

B6 日美修改“防卫指针”欲何为
 B7 希腊吃货流行网购“私房菜”
 B8 美一高中暂停体育课渡难关

热点锁定



9 日至 15 日, 中国国务院总理李克强出席在文莱举行的东亚领导人系列会议, 并对文莱、泰国、越南进行正式访问。

或为政府主导政策创新 或为金融机构商业行为 “以房养老”, 各国做法各不同

文 / 徐海静 李大玖 胡隼欣

美国 政府主导 放心养老

70 多岁的美国马里兰州居民玛丽·玛格丽特说: “年纪越大越留恋自己的家, 我舍不得卖掉自己的房子, 但是我需要钱, 房子也需要维修。”通过反向抵押贷款, 也就是俗称的“以房养老”, 她有钱更换房子的全部电线, 应付各种开销, 再也不用担心会离开家。

60 多新的新泽西老人琼·威廉也办理了反向抵押贷款。她的房屋还剩一小部分贷款未还清, 申请反向抵押贷款是为了免除按揭负担。“这是我这辈子在财务上作出的最正确决定,” 威廉说, “曾经有人告诉我, 银行可能会没收我的房屋, 但我从未遇到这样糟糕的事情。”

美国政府提供保险, 允许她超过信用额度限制, 根据自己的需要借钱。“更好的是, 我只需支付实际借款的利息。我有自己的存款和投资, 现在利率这么低, 借钱又有什么不好呢?”

为保障老人老有所居, 美国住房和城市发展部 1989 年启动一项专为老人服务的房产净值转换贷款业务, 由联邦政府提供保险, 派专业辅导员帮助符合条件的老人办理相关手续, 以房屋做抵押, 向联邦政府承认的贷款银行申请反向贷款, 由政府担保老人在有生之年住在自己的房子里, 继续持有房产证, 并获得一定数额现金。

这项计划被称为“用自己的房子保证住在自己的家里”, 参加者必须要在 62 岁以上, 拥有自己的住房, 房贷已经付清或大部分付清。申请人可选择一次性付清, 也可定期获取一定数额现金, 要按时支付房地产税、抵押借款利率、反向抵押贷款保险和房屋过户手续费等。

反向抵押贷款完成后, 老人只要继续支付房地产税和物业费, 即使所有钱花光, 在有生之年都可以住在自己家里。老人去世后, 贷款银行将收回本金和利息, 如果法定继承人无意赎回房屋, 贷款银行将出售房屋。如果所售金额不足以偿还欠款, 联邦政府将支付所余欠款。

该项目最大特色是政府主导, 而不是私营金融和保险机构的商业行为。由于有政府提供担保, 金融机构无须担心收不回贷款。如果贷款机构因破产或其他原因无法按约发放贷款, 政府会适时介入, 保证贷款正常发放。

澳大利亚 金融产品 风险较高

说起反向抵押贷款, 70 岁的澳大利亚老人卡萝尔·安·赫西摇了摇头说: “不是迫不得已, 我不会考虑申请这种贷款。”

赫西夫妇上世纪 70 年代末起定居堪拉, 在一个安静的社区拥

“以房养老”在中国是新鲜事物, 但在澳大利亚、美国、新加坡等发达国家已推行多年, 成为养老收入来源的一项

重要补充和组成部分。在老龄化问题日益引起关注之际, 发达国家“以房养老”的经验和教训值得借鉴。



■ 养老问题是世界性难题

图 G2

有一套 4 卧室、带前后院的独立房屋。由于两个女儿和一个儿子都已结婚成家, 现在只有老两口居住。

卡萝尔坦言对反向抵押贷款的具体条款并不清楚, 因为她从来没有考虑申请这种贷款, 她周围的朋友也没听说谁申请过。在她看来, 只有家里急需用钱, 比如孩子们需要一大笔钱, 或是想要自己做生意需要一笔启动资金, 老人们才会想到这种贷款。

在澳大利亚, 反向抵押贷款并不是政府政策, 而是金融机构针对老人推出的一个金融服务产品。

新南威尔士州消费者信贷法律中心首席律师凯瑟琳·莱恩警告说, 反向抵押贷款只适合于部分老人, 特别是没有孩子的老人。她说, 申请这种贷款是一个非常严肃的决定, 在申请贷款前一定要确保留出足够的钱, 以便将来入住养老院时使用。同时老人们要考虑到获得贷款后可能失去获取政府提供的某些福利的资格, 也有可能导致家庭纠纷。

麦克唐纳指出, 作为一种金融产品, 反向抵押贷款和其他金融产品一样存在风险。澳大利亚大多数反向抵押贷款利率较高, 而且是复式利率, 这可能导致贷款者债务迅速膨胀, 导致老人在需要进老人院居住时凑不足入住押金。

《悉尼先锋晨报》曾对反向抵押贷款作出计算: 假设一对 65 岁夫妇以价值 100 万澳元的房屋作抵押申请反向抵押贷款, 以年利率 9%、贷款 20 万澳元、期限 20 年为例, 假设房屋每年升值 4%, 到还款时房屋价值将达到 219.1123 万澳元, 但连

