

以房养老:未来且行且看

■本报记者 王卉



“也许以后可以以房养老。”清华大学人文社会科学学院院长李强说这句话时,是在上世纪90年代末,当时根据一项社会调查,他发现中国私有住房的比例相对较高,于是他对几位社会学同仁这样开玩笑说。

如今,以房养老正在步入现实。

今年3月20日,保监会下发以房养老试点的征求意见稿,拟在北京、上海、广州、武汉,针对60岁以上拥有房屋完全独立产权的老年人开展反向抵押房屋用于养老的试点。

具体到北京,近日,右安门街道已成为北京市首个以房养老的试点。

难中之难

在前段时间热播的电视剧《老有所依》中,有这样的剧情:主人公江木兰的父亲和爷爷为了有个可靠的晚年,在老家安徽桐城参加了保险公司的“以房养老”项目,把居住的房子抵押给银行。没想到到保险公司是骗子,卷款跑路,父亲和爷爷上当受骗后身无分文,流离失所。

从这样的剧情设计可以看出,一般人心目中对于以房养老是心存疑虑的。

“刚开始,如果说有乱象,就是一定会有一

养老市场亟须规范与完善

■本报记者 王卉

中国老龄化程度加速,现有养老床位远远无法满足社会需求,政府在短期内推出各种养老产业、养老地产的相关政策,鼓励和支持民办养老产业。

那么,当前我国养老市场的整体状况是怎样的?为此,《中国科学报》记者采访了中国人民大学老年学研究所所长、教授姜向群。

《中国科学报》:中国的传统观念是“养儿防老”,而不是把房子押给商业机构来养老。在这种情况下,以房养老能否顺利推行?

姜向群:以房养老,也被称为“住房反向抵押贷款”或者“倒按揭”。是一种市场化的措施和商业保险的方式,是老人将自己的产权房抵押出去,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。在老人去世后,银行或保险公司收回住房产权。这种养老方式可以看作完善养老保障机制的一项重要补充。

事实上,以房养老是借鉴西方发达国家的做法。中国的养老方式一直是家庭养老为主,靠子女养老是我们的传统。

现在,虽然子女的流动性增加了,代际之间疏远化,但是多数老人仍希望依靠家庭子女养老,包括经济供养和生活照料,特别是在农村、中小城市这种习惯还是占很大比重。西方的老年人主要是靠自己的退休金和自己的资源来养老,靠社会保障养老,最多是靠子女提供一些照料、关注以及情感上的交流。

所以我认为,在西方社会实现以房养老,有其经济、文化上的基础。而在中国,老人的房产更多的是一种重要的财产,子女往往希望继承父母的房产,甚至有很多子女是以继承财产为条件来实现对父母的供养(当然也有亲情因素),同时,父母也有责任帮助子女改善生活、居住条件,因此以房养老在中国推行起来会比较困难,只适用于少数老年人,比如,没有子女,或子女不在身边,或子女不需要继承老人房产。

《中国科学报》:从市场操作的角度看,我国的以房养老存在哪些问题?

姜向群:从市场操作角度讲,以房养老存在的障碍包括:法律不健全,市场主体不明确等方面。

第一,虽然以房养老是市场行为,但是需要法律的规范来保证各方面的利益。房产价值受经济因素影响,可能升值也可能贬值,还有金融危机、通货膨胀等等,甚至政治因素、自然灾害也会影响房产的价值。所以希望我们有更科学更规范的,具有强制性的法律措施来进行约束,

些欺诈之类的事情发生。”虽然并未专门研究以房养老,中国人民大学社会学系教授洪大用在接受《中国科学报》记者采访时从社会学的视角提出他的看法。

事实上,以房养老的开展作为一项新事物,对客户和保险公司而言,都面临挑战。

“70年产权期限到了会怎样?相关政策对此还没有说法吧?保险业会干这个?这真是富贵险中求啊!”有人评价。

实际上,以房养老,此次并非第一次试水。前几年,“以房养老”曾在南京、上海、北京、长春等城市的个别金融机构自发兴起尝试,但均因效果不理想而停滞萎缩。

“中国连自己的房地产管理、房地产走向还没有说清楚呢,说以房养老为时过早。”在接受《中国科学报》记者采访时,中科院上海高等研究院副院长、中国老年保健医学研究会副会长吴家睿直言不讳。

