com.cn

中国银河证券博士后科研工作站网址: <http://www.chinastock.com.cn/yhwz/postdoc/index.shtml.chinastock.com.cn>