

doi:12.3969/j.issn.1672-0598.2012.02.002

# 论个人自主性养老保障模式的创新

——基于住房反向抵押贷款的思考\*

陈鹏军

(华侨大学 经济与金融学院,福建 泉州,362021)

**摘要:**随着我国人口老龄化程度日益加剧,养老保障问题越发突出,社会养老保障制度也面临着巨大压力。由于基本养老保险只是提供基本层次的保障,如果有更高的保障需求就得依靠其他补充性质的养老保障制度。据此,本文提出个人自主性养老保障概念,并以住房反向抵押贷款为研究对象,分析我国发展住房反向抵押贷款的必要性,并细致剖析其发展障碍,最后提出构建我国住房反向抵押贷款制度的政策建议。

**关键词:**人口老龄化;养老保障;个人自主性养老;住房反向抵押贷款

**中图分类号:**D669.6 **文献标志码:**A **文章编号:**1672-0598(2012)02-0007-05

## 一、前言

随着人口老龄化程度的加剧,养老保障越来越成为各国政府及人民大众普遍关注的问题。2011年4月底我国公布了第六次全国人口普查结果,我国人口老龄化程度已经达到了一个历史性高度,60岁以上老年人口比例超过13%,并且呈高龄化发展趋势。在一个未富先老的国家里,养老保障体系无疑将面临严峻考验,因此多年来无论是学术领域,还是实务部门,无不冥思苦力求设计一个符合国情的能够应对人口老龄化的养老保障系统。

目前我国养老保障体系包括基本养老保险、企业年金和商业养老保险三个层次,又称为三大支柱,其中基本养老保险包括企业职工基本养老保险、城镇居民基本养老保险和农村居民基本养老保险三个基本制度。从投保方式来看,养老保

险又可以分为团体养老保险和个人养老保险。就目前而言,不论是基本养老、企业年金还是商业养老,团体投保仍是主要方式,个人自主性养老除了部分采取储蓄养老和商业保险外,鲜有对其他方式的尝试。

## 二、基本概念解析

个人自主性养老是个人通过处置自有资产(包括现金、存款、动产、不动产等)为日后退休养老做准备,具体方式包括通过银行进行的储蓄养老、购买商业养老保险、住房反向抵押贷款,等等。储蓄性养老是我国居民个人最传统的自主性养老方式,随着经济和社会发展,经济能力较好的人开始考虑商业养老保险,而住房反向抵押贷款是国外近二三十年才迅速发展起来的创新产品。目前,住房反向抵押贷款在发达国家已经是较为成

\* [收稿日期]2012-01-07

[基金项目]华侨大学科研基金项目(10BS102)

[作者简介]陈鹏军(1979—),男,汉族,厦门人;中国准精算师,经济学博士,华侨大学经济与金融学院讲师,主要从事保险、精算、社会保障研究。

熟的一种个人自主性养老保障方式,是社会养老保障制度的重要补充,然而由于传统观念、经营风险等因素制约,我国在这一领域一直处于空白。

住房反向抵押贷款是一种金融创新,作为一种金融产品,补充养老保险只是其功能或效用之一。从融资的角度看,住房抵押贷款是一种融资方式,它是指“老年人以拥有产权的住房做抵押,向银行或其他金融机构借款消费,同时老人仍然保留房屋居住权的一种融资工具”<sup>[1]</sup>;从保险的角度看,住房反向抵押贷款是一种创新性补充养老保险产品,它是“居民将住宅不动产转换为流动资产以增强养老保障物质基础的一种新的养老模式”<sup>[2]</sup>。

### 三、我国发展住房反向抵押贷款的必要性

从国际经验看,住房反向抵押贷款的产生对推动经济发展,缓解财政压力,维护社会稳定,塑造良好社会风气等都起着积极作用。当前我国经济虽处于高速发展阶段,但仍存在许多不稳定因素,加上社会意识形态也正处于转型之中,因此发展住房反向抵押贷款正好可以推动经济、社会趋于良性发展。

#### (一)发展住房反向抵押贷款有助于缓解养老支付压力

人口老龄化必然导致社会需要供养的老年人口数量上升,根据第五次和第六次全国人口普查公报数据显示,2000年我国65岁以上老年人口数量为8811万人,15~64岁人口数量为88793万人,而2010年这两个数据分别增至11883万人和99843万人,2000—2010的10年间我国65岁以上老年人口数量的年均增长率高达25.99%,而同期18~64岁人口数量的年均增长率仅为1.18%<sup>①</sup>。由于我国社会养老保障基金采用现收现付为主的积累方式,因此随着人口老龄化程度的进一步发展,这种代际转移支付机制必然给国家、社会以及家庭带来巨大的压力。