本带息还给银行的钱要 122.3685 万澳元, 也就是说房主只能拿到房屋价值的 44%。

一旦房产抵押给金融机构, 金融机构会要求居住者将房产保持在一定的状态之上。而老人本身很可能已没有能力维修房子, 请工人的费用又相当高。此外, 如果居住者想请其他人来一起居住, 或是对房屋进行装修、出租等, 都必须得到金融机构批准。

卡萝尔·安认为, 既然这是一种金融产品, 那么银行肯定要从中间赚取利润。如果再赶上金融危机, 导致利率变动剧烈, 情况可能会更糟糕。

澳大利亚天主教大学养老问题教授特蕾西·麦克唐纳说, 澳大利亚文化鼓励自力更生, 而拥有自己的房子是一个人自立、成功的主要标志。老人们也尽量不依赖子女或亲戚, 在行动不便需要看护时, 通常的做法是将房屋出售, 获得现金后入住养老院。

新加坡 以房套现 申请寥寥

到 2030 年, 两成新加坡人将是银发族, 这个逐渐老龄化的国家一直在寻求养老护老的政策创新。上世纪 90 年代, 反向抵押贷款在狮城试水, 2006 年扩大到覆盖八成居民人口的政府组屋 (由新加坡建屋发展局承担建筑的楼房, 为大部分新加坡人的住所) 市场, 但反应冷淡, 申请者寥寥。

新加坡政府继而推出以房套现的屋契回购计划、乐龄安居花红计划, 允许符合条件的房主出租部分

组屋获得资金来源。

屋契回购计划规定, 达到公积金最低存款提取年龄的老年人 (现为 63 岁), 只要家庭月收入不超过 3000 新元, 且名下没有其他房产, 即可将居住组屋的剩余屋契卖给国家发展部下属法定机构建屋发展局, 获 2 万新元津贴, 并以 30 年租约继续居住。部分屋契套现金额用于填补屋主公积金户头, 屋主加入公积金终身入息计划, 晚年可以每月领取一笔固定现金。

屋契回购计划 2009 年推出至今, 只有 474 名申请者。华美社区医疗中心的管理社工蔡慧卿说, 计划遇冷主要源于套现作用不明显, 需优先填补公积金账户; 很多老人担心, 30 年期满后若还健在, 是否会无家可归; 回购计划条款过于繁琐; 一些老人原属低收入人群, 可从非盈利机构获得免费或超低价养老服务, 而参与计划后每月有现金来源, 能否继续享有这些服务不得而知。

乐龄安居花红计划鼓励老人卖掉现有大型组屋, 搬到三房式 (相当于两居室) 或更小的组屋或小型公寓, 领取乐龄安居花红, 最多可达 2 万新元。但这一计划也需用一定数额填补公积金户头, 反响同样冷清。

专家认为, 在新加坡这个以华人为为主的社会中, 靠子女养老仍是主流, 只有很小一部分老人通过组屋套现获得资金来源, 房产世代相传的传统观念也影响有儿有女的老人作出“以房养老”的决定。

不过, 随着新加坡人口迅速老龄化, 未来需要通过组屋套现的老年人将越来越多。

相关链接

谁在“以房养老”

美国住房与都市发展部研究显示, 参加反向抵押贷款者年龄中间数为 76 岁, 平均年收入仅 1 万美元, 其中 60% 为独居女性, 75% 没有子女, 仅 2009 年就有 13 万户签约。

根据德勤会计师事务所 2012 年 6 月的统计, 截至 2011 年底澳大利亚共有 4.2 万例反向抵押贷款, 总金额达 33 亿澳元。过去 3 年里贷款增长率均保持在两位数, 平均每例贷款数额从 2005 年的 5.1 万澳元增加到 2010 年的 7.2 万澳元。

统计数据显示, 大多数使用反向抵押贷款的是 70 至 75 岁、拥有自有住房的夫妇, 申请贷款的用途主要是改善住房、偿还债务、增加收入。65 岁以下老人申请贷款目的还包括二次置业、帮子女买房等。

适合独居老人

在一家新加坡托儿中心帮厨的黄慧兰参加了屋契回购计划。她 63 岁, 一直未嫁, 三房式组屋购于 1994 年, 按揭已还清。从今年 6 月起, 她通过组屋套现资金, 加上此前参加的年金计划, 每月能拿到 1200 新元, 跟现在的工资相差无几。像她这样的独居老人, 因为没有家庭牵绊, “以房养老”是一个不错的选择。

家住乌美社区的郭祖恒 67 岁, 妻子 8 年前去世, 膝下无子, 现与母亲和弟弟一起生活在一套 1985 年购置的三房式组屋。他参与了屋契回购计划, 以 30 万新元将剩余 70 年屋契卖给建屋发展局, 其中 17 万用于支付未来 30 年房租, 剩余 13 万大多归入公积金账户, 每月领取 700 新元, 基本满足一家开支。

不过, 郭祖恒的故事在一家论坛上公布后, 很多网友说他的选择“太亏了”, 尤其是将来面临通货膨胀、大病医疗等问题时, 可能遭遇破产。他们认为, 出租或出售房子都比参与屋契回购计划更加保险。

郭祖恒说: “很多人跟我说, 如果在公开市场卖房可以拿到更多钱, 但是我觉得太麻烦。”不过他也承认, 如果有孩子, 他一定会把房子留给孩子。

本刊主编 汪一新 卫蔚

(本刊除“论坛”及本报记者署名文章外, 均由新华社供稿)