必然性与有限性

然而,“以房养老”的施行也有其必然的原因。一是中国正进入老龄化社会,庞大的老龄人口完全靠国家养老是政府财力所无法达到的,需

以保证各方利益。

第二,谁作为主体配合市场来做,比如由保险公司做这个项目,就需要对这一主体的行为进行规范。首先需要保险公司自身必须具有资产评估、市场运作、对养老责任承担的能力。

第三,个人和家庭也需要对以房养老这种做法有清楚的认识,作好充分的思想准备,如果由于个人原因要改变计划,后续会比较麻烦。曾经有一则相关报道,一个老人把房产交给社区,由社区退还费用以供其养老,后来老人反悔,与社区闹出纠纷。

《中国科学报》:中国正步入老龄化社会,您认为养老产业、养老地产市场的现状是怎样的?

姜向群:目前,养老地产发展得很快,很多商家都看到政府的优惠政策和相关利益,很多企业都想进入这个领域。在养老地产发展的将近十年里,有一小部分企业做得比较成功。

那些做得好的企业,主要的方向是为老人提供居住养老服务。更多的是以政府为主导的公办机构,其中有的是政府直接做的,有的是政府交给民间机构去做。由于选址、定价标准、服务质量等因素都影响民营养老机构的运营,因此,相当一部分的养老机构经营得比较困难。还有一部分机构钻了国家政策的空子,搞起了房地产,这使国家政策没有得到很好的落实,是我们当前亟须解决的问题。

《中国科学报》:您认为未来我国养老的趋势是什么?

思想者



孟子

孟子(约公元前372年~公元前289年),名轲,字子舆,战国中期鲁国邹人(今山东邹县东南部),距离孔子的故乡曲阜不远。著名的思想家、政治家、教育家,孔子学说的继承者,儒家的重要代表人物。相传孟子是鲁国贵族孟孙氏的后裔,幼年丧父,家庭贫困,曾受业于子思的学生。学成以后,以士的身份游说诸侯,企图推行自己的政治主张,到过梁(魏)国、齐国、宋国、滕国、鲁国。当时几个大国都致力于富国强兵,争取通过暴力的手段实现统一。而他继承了孔子“仁”的思想并将其发展成为“仁政”思想,被称为“亚圣”。

- 吾老,以及人之老;幼吾幼,以及人之幼。
- 孝子之至,莫大乎尊亲。
- 事,孰为大?事亲为大;事亲,事之本也。

评价

孟子与荀子同为儒家大师,其政治论之归宿点全同,而出发点则小异。孟子信性善,故注重精神上之扩充。荀子信性恶,故注重物

质上之调剂……孟子言“辞让之心人皆有之”,荀子正相反,谓争夺之心人皆有之。

——摘自梁启超《先秦政治思想史》第七章

核心阅读

当前的中国,正步入老龄化时代,同时又承受着高房价的压力。以房养老将“房”与“老”这两个敏感的词叠加在一起,不可避免地将这个话题显得分外沉重。

要想在中国推广以房养老,前提条件是法制健全、政策完善、国民信用度较高。从这一点来看,以房养老恐怕还有很长的一段路要走。



洪大用



姜向群

要采取政府、社会、家庭与个人共同分担养老责任;二是大量无子女老人和“失独”老人有现实的养老难题;三是对于一些经济困难的老年人而言,以房养老比卖房养老更具优势。这些都使以房养老应运而生。