住房反向抵押贷款作为一种新型养老产品,

是以个人的能力自主解决未来的养老问题,其效用与个人购买商业养老保险一样均可作为养老保障之补充,因此在缓解国家财政、社会以及家庭养老压力的同时,也可提高未来的养老保障水平。

#### (二)发展住房反向抵押贷款有助于扩大消费

根据凯恩斯货币需求理论,人们的货币需求行为取决于三种动机,即交易动机、预防动机和投机动机。长期以来,由于我国社会保障制度不健全,资本市场也不完善,人们的货币预防性需求倾向较大,以至于我国居民储蓄率长期居高不下,储蓄也成为我国居民最主要的投资(理财)方式。据统计资料显示,2000年我国城乡居民人民币储蓄存款余额为6.43万亿,到2010年该数据上涨至30.33万亿,年均增长16.78%<sup>②</sup>。高储蓄倾向源于对未来的担忧。人们不敢扩大消费,也不敢轻易投资,目的是为未来在养老、医疗、子女教育等方面能够拥有一份保障。

住房反向抵押贷款可以在未来给借款人带来一笔长期、稳定的现金流,此举很大程度上降低了未来在养老、医疗等方面的不确定性,从而鼓励人们在当前减少储蓄,扩大消费和投资,进而拉动内需,推动国民经济健康发展。另一方面,发展住房反向抵押贷款也可减轻年轻一代对老人的养老支付压力,减轻其负担,从而提高年轻一代的消费能力,进而推动国民经济发展<sup>[3]</sup>。

#### (三)发展住房反向抵押贷款有助于形成新型代际关系

我国自古以来都崇尚勤俭节约,开源节流,将过度消费、提前消费等与铺张浪费、恣意挥霍等联系在一起加以反对。在家庭关系里,年老的一代也以给子女留下更多财富为己任,而年轻一代也理所当然地接受,进而形成了相互之间的密切依赖关系。而在住房反向抵押贷款制度下,年老一代通过将房产(家庭中最重要财富之一)转化为自己未来养老的资金流,一方面减轻了年轻一代的赡养压力,另一方面也削弱了代与代之间的

① 以上数据来源于国家统计局网站,第五次和第六次全国人口普查公报(1号)。

② 以上数据来源于国家统计局网站,国民经济与社会发展统计公报2000年和2010年。

这种基于未来遗产分配的依赖关系,从而代际亲情将更为纯真,有助于形成适应社会主义市场经济体制的新型代际关系和家庭纽带关系。

#### (四)发展住房反向抵押贷款有助于盘活个人存量资产

在经济学里,通常用流动性来衡量资产的变现能力大小,房地产是较难变现的资产之一,故也属于流动性较差的资产。因此,在个人的财富组成里,房地产作为一类存量资产虽然可以保证其所有者的财富价值,但由于其流动性差,变现难,因而不能列入其所有者的现时可用财富价值,这也就解释了为什么当前有许多老人拥有较高价值的房产,却仍然生活窘迫。因此,发展住房反向抵押贷款,老人通过将自有房产抵押给金融机构,换取固定的养老资金,实质上就是将流动性较差的房地产转化为流动性极高的现金或存款,从而也就盘活了房地产这一类存量资产。

#### (五)发展住房反向抵押贷款有助于拓宽金融机构的利润来源

从国际经验看,住房反向抵押贷款的经营主体主要是商业银行、保险公司和社保中心(政府相关部门)三类。相对于传统业务,住房反向抵押贷款虽然风险较大,但如果经营科学,运作规范,风险控制得当,仍然可以带来较高的利润率,从而给经营者创造新的利润增长点。

### 四、我国发展住房反向抵押贷款的障碍

住房反向抵押贷款作为一种新型金融工具,也并非一诞生就得到社会的广泛认可。比如美国,住房反向抵押贷款在20世纪60年代就已经产生,但起初人们对其认可度并不高,金融机构参与的积极性也不高,直到90年代以后才逐步繁荣起来。近年来,我国也曾提出试点住房反向抵押贷款,但至今仍只停留在理论研究层面。由于国情的不同,我国发展住房反向抵押贷款将面临比西方国家更大的障碍。

