

以房养老，如何把好事办好？

本报记者 王萌

“以房养老”是否划算？“以房养老”试点遇冷为何还要在全国开展？“以房养老”能走多远？——日前，银保监会发布了《关于扩大老年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》，将“以房养老”保险由原来的试点城市，扩大到全国开展。一时间，“以房养老”再次引发社会热议。

辛苦买套房，等老了再“倒按揭”给保险公司，每个月吃定额养老金，这种“前半生我养房子，后半生房子养我”的做法，此前在全国多地试点已逾4年，但满打满算不到百户人家参与。作为一项创新养老模式，“以房养老”可以为老年人提供多样化养老保障，但在政策愿景和现实操作之间，还有一些必须要迈过的坎儿。



▲近年来，福建省晋江市大力推进村级敬老院建设。图为老人在晋江市磁灶镇大埔村敬老院散步。
新华社记者 宋为伟摄

“以房养老”全国开展怎么看？ 具有创新价值 遇冷只是暂时

仅一家保险公司开展业务，累计承保139单（99户）——2014年7月在北京、上海、广州、武汉正式开展“以房养老”试点至今4年，可谓进展缓慢，市场遇冷。

“以房养老”，也被称为“老年人住房反向抵押养老”或者“倒按揭”，是跟人们从银行按揭贷款买房正好相反的一种操作。拥有房屋完全产权的老年人，将其房产抵押给保险公司，但继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处置权，并按照约定条件领取养老金直至身故；老人身故后，保险公司获得抵押房产处置权，处置所得将优先用于偿付养老保险相关费用。

作为一种创新的养老方式，“以房养老”由保险公司承担风险，确保老人的晚年生活后顾无忧，为老年人提供了新的养老解决方案。

然而，这一养老新选择似乎有些“不受待见”。对保险公司来说，这项保险属于保本微利型业务，且涉及房地产、金融、财税、司法等多个领域，存在许多不确定性。对老年人而言，受传统养老观念、产权纠纷、房地产市场不稳定、相关配套政策不完善等因素影响，同样顾虑重重。

试点反响不尽如人意，“以房养老”在全国开展引发争议。一些业内人士认为，“以房养老”现阶段仍处于“小众”状态，不具备大范围推广的市场环境。

那么，“以房养老”为何在全国范围开展？银保监会此次发布的《通知》中指出，将“以房养老”保险扩大到全国范围开展是为了“对传统养老方式形成有益补充，满足老年人差异化、多样化养老保障需求。”专家表示，尽管试点成效不甚理想，但并不能因此否定“以房养老”保险的重大创新价值和实践意义。

“‘以房养老’是应对老龄化的有效手段之一，在全国开展有助于我国多层次养老保障体系的建设，通过这种政府和市场合理分工方式构建的养老保障体系最为高效，是非常明确的政策举动。”中国保险学会会长姚庆海在接受本报采访时说，从发达国家的发展历程来看，“以房养老”契合我国居民未来养老安排和消费理念，现阶段的“遇冷”只是暂时现象。

中国老年学和老年医学学会会长刘维林同样认为，作为解决养老问题的一种选择，“以房养老”通过金融机构、保险公司代理模式，可以增加老年人养老资本，提高老年人生活质量，也能扩大内需，刺激消费，是有积极意义的。

“以房养老”困局重重怎么破？ 做好政策研究 培育成熟市场

那么，以房养老到底划不划算呢？两位网友的对谈很有意思——

一位网友说：“30岁，你买一套房子，再用30年还贷，把自己半辈子交给银行。60岁，你退休，再把半辈子买的房子交给保险公司，保险公司给你发钱养老，房子最终归他们。这辈子，你都干了什么？”另一位网友回复他：“这辈子你让自己好好体验了人生！以房养老有什么不好？每个人都为自己负责，就是一个美好的社会。”

是否选择“以房养老”？仁者见仁智者见智。其实，在发达国家，“以房养老”也是一种非主流的养老模式。中国社科院世界社保研究中心主任郑秉文认为，在较长时期内，我们不应以“以房养老”保险市场有过高的期望值，但作为养老保障制度的一个组成部分，“以房养老”对于某些群体扩大退休收入来源上具有不可替代的作用。

那么，“以房养老”试点遇冷，又该如何破局？曾有媒体总结出中国“以房养老”模式的四大困局——观念之困：“靠儿不靠房”仍是主流观念；保障之困：养老机构“一床难求”；操作之困：老人“担心”，机构“畏难”；政策之困：70年产权到期后归谁？专家认为，“以房养老”涉及政府、金融机构、保险机构、老年人家属等方面，需要政府统筹和各方通力协作。