有网友总结说,以房养老,如果能以老百姓的利益为出发点来执行的话,其实是有好处的:为即将到来的全面老龄化社会作好准备;因为养老制度不能同轨,这个政策能为体制外的公民提供更多的养老保障;为国家解决更多的财政支出。为以后空置房问题提供更好的解决方法。

很多专家都认为以房养老首先并且主要是解决无子女老人、“失独”老人的养老问题。

“我认为以房养老可以算作个人的一种选择,用作社会保障的替代还是不行的,不能变相把养老的责任更多推到个人身上。”洪大用强调。

洪大用认为,以房养老,只是在解决养老资金问题上提供一种可能性,老年人更需要的是服务,特别是完善的社会服务体系,包括政府服务,一些公益组织,或者私人的社会服务机构都需要介入。

在洪大用看来,随着人口结构的改变,家

庭养老功能的削弱,社会化的养老是一个大趋势。中国未来的养老格局必然是多元化的,有完全靠机构的,有完全靠子女的,还有机构服务和居家养老结合的,包括以社区为平台,专业组织介入,老人居住在家,又能享受一些社会化服务,也包括以后老年人自我组织互助公社都有可能。

作为中国引进“以房养老”这个保险产品的最早建议者,幸福人寿保险股份有限公司董事长孟晓苏说,作为我国养老体系的补充,以房养老可以帮助“有房的穷人”。

探索可能的道路

“最简单的理解,就是老人将多余房子按市价一次性买卖,把钱存下,整存零取,慢慢花。或者把住房卖掉,自己拿一笔钱,住到养老院去,这个现在就可以操作。”洪大用总结说,这样老人有现金收入,可以增加一些房源供给,甚至可能导致一些局部的房价下降。“但问题是中国人从心理上,尚不太接受住养老院,宁愿住在自己家里,同时也想给子孙后代积累一点财产。”

“以房养老的实质问题是房子的贴现程度。”洪大用认为,贴现能贴多少,也就是贴现率很关键。贴现也有多种方式,包括出租、抵押、预售等等。无论哪种方式,贴现程度的影响因素都很多,与经济发展、人口结构、人均预期寿命、房地产市场状况、金融市场的波动等等都密切相关。如果贴现所得不足以支撑养老怎么办?这些需要认真研究和测算。

在洪大用看来,以房养老,不仅是抵押或出售房子的简单问题,还有老人的社会服务如何获得的问题,不能只是盯着老人的房产,让老人安度晚年才是真正的目的。这当中,需要进一步规范住房产权、房产交易和抵押、出租等变现方式,维护老人的现实利益。在这当中,改进信用服务,规范金融、保险机构以及各种中介,加强对房产交易价格、风险的监管和评估,依法办事,都很重要。

以房养老在美国、英国等国家已发展成熟。在老龄化日趋严重的今天,以房养老不失为养老模式的一种新尝试。但国内由于传统养老观念的根深蒂固、住宅70年产权等因素的制约,短时间内难以在大范围开展并普及。后续仍需完善相关政策法规,建立有效风险分担机制、市场与政府共同参与才能更好地将以房养老模式推广开来。

在北京工商大学经济学院经济研究中心主任周清杰看来,以房养老市场的成熟包括两个方面:一是需求角度的成熟,即人们的思想观念有没有转换“以房养老”的观念是否成型;另一方面是供给角度的成熟,这关系到银行、保险公司的规模、效率以及外部相应法律法规的制定。“可以说以房养老不是一蹴而就的,是需要接受市场考验的。”

毋庸置疑,从现阶段来讲,“以房养老”仍然处于探索阶段。

问道

前不久国家推出以房养老的新政,引发人们热议,多数人对以房养老表示质疑和不信任,原因主要有:以房养老操作起来难度大,涉及房价、寿命、法律、政策等,具有多重风险;目前以房养老的产品设计还有很多不合理之处;以房养老市场混乱,老年人很容易受骗;从传统观念上,许多老人认为房产应该留给子女,由于子女来承担养老的义务,而不是把房子押给商业机构来养老。因此很多老年人宁愿生活很拮据,也不愿意抵押房产。

目前中国老龄化程度加速,短期内各种养老产业、养老地产的政策频发,新的养老方式纷纷出炉,国家养老、社会养老、家庭养老、社区养老等概念让人眼花缭乱,老年人消费市场、银发经济成为资本分割的蛋糕。

然而,是否有人想过,包括以房养老在内的层出不穷的养老新概念,有多少是真正为了老年人着想,又有多少是为了经济利益?