#### (一)传统观念制约

社会观念能否容下住房反向抵押贷款这一新生事物决定着该制度能否产生并顺利发展。我国有着悠久的历史文化,几千年来人们始终秉持勤

俭节约的优良传统,反对任何形式的铺张浪费。而住房反向抵押贷款的本质是鼓励老人将房产抵押给银行换取生活费用补贴,用以提高退休养老待遇,更深层次是鼓励老人将财产用于消费,逐步割断代与代之间建立在利益之上的依赖性,激励子女独立自主、自力更生,而这一点恰好与我国存在了几千年的传统观念背道而驰。因此,在我国社会尤其是观念形态尚未完全转型的情况下,发展住房反向抵押贷款势必面临意识形态和传统观念的抵触。

#### (二)房地产市场自身缺陷

影响住房反向抵押贷款定价最直接的因素是标的房产未来的价值。由于住房反向抵押贷款的期限少则几年,多则几十年,因此对标的房产未来价值的衡量或评估就成为了一项十分艰难的工程。一方面,近年来由于刚性需求的释放加上炒作因素,我国房地产市场一直处于过热状态,虽然调控力度不断增大,但房价始终在高位徘徊,且已远远超过消费者购买能力,因此潜藏着极大的泡沫风险;另一方面,与美国土地私有制下购买者对房产享有永久产权不同的是,我国土地属国家所有,购买者仅有70年的使用权,到期后土地连同地上建筑将被收归国有,如此一来,房产的未来价值(包括土地使用权价值和地上建筑价值)将随着时间的推移而逐步贬值。

#### (三)风险防范问题

住房反向抵押贷款涉及金融、保险、房地产等多个行业,由于当前我国金融市场、保险市场都不完善,房地产市场也由于价格泡沫而潜在较大风险和不确定性,因此住房反向抵押贷款在实施过程中将面临较大的风险。首先,由于目前我国房地产市场交易火热,价格高位徘徊且远超人们收入及消费能力,潜在泡沫不言自明,银行等金融机构对房地产价格未来走势也很难准确把握,一旦房地产市场受挫,则经营住房反向抵押贷款的机构将损失惨重;其次,住房反向抵押贷款期限较长,银行等金融机构要待借款人去世以后才能衡量收益,期间不确定因素较多,风险较大<sup>[4]</sup>;再次,借款者的预期寿命和实际寿命的差异也会影响住房反向抵押贷款经营的稳定性,在其他条件

不变的条件下,老人实际寿命越长,对于经营住房反向抵押贷款的金融机构而言,其支付的生命年金期数就越多,于是这一系列养老金的内在价值就有可能超过到期房产回收价值而使金融机构面临亏损;此外,市场利率变化、信息不对称、房产本身折旧等问题也影响着住房反向抵押贷款经营的稳定性。

#### (四) 中介服务机构建设滞后

住房反向抵押贷款是一个复杂的金融产品,在运作过程中需要多部门相互配合,并且由于其跨越了多个行业领域,因此在运作过程中中介服务机构必不可少,这些中介机构本身的发展水平和资信度也将直接影响着住房反向抵押贷款运作的效率。以房地产评估为例,由于我国房地产市场建立时间较短,制度建设滞后,房地产评估机构良莠不齐,评估程序不规范,恶性竞争等现象普遍存在,严重影响了住房反向抵押贷款的实施与正常运作。

#### (五) 法律法规不健全

住房反向抵押贷款涉及多个行业领域,其复杂性客观上要求一个健全而完善的法律环境来保证其顺利运行。从国际经验看,世界上任何一个成熟的住房反向抵押贷款制度无不建立在透明而公正的法制环境下,但由于我国目前不论在金融、保险、社会保障,还是房地产等领域都缺乏完善的法律法规制度,严重制约了住房反向抵押贷款的开展。

### 五、我国发展住房反向抵押贷款政策建议

住房反向抵押贷款在发达国家发展已经有几十年时间了,在我国却一直停留在理论研究层面,始终未能付诸实施或试点。就我国国情而言,虽然目前开展住房反向抵押贷款势必面临许多障碍,尤其是观念上的冲突,但只要合理规划引导,这一利国利民的制度也必将获得长足发展。

#### (一) 住房反向抵押贷款的开展离不开政府的支持

由于条件所限,我国目前的社会养老保险制度只能提供基本保障,老年人在退休后想要提高或者至少保持原有生活水平就得另辟蹊径,而住

房反向抵押贷款将住房和养老结合在一起,以老人拥有的住房换取补充养老金,正好解决了上述问题。可见,发展住房反向抵押贷款可以产生较大且明显的社会效益,因此政府理应予以大力支持。首先,政府应加强住房反向抵押贷款的宣传,通过舆论力量来改变人们的传统观念,普及现代理财教育,倡导独立自主、自力更生的生活方式;其次,政府应在财政或税收等方面给予政策支持,比如对通过住房反向抵押贷款领取的养老金免予征税,对开展住房反向抵押贷款的金融机构在该业务上的收益也免予征税,甚至对其损失可给予一定的补贴或予以担保,等等。