“国际上的先进经验都是建立在‘政府支持+市场成熟’的基础上，且经历了多年的发展。要将其推广，既要有完善的机制，还要有成熟的技术和市场。”姚庆海表示，政府需要在完善法制环境、健全风险分担机制、完善监管保障各方当事人合法权益等方面下功夫。同时，金融市场、房地产市场和养老服务市场的不断发展，金融技术的更新升级和专业人才的大量聚集，将推动“以房养老”市场的发展。

刘维林则认为，保险公司不能只算经济账，需要有配套的支持政策和前期投入，先培育市场，再走向成熟。他建议，“以房养老”在全国开展，地方政府应根据实际，做好政策研究，地方金融机构和保险公司也要大胆试、大胆推，逐步探索可复制推广的模式。

银保监会此次发布《通知》表示，保险机构要做好金融市场、房地产市场等综合研判，加强老年人住房反向抵押养老保险业务的风险防范与管控；积极创新产品，丰富保障内容，拓展保障形式，有效满足社会养老需求，增加老年人养老选择。

“未富先老”养老事业怎么干？ 共同承担责任 推动产业发展

历经多年发展，中国基本形成了由基本养老保险、企业补充养老和个人商业养老保险构成的养老保障三支柱格局。

截至2017年末，全国基本养老保险覆盖超9亿人，积累基金超4.6万亿元，第一支柱已经形成“城镇职工+城乡居民”两大制度平台。第二支柱方面，同期全国已有近8万户企业建立企业年金，参加职工逾2300万人，积累基金近1.3万亿元。相比之下，第三支柱的发展脚步迟缓。

相关专家表示，从国际经验看，一个完备的养老保险体系必然要实现政府、企业（雇主）和个人三方责任共担，而商业养老保险第三支柱是个人分担养老责任的重要体现，可以有效引导个人通过预防性养老储蓄与投资，承担个人在养老活动中的责任。

事实上，本次“以房养老”的全国开展，正是中国在强化养老保障第三支柱方面的新尝试。姚庆海认为，“以房养老”在全国推广，需要社会养老理念转变，认可保险功能作用。他建议，社会公众和政府应重视发挥保险业在养老、医疗等多层次社会保障体系建设中的作用，保险业还需在这些方面开展大量的宣传咨询工作。

自然，“以房养老”不会也不可能替代政府承担的基本养老责任。养老是一个系统工程，需要产业各方的通力协作。专家建议，要进一步完善养老产业布局，探索通过引入长期护理保险与“以房养老”保险产品有效融合、发展康复医疗等，为老年人提供更全面、多层次的养老服务。

“养老主要包括两大方面，一是要加强养老服务体系的建设，针对老年人医疗卫生、文化娱乐、家政等需求，建立完善的养老体系。二是要完善养老保障体系，完善养老金、医保、福利救助、商业保险等制度建设。”刘维林说。

全国老龄办常务副主任王建军表示，我国养老服务体系建设开端良好，但养老服务业发展仍不充分。下一步将加强事中事后监管，实现多元主体办产业，不断满足老年人对产品和服务的多层次、多样化需求。

“中国进入老龄化是‘未富先老’，且存在地区发展不平衡、老年人群发展不平衡、社区养老尤其是居家养老基础薄弱等问题。要大力推动养老事业发展，还要推动老龄产业发展。”刘维林说。

专家解读 “以房养老”三大疑问

■ 受访专家：中国保险学会会长 姚庆海
西南财经大学博士 完颜瑞云

1 “以房养老”是把房子交给保险公司？

事实上，选择“以房养老”并不意味着房子最终归保险公司。举例来说，70岁的老人拥有100万的房子一套，抵押给保险公司，签订合同指定受益人，保险公司以5.5%的利息每月支付老人养老金（每月大概3700元）。老人去世后，受益人有两个选择，其一是保险公司按照当时市场价评估房子价值，扣减老人领取的养老金，剩余部分保险公司支付给受益人；其二是受益人将老人领取的养老金加利息总金额交给保险公司，获得房子。这样看来，这种养老模式只是一种消费方式的转变，保险公司并没有额外获益。公众对“以房养老”的抵触通常建立在“以后房子没了”这一点上，说明公众对该产品还缺乏足够的认识。

2 “以房养老”是“政府转移养老压力”？

这种说法有失偏颇。近年来，中国政府在基本养老保险上的投入逐年攀升，政府一直在加大养老资金投入，并无转移压力的做法。

中国致力于构建多层次养老保障体系，基本形成了由基本养老保险、企业补充养老和个人商业养老保险构成的养老保障三支柱格局。为满足人民群众日益增长的养老保障需求，中国在做强主业——基本养老保险的同时，也在大力推进商业养老保险计划，其中包括住房反向抵押贷款——“以房养老”。尤其重要的是，“以房养老”是商业行为，不存在强制性。

