养老新视点

谈谈『以房养老』

文 / 王振华

随着人口老龄化进程的加快,“以房养老”正成为一个越来越热的话题。由于房地产市场的迅速发展，现在城镇居民家庭住房自有率已经很高，许多老年人都拥有自己的住房。同时，也有一些老年人虽然拥有住房，但养老金收入却并不是很多，出现了一些“住房富裕,现金贫困”的老年人群体。如何盘活这部分老年人的住房资产，开发住房养老功能，形成对养老保障体系的有效补充,让老年人居家养老的同时,又能安度晚年,这就是“以房养老”意义和价值所在。

“以房养老”也叫倒按揭，又称反按揭，其核心是通过老年人住房产权交易筹措养老资金。主要形式是老年人将自有产权的房产抵押给金融机构，并与金融机构签定约定期限或终身领取养老金的贷款协议。当合约期满、老年人去世或不再居住抵押房屋时，养老贷款发放终止。大致有两种主要模式：居家以房养老模式和置换以房养老模式。

居家以房养老模式是指老年人将自有产权房屋出售给办理“以房养老”业务的金融机构后,并不搬离已售房屋,而是仍在该房屋内长期居住，居住期限可以是至身故为止，也可以是双方商定的一个期限。在此期限内，老年人仍拥有所售房屋的实际使用权。房屋出售后，所得房款通过测算定期给予老年人作为养老补贴。养老补贴可分为两部分：一部分一次性给老年人自由支配，另一部分作为养老基金保值增值，老年人按月领取养老金，直至合同期满或老年人身故。当然,也可以全部一次性领取。

置换以房养老模式是指老年人将自有产权房屋出售给办理“以房养老”业务的金融机构后,搬离已售房屋,由金融机构予以重新安置,或自行安置,或入住养老机构。所得房款的支付方式则与居家以房养老模式大致相同。当然,所得房款的测算方式会有差别，得款率会更高一些。但是,如果是由金融机构重新安置住房的，所得养老补贴中需要扣除相应的租金。

“以房养老”作为开发住房养老功能的一种方式，虽然国外也有一些成功做法，但在我国还是新鲜事，其中涉及到较多法律和金融业务的创新突破。我们应当积极借鉴发达国家开展倒按揭贷款的经验,结合中国国情认真探索研究,加快试点开展“以房养老”业务,来盘活老年人的自有住房,从而达到以房养老的目的。

养老面面观

在文化村安享有尊严的生活

文 / 韧言

在杭州良渚文化村的村民食堂用餐，看到一群衣着体面、气质高雅的老人走了进来。一问,原来是慕名来看村内一个叫随园嘉树的养老公寓的。

我为他们的选择高兴,可以在这样一个山水田园之地享受高品质的晚年生活。

我也是文化村的村民，知道在这个11000亩地的村落内,有5000亩是山水,背靠天目山余脉,有东笤溪流淌而过。就在村内最好的地方，建了有575套公寓的养老机构。他们与世界华人地区长期照护组织核心成员,中国台湾耕莘医院深度合作,按照联合国独立、参与、关怀、自我实践、尊严长者照护五原则,来规划布局、设计管理。配套有颐养中心、康复中心，园区中央建有4500平方米的养生休闲区,设景观餐厅、阳光阅览室、健身房、咖啡吧、老年大学。公寓内的设计更体现了对老人的关爱和保护,有40多处专为老人考虑的细节设计,如主卧、客厅朝南,卫生间、客厅无高差,卫生间有暖足机等等。在国内堪称一流。

在服务内容上,更是细致入微,有24小时管家,有管家医生,老人的健康档案与医院联网,浙江一医良渚分院就在公寓旁边,有餐饮营养师,根据老人健康需要调整菜谱,以尽力呵护长者讲品质、有尊严的晚年生活。

老年人既想安静,也喜欢热闹。这是老人的心理特征。随园嘉树正选择在既可怡情山水,又可参与市井的绝佳处,走出山下绿荫遮天的公寓，穿过一条林荫道,就可进入商业街区,还有近在咫尺的矗有十字的美丽洲堂,以及佛教大雄寺,使老人们感觉到仍与社会生活融合在一起。

有那么多的老人,在四处寻找身体安置的去处时，这里却已关注起老人们身、心、灵的需求。管理者说,只有满足了老人从身体到心灵的全面需求,他们的晚年生活才是真正从容、闲适、健康的。

71岁的国际著名建筑师安藤忠雄则说,良诸文化村是融环境与建筑为一体的世界第一住宅地。由他设计的文化艺术中心,正处于随园嘉树的正对面。

老人是个宝,他们的健在,展示着生活的安适。在文化村,当你在食街、文化艺术中心,看到老人们的愉悦而健康的表情,你会觉得一种和谐、安宁的氛围在弥漫,也会觉得这真是一个让人温馨的居住之地。