#### (二) 完善住房反向抵押贷款中介服务制度建设

住房反向抵押贷款的运作除了涉及商业银行、保险公司、社保中心等经营主体外,房地产评估机构、房地产中介机构、住房反向抵押贷款咨询机构、公证机构等中介服务机构的作用也不容忽视。与国际相比,我国上述中介机构的发展相对落后,欺诈、违规等现象时有发生,因此规范与完善这些中介机构,构建良好的社会诚信体系,对于开展住房反向抵押贷款是一项不可或缺的工作。

#### (三) 完善住房反向抵押贷款相关立法

任何一项制度的顺利开展都离不开相应的法律法规,住房反向抵押贷款也不例外。我国目前有关住房反向抵押贷款的法规相对比较零散,如若将这一制度付诸实施,那么在开展工作的过程中就只能根据所涉及领域内的相关法律进行规范,因此出台一部专门的住房反向抵押贷款法律或法规对于住房反向抵押贷款的开展及其顺利实施至关重要。

#### (四) 建立住房反向抵押贷款风险分担机制

住房反向抵押贷款是一个风险性很高的金融产品。根据运作模式的不同,住房反向抵押贷款有多种到期还款方式,而其中最普遍的还是直接用抵押的房产来偿还贷款,即待借款人死亡后,银行(保险公司或社保中心)拍卖或出售抵押房产来回收贷款。因此对于贷款方而言,最大的风险来自于抵押房产未来价值的波动,而对这一价值的准确预测在住房反向抵押贷款的实施过程中也

是最困难的。从国际经验来看,解决这个问题最好的方法还是政府介入,建立风险分担机制。比如美国的“基于联邦政府保险的住房反向抵押贷款”(Federally-insured reverse mortgages),该贷款由美国联邦住房管理局提供保险,保证贷款机构的贷款最后回收额大于住房价值,并负责房价波动引起的贷款损失<sup>[5]</sup>。

此外,我国已经有着几十年的政策性金融机构运作经验,比如出口信用保险公司、农业发展银行、进出口银行等,对于住房反向抵押贷款也可考虑政策性模式,由政府做最后风险承担者,从而增加该业务的资信水平,降低风险程度,增强借贷各方参与的积极性。

总之,任何一款新型金融产品的推广都需要一定过程,将来住房反向抵押贷款在开展和实施过程中也必将遇到许多问题和障碍。随着人口老

龄化的进一步加剧,日益突出的养老保障问题必将推动这一制度的最终实施。

#### [参考文献]

- [1] 范子文. 以房养老——住房反向抵押贷款的国际经验与我国的现实选择[M]. 中国金融出版社, 2006.
- [2] 童汇慧. 住房反抵押贷款养老模式推行中的风险判断[J]. 企业经济, 2007(03):125-127.
- [3] 刘立刚, 尹艳芬. 我国实施住宅倒按揭可行性研究[J]. 商业时代, 2007(23):74-75.
- [4] 吴晓兰. 住房倒按揭是解决我国养老问题的新途径[J]. 武汉理工大学学报(信息与管理工程版), 2007(2):139-141.
- [5] 张丽. 国外倒按揭养老模式给我国的启示[J]. 产业与科技论坛, 2006(9):127-128.

(责任编辑:朱德东)

## A Study on the Innovation of Individual Autonomy of Old-age Care Security Mode

——Ideas Based on Housing Reverse Mortgage Loan

CHEN Peng-jun

(School of Economics and Finance, Huaqiao University, Fujian Quanzhou 362021, China)

**Abstract:** With the aggravation of population aging in China, the pension security problems become more and more serious, and social endowment insurance system faces huge pressure. Because basic endowment insurance only provides insurance at basic level, other complementary old-age-care systems are needed for the life of old people who have higher requirement. Thus, the author points out the concept of autonomous old-age-care security, takes housing reverse mortgage loan as research object, analyzes the necessity for the development of housing reverse mortgage loan in China, analyzes in detail its development barriers and finally gives policy suggestion for constructing China's housing reverse mortgage loan system.

**Key words:** population aging; endowment insurance; individual autonomy of the old-age-care security; housing reverse mortgage loan