

关注1: 人养房 房养老

老年人住房反向抵押养老保险在国际上又被称为“倒按揭”，“以房养老”也被称为“住房反向抵押贷款”。是指老人将自己的产权房抵押或者出租出去，以定期取得一定数额养老金或者接受老年公寓服务的一种养老方式。目前，“倒按揭”要变为现实，还要越过伦理、技术、法律等难关。对于“以房养老”的探讨这几年来一直在探讨和研究，而大多停留在纸上谈兵，有实践经验的很少。因为很多老人不愿老来卖房，双手空空而去，而且害怕造成家庭纠纷。另外，该政策需要对房产进行合理评估，如不能很好协作，可能存在的财产损失让多数老人担心。

有人评价“以房养老”政策，认为它意味着“前半辈子挣钱买房，后半辈子卖房养老。”这样描述的一生图景难免有些悲惨：“年轻时，贷款买房，奋斗二十年、偿还贷款利息，终于获得房产。年老后，以房养老，抵押贷款二十年、扣除贷款利息，拿回来自己的钱，又失去房产。”

最近关于“以房养老”的议论中还有一则令人唏嘘的热帖，有人算了一笔账，一套100万的房产，如果你办一个10年期的“以房养老”，你每月可领取3700元左右。但是，如果你办理10年期100万的“按揭贷款”，你的月供为11636.63元，如果100万卖掉租房2500/月，10年租金30万，余下70万定期10年利息29.75万；这样10年后你还剩100万在手。

如果真的以房养老，如何确定利率？贷款额少，老人不乐意，贷款期长，机构又可能吃亏。这是大家最关心的一个问题。

“以房养老”作为舶来品，在英法等国家之所以流行，与高遗产税有关。人们在“以房养老”和“留房产给子女但要缴纳大笔税金”之间较容易做出选择。但在我国现行税制下，人们没有动力。上海民政部门曾经的调查显示，高达90%的老人拟将房产留给子孙。

关注2: 倒按揭面临许多未知数



上海市公积金管理中心曾开展了“以房养老”方案研究和试点工作。当时的“以房自助养老”做法是：65岁以上的老年人，可以将自己的产权房与市公积金管理中心进行房屋买卖交易。交易完成后，老人可一次性收取房款，房屋将由公积金管理中心再返租给老人，租期由双方约定，租金按市场价计算，老人可按租期年限将租金一次性付与公积金管理中心，其他费用由公积金管理中心交付。

以一对退休夫妻为例，他们在上海拥有一套面积70平方米、在2007年时总价120万的房子，卖给公积金管理中心，参照当时的市场标准，该套房子每月租金为2500元。夫妇和公积金管理中心签订长达20年返租协议，获得该房屋20年使用权。这样他们在卖房同时向公积金管理中心交纳租金60万元；物业价值为120万元，剩余60万现金就由夫妇所得。退休后两个人原本每个月只能领取共7000元的退休金，通过“以房养老”把自己的房屋卖给相关机构，获得60万元现金，平摊到20年每个月就有2500元。20年后，老夫妻仍有优先权，可以续签租约。

但该项试点于2007年展开，一段时间后，虽然咨询者众多，但真正申请试点的对象只有6例，其中的重要原因就是“居民普遍预计房价将上涨，老人会吃亏”。相关试点几年后也随即悄然停止。

“以房养老”实则是一款商业养老保险产品，牵涉到保险、银行等金融机构。无规可依、风险顾虑，及业务各自为营为最大障碍。中信银行于去年推出“以房养老”按揭贷款业务，是国内较早试点“养老按揭”的银行。但该业务推行以来在深圳、合肥等多地交易量为零。另外，对金融机构而言，当老人年迈将房产抵押时，商品房的使用年限大都已经不多，一旦房价波动下行，保险公司或银行的给付能力有限，风险也较大。如果再发生国有土地使用权依法提前收回，根据“房随地走”的原则，建造在土地上的房屋不属于个人，那么双方当事人都会受到很大损失。