银发艺术团致力于群文和公益类演出，曾多次代表上海市参与省市、国家乃至国际间的交流与赛事，并屡获殊荣。被上海市社团局授予“中国社会组织评估等级4A”单位。图为艺术团民乐演出 **诸斌** 摄文

生活小贴士

穿平底鞋为何会脚疼

平底鞋舒适轻便，往往为老年人所喜爱。然而,据专家分析,穿平底鞋不利于老年人的健康。人上了年纪后,足底肌肉和韧带会发生退行性衰老变化,足弓弹性也逐渐丧失,负重能力大大降低。因此,许多老年人在长时间站立或行走后,容易发生足、踝、膝、髋及腰部疼痛。若经常穿平底鞋,就会加速足弓弹性的丧失,更易引起脚和腿部疼痛。

专家建议，老年人的鞋后跟应该有一定的高度,以1.5~2厘米为宜。这样,既可以限制过度的定向转动,增强稳定性,又有利于维持足弓的弹性,站立和行走都比较有利。 **乐放** 辑

理财门径

黄金投资(2)

实物全额交易：到银行和银楼去买入实物金（一般银行网点卖出手续费略便宜些),注意:我们买入的黄金都不是中国人民银行发行的，都是银行代理销售由国家批准的专业经营黄金公司发出的黄金商品；即使是部分银行以自己银行标记的，也是他们委托专业经营黄金公司委托加工的。所以，购买时要认准是银行自己品牌还是黄金公司品牌。另外要选知名的大公司产品去买,因为是银行自己品牌,以后就只能到这家银行去赎回，若是黄金公司品牌则到这家公司指定的一个地点去赎回兑现。实物黄金买入卖出都必须付每克10–15元的手续费。

特别提示：原购买发票和产品证明文件必须保留好。极端的风险是发行这些产品的公司或银行倒闭了,那手上的黄金赎回兑现就会麻烦些。所以购买时必须想好赎回兑现的风险。这种方式适合想分散资产风险，手上留些,缺点是没有增值的可能。

(投资有风险,入市请谨慎)

浦发银行 **旭光**

法律服务

父母买婚房,子女离婚如何处理

一对相恋多年的情侣小李和小崔,面对上海的高房价，两人决定先租房结婚。婚后小崔总觉得租房过日子不方便，便和小李商量买房。但小李担心经济压力太大，两人就买房的事产生了矛盾,经常吵架。小崔的父母得知后,为缓解矛盾,也考虑到小崔和小李的工资不高，决定卖掉一套拆迁房为小两口买房。2009年初,小崔的父母签了购房合同,房款一次性付清,房屋登记在小崔一人的名下。搬入新房之后,小李觉得女方因为其父母买了房子而趾高气扬,夫妻间的矛盾变得更加严重。2011年3月,矛盾终于到了不可调和的地步。双方都同意协议离婚，但对购买的房屋却有不同想法,协商未果。小李向法院提起诉讼,要求按照目前的市场价分割房屋。

小李认为,这套房屋虽然登记在小崔的名下,但是在婚后购买,是小崔的父母对他们夫妻的共同赠与,而且自己的父母也拿出十几万元装修，且房产比起2009年,已经升值,他有权利就该房产提出财产分割。而小崔认为,这个房屋是自己父母出钱买的，且登记在自己一人名下,应属于个人财产,升值与小李无关。装修虽然男方父母花了十几万元,但小李一直无偿居住和使用,装修款不应该返还给他。

法院经审理认为，该房屋不属于夫妻共同财产,小李无权要求分割该房屋,但房屋的装修款折价后要返还给小李。据此,法院驳回小李要求分割房屋的诉讼请求。

【律师点评】依据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》第七条第一款的规定:婚后由一方父母出资为子女购买的不动产,产权登记在出资人子女名下的,可按照婚姻法第十八条第(三)项的规定,视为只对自己子女一方的赠与,该不动产应认定为夫妻一方的个人财产。本案中,小崔的父母为女儿购买房屋,产权登记在女儿一人的名下,应当视为对女儿个人的赠与。小李在离婚财产分割的过程中没有权利要求分割该房屋,也没有权利要求分享该房产的增值部分。但小李父母出资为小崔名下房产装修,花费十多万元,因为房产属小崔的个人财产,装修费应由小崔个人返还给小李。

需要说明的是，父母为孩子买房时一般不会与子女签订书面协议，说明是赠与自己的儿女，他们的配偶在离婚时无权分割。虽然这样的协议可以充分保障到单方面的最大权益，但中国长久以来的传统观念很难接受这种财产协议，甚至可能因签协议而引发家庭的矛盾。但随着房产的增值,作为普通收入家庭的父母,花费毕生积蓄为孩子买房，当然是希望他们可以白头偕老,如因子女离婚导致财产流失,对支付了毕生积蓄的父母很不公平,也难以承受。所以婚姻法司法解释(三)中对于父母在孩子婚后为孩子买房，登记在孩子名下认定为孩子个人财产的规定不仅保护了当事人的权利,而且也更符合中国目前的国情。

市老年人法律服务中心志愿者律师 **李东方**