“以房养老”在发达国家如日本、美国、英国、新加坡等地区都已发展出了成熟模式。通过这种制度安排，一方面给满足条件的老年人提供了更多的选择；另一方面也开拓了养老保险的视野，有利于拓展养老保险产品开发的思路，建设多层次养老保障体系。

3 “以房养老”全国开展要解决哪些问题？

从政策环境看，“以房养老”实施过程中，可能涉及遗产继承纠纷、地面附着物处置计价、房屋价值波动损失承担等法律问题。针对这些问题，首先，需要制定和完善相应的法律法规。其次，开展“以房养老”需要在一个相当长的时期内提供大量的资金，需要安排适当的财政税收政策支持。最后，需要建立必要的政策性保险机制。从国际经验来看，推行反向抵押贷款有必要设立最终的保险人，这当中离不开政府的作用和担当。

从社会环境看，“以房养老”作为一种新型的金融工具，面临着利率、房价、经济周期、长寿等各项风险。就中国情况来看，房地产市场价格走势、人均预期寿命等因素还没有形成长期稳定的预期。监管机构要重视对风险的监测和控制，切实做到保护消费者的合法权益不受损害。

从市场环境看，中国是典型的供给推动型保险市场，“以房养老”产品的推广，最终还是需要从供给侧发力，开发满足消费需求的产品。保险公司应立足现实，综合运用先进的科技手段，开发设计能够满足消费者多方面多层次养老需求的产品。

本报记者 王萌 采访整理



老人饭堂好味道



为了缓解老人因儿女白天上班，中午吃饭难的问题，2016年广东省广州市开始推广老人饭堂，如今已全面覆盖街道和村居。图为老人们在广州天河区石牌街道的指定助餐点排队取餐。

新华社记者 梁旭摄

养老还是得大家一块来

张一琪

经过了4年时间的试点，“以房养老”正式开始向全国推行。这多少有一点出人意料，但是依然在情理之中。

“以房养老”顾名思义就是和房屋相关。2013年8月，国务院发布《关于加快发展养老服务业的若干意见》，鼓励开展老年人住房反向抵押养老保险试点。2014年6月，试点工作在北京、上海、广州、武汉启动。2018年8月，银保监会下发通知，要求把这一业务由试点扩展至全国。

推向全国的消息一出，社会又一次聚焦在了养老的话题之上。尽管已试点4年时间，但参与者寥寥无几，未来如何完善这项业务仍然需要不断探索。

据相关数据显示，2017年末，中国65周岁及以上人口已经占总人口的11.4%，中国社会的老龄化趋势进一步加强。然而中国的老龄化却又是“未富先老”：中国依然是世界上最大的发展中国家，全社会的养老资源相当

有限。单独依靠政府来全面承担养老是不现实的。还是应该建立多层次养老保障体系，政府、社会和家庭来一起解决养老问题。

政府应该不断完善养老政策，同时要探索推出新的养老方式，扩大养老保障的供给。中共十九大报告中提出，完善城镇职工基本养老保险和城乡居民基本养老保险制度，尽快实现养老保险全国统筹。养老保险制度将会在人们的养老中发挥越来越重要的作用，未来在顶层设计上将会有越来越多越有效的政策。

但政府不是万能的，社会也应该承担养老的责任。在欧美国家，居家养老、社区养老，多种多样的养老方式都是由社会来承担相应的责任，而政府则承担监管的职能。与之相比，中国的社会养老方面还有很大的进步空间。比如养老院，政府承办的公立养老院，条件好，价格实惠，但是人满为患，供

给不足。而私人的养老院，条件也很好，但是价格很高，普通老人基本承担不起。因此，可以探索社会办养老院，比如鼓励一些社区等来承办，向老人提供优质养老服务。

家庭养老是不可或缺的一部分。父母操心了一辈子，安享晚年是应该的。子女应该承担起赡养老人的责任，让老人能够颐养天年。然而，现代的工作生活节奏越来越快，子女有时难免会忽略老人，这可能会造成老人的孤独感。因此，在赡养老人时，子女应该认识到，让老人获得精神上的慰藉有时会比物质上的满足更重要。让老人更多融入家庭生活中，两代、三代同堂，其乐融融，也是人生的一大幸事。

中国进入老龄化社会，会面临很多问题，必须逐一解决。老人为家为国工作了一辈子，理应安度晚年，这不仅是家庭的责任，也是国家和社会的责任。国家、社会和家庭共同发力，养老才能做得更好，老人才能开心快乐。