虽然2007年的这场尝试无疾而终，但目前上海银行已经在进行“以房养老”产品的开发，未来或将推出市场。应该会有10年期和终身两类产品形态，未来可能由上海银行单独推出，也有可能联合保险公司一同推出。不过，产品何时上市，目前还是未知数。



焦点关注

日前国务院正式出台《关于加快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”，老话题再次进入人们关注的视野。上海从2007年就酝酿“以房养老”，但推行多年仅成功6例，观念制约、房价波动都是造成政策遇冷的原因。重启“以房养老”，我们还要迈过几道坎？

■文/记者 马欣然

「以房养老」还要迈过几道坎？



关注3: 租房、卖房 也可安享晚年

实际上，也有观念比较前卫的老人用“以房养老”的变相形式安享晚年。家住普陀区的刘老太每月退休工资2000元，把自己的房屋出租后，获得租金3500元，两笔钱加在一起，她就能选择入住一家每月费用4000元左右、条件不错的养老院。她认为这样的方式，“拿租金来养老，过世后还可以把房子留给后代。”一举两得，家里人也心安。也有一些老人以“一换二”的方式筹措补充养老金，在相同地段把原有的两室一厅换成两套一房一厅，或者将市区的一套房子换成郊区的两套房，其中一套自己住，另一套用来出租，从而赚取稳定的养老金。还有些老人筹划着将位于市中心的房子置换到郊区去，把置换得到的差价作为未来的补充养老金。

除了“租房养老”，也有老人尝试“卖房养老”，他们没有倒按揭，而是一次性卖房，搬进老年社区。有的老人子女也曾反对，担心老年社区没有年轻人，会不会生活少了生趣。但唯数不多采取此举的老人认为，这条路还是能够走向人生的终点的，那里有朋友、有活动，突发疾病也可以得到第一时间的救助。

关注4: 上海居民 希望怎样养老？

是“以房养老”还是“养儿防老”？国家统计局上海调查总队最近公布的本市城乡居民养老意向调查报告显示，有87.5%的受访者表示赞同或较赞同“养儿防老”，73.1%的受访者表示赞同或较赞同“以房养老”。调查还显示，当前老年人对养老服务有三大期盼，包括缓解养老机构供需矛盾、完善社区居家养老服务、提高养老服务人员专业水平。

“养儿防老”观念依旧占上风。此次调查显示，有42.3%的受访者对“养儿防老”表示赞同，45.2%的表示较赞同，两者合计87.5%；有12.5%的受访者表示不赞同。在农村地区，“养儿防老”的养老模式认同度更高，94%的农村受访者表示赞同或较赞同养儿防老。

受访者不赞同“以房养老”的主要原因包括：“以房养老”容易激发家庭矛盾；有的老人认为家庭和和睦、子女孝顺，不需要“以房养老”。对于农村地区老年人而言，“农村宅基地不允许买卖”，无法实施“以房养老”。

尽管当前城乡居民家庭小型化形态基本形成，传统的家庭养老功能日趋弱化，但对大多数老年人来说，家庭养老仍是他们的首选。调查显示，有67.3%的受访者倾向于传统家庭养老，21.2%倾向社区居家养老，另有11.1%和0.4%则分别倾向于机构养老和其他方式养老。分区域看，有74.7%农村受访者倾向于传统家庭养老，高出平均水平7.4个百分点。

此次调查中，“纯老”家庭超过半数，其中有老两口家庭，也有独居老人，还有两代老人家庭。调查显示，“纯老”家庭老年人中有24.7%选择社区居家养老，比重高于平均水平。调查中，受访者选择社区居家养老主要是不离开熟悉环境，又对家人照顾不到的地方进行补充。而社区居家养老服务的多元化和较低费用也是他们选择这一养老模式的重要因素。

到了2015年，上海户籍人口中三成是老年人，平均每两名劳动力养一名老人。而且，今年起，新增老年人口中80%将是第一代独生子女父母。养老压力不言而喻。