养老制度的完善或许可以解决老年人的物质赡养问题,但对老年人来说,精神赡养是更迫切且重要的。

有研究指出,我国老年人精神赡养需求得不到充分满足的人口比例不亚于物质赡养需求得不到充分满足的人口比例。在城市,有23.8%的老年人常常感到孤独,在农村该比例更是高达35.1%。

近十年来,由于人员流动性的增强和独生子女政策的实施,无论在城市还是乡村,在发达地区还是落后地区,老年人精神赡养的缺失都成为人口老龄化面临的巨大挑战。

老年人人口的不断增加和家庭规模的不断缩小,父母与成年子女异地甚至异国而居的情况使子女们很难在工作、照料下一代和照料父母之间寻找平衡,精神赡养在时间和空间资源上得不到保障,往往就变成了空谈。

几千年来传统的家庭养老模式与国人渐行渐远,难以以为继。老年人在家庭生活中精神有所依托,与晚辈感情上有所交流、享受天伦之乐的氛围逐渐淡化。

不得不说,这些并不是“银发经济”可以解决的问题。

物质资源的缺乏可以由国家或社会提供,但亲情慰藉的最好归宿还是在家庭中,在子女嘘寒问暖的关怀中,在子女与老人的日常交流和沟通中。

人进入老年阶段后退出了原有的社会角色,与社会的互动越来越少。随着年龄的增长,老年人还可能面对丧偶、独居、空巢等情况。这一系列问题导致许多老年人感到寂寞无助,容易产生消极、孤独、抑郁等不良情绪。

而晚辈对老年人的孝敬却存在重物质、轻精神的倾向,往往因为工作忙、压力大、时间紧而减少看望、关心老人的次数和时间,一味以物质、金钱来“搪塞”父母,认为只要满足老人的物质需求就可以了,因而使得家庭养老中晚辈对老人的精神安慰作用成为一句空话,家庭精神养老的功能逐渐弱化。

早在1999年国际老年学年,国际卫生组织就提出了“积极老龄化”的观点,即通过倡导积极老龄化,最大限度地增加健康、参与和保障的机会,以实现尽可能延长人类健康预期寿命,提高老年期生活质量的目标。

积极老龄化为我们描绘了这样一幅层次分明的“养老蓝图”:国家层面关注养老金体系、医疗卫生体系等与养老问题相关的制度、政策体系的建设和完善;社会层面关注创造一个接纳老年人、尊重老年人的氛围,注重老年人的人权,尊重老年人的选择,消灭对老年人的年龄歧视,让老年人融入社会,创造条件让老年人做自己喜欢的事情,使老年人老有所养、老有所学、老有所用;家庭层面关注家庭成员对老年人的关怀、理解和陪伴;从老年人自身的角度来说,老年人也应当自我慰藉,进行“精神自养”,重建心理年龄。

由于精神赡养的主体是老年人自己,是养老行为的主动者,因此老年人应当在精神需求上尽量做到自我满足。如果老年人自身不善于享受精神生活,不善于享受生活的愉悦,那么子女、家庭或社会所提供的精神慰藉也是很难奏效的。

老龄化是一个世界性难题,它关乎制度,关乎发展,也关乎人性。

老年人养老真的不需要太复杂的方式,他们所要的非常简单:稳定的生活,亲情的慰藉。基于此,我们有必要回归养老的本义,更多关注老年人的内在需求,真正做到老有所养。

给老人一个安心的晚年

■沙霖