

PK“养儿防老” 房子代替儿子

以房养老能走多远

老龄化社会跑步到来,让养老话题在刚刚过去的重阳节里炙手可热。2011年底,我国60岁以上的老年人口为1.85亿,占总人口13.7%,第一个老年人口增长高峰已经到来。在目前1.85亿老人中,失能和半失能老人就达到3300万,随着高龄老人的逐年增多,不能自理老人的比例不断增加。“养儿防老”是中国人的传统观念,可现在,“养儿防老”已很难跟上时代的发展,随着“421”家庭结构的形成,以及人口流动成为常态,家庭养老功能越来越弱,大中城市空巢家庭达到70%,这一连串数字的背后是严峻的养老形势。

未来我们如何养老?今年4月,南京出台《南京市老龄事业发展第十二个五年规划》,其中“以房养老”被提及,而这是南京官方首次明确表态鼓励“以房养老”。“随着老龄化社会的到来,差不多的家庭都有了住房,这意味着采取‘以房养老’的办法是可行的。”南京市老龄办副主任陈斌表示。

现代快报记者采访中了解到,虽然目前“以房养老”还处于规划阶段,具体操作方案还在酝酿,但实际上,南京民间版的“以房养老”已经在悄悄地进行了。不过,这些老人的“以房养老”的适用范围很狭窄,如果老人没有自有产权的住房,“以房养老”可能是奢谈。

□现代快报记者 项凤华 马乐乐

写进十二五规划 “以房养老”多年后重回南京

早在2005年,南京汤山的“温泉留园”老年公寓,曾在全国率先创立“以房养老南京模式”,而这个模式最终没有推行成功,可是在南京,虽然人数不多,但还是有一些老人成了民间版的“以房养老”的实践者。与以“倒按揭”为标志的、严格意义上的“以房养老”相比较,南京民间版的“以房养老”更具有操作性。

租房贴补住养老院的费用

人物:谢霞珍,90岁// 以房养老:一年8个月



每月收来的1000元房租帮了谢霞珍一家大忙

昨天下午,现代快报记者在白下区大光路街道光华门老年公寓见到了谢霞珍。一间约10平方米的房间内,或横或竖地摆放了三张床,显得很拥挤。两只木头箱子堆放在两张床中间,老旧的彩电被冷落在角落里,似乎很久没看过了。“家具就不要了,我把平日用得上的家当全都搬过来了,这里就是我们的家。”谢霞珍坐在床沿说。这里住着她和一对患有精神病的双胞胎儿子。老人很固执,坚持要和两个63岁的儿子住在一间房里,因为这样,方便她能随时都看着他们。

“我老伴退休没多久,就突发脑溢血去世了,双胞胎儿子生活不能自理,这20多年来,都是我一个人照顾他们。”谢霞珍说,她家住光华园社区,房子是当年老伴单位分的,7层楼房她家在4楼,60多平方米,她每天要

上下楼买菜。随着年龄越来越大,她越来越力不从心。2006年,白下区政府请来钟点工,每周上门三次,每次为他们服务两个小时,但仍不能解决问题。

谢霞珍找到光华园社区居委会,流露出了进养老院的念头。南京的养老院费用不低,每人每月最差也要900元钱。虽然,谢霞珍和大儿子孙逸文都有退休金,但加起来才2000多元,即使加上二儿子孙逸武的低保金、三人月收入3000元都不到。母子三人也患有疾病,虽然有医保,但自己还是要掏一部分。怎么办?谢霞珍决定“以房养老”,与其房子空着,不如租出去。去年2月,谢霞珍一家三口都进了养老院,每个月要花2700元钱。

“房子是请我们养老院帮她代租的,月租金1000元,每月我们都把租金交到谢霞珍手上。”光华门老年公寓院长周宗炳说,幸亏他们住进来了,今年谢霞珍生病后就卧床不起了,如果还在家里,生活肯定很困难。现在,退休金和低保金都涨了,再加上出租房子的1000元钱,一家人还略有节余。“住这里吃现成的,还有专人照顾,挺好的。更关键的是,以后,两个儿子也这样养老,我也放心了。”谢霞珍告诉记者。



老龄社会来临,以房养老或许是一种选择 东方IC供图

■名词解释

以房养老

也被称为“住房反向抵押贷款”或者“倒按揭”。是指老人将自己的产权房抵押或者出租出去,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。

南京民间版“以房养老”

将房子出租出售,自己住老年公寓,用租金或售房款养老。

以房养老再试水 雷声大雨点小?

南京市民政局的统计数据显示,到2011年底,南京市60岁及以上户籍老人已达111.16万,人口老龄化率达20%。到2015年,南京60岁及以上常住老年人口预计将超过150万人。家庭结构小型化与空巢化加剧,失能老年人大幅增加等特征日益凸显。如何养老?在众多传统养老方式之外,“以房养老”这个几度被摆上桌面但又声音微弱的话题无疑可以拿出来再次探讨。

以房养老试水难有果

以房养老,也被称为“住房反向抵押贷款”或者“倒按揭”,是指老人将自己的产权房抵押或者出租出去,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。这是百度对以房养老的解释。

“以房养老”的话题曾屡次被提及,但屡次试水都无疾而终。2005年,南京“温泉留园”老年公寓率先创立“以房养老南京模式”,但早已停止。2007年,上海公积金管理中心推出的“住房自助养老”模式,因改变房屋产权、符合条件的申请人过少,两年后该业务即停办。北京“养老房屋银行”由养老机构和房地产经纪公司合作建立,社会信用度很低。2010年,一家银行推出“养老按揭”业务,设置了严格的规定和较高的准入门槛,该业务在全国推开后,虽得到广泛关注,但未发生实际业务。

今年,《南京市老龄事业发展第十二个五年规划》中首次以官方

的身份,鼓励商业保险企业、商业银行或住房公积金部门建立公益性中介机构,开展“以房养老”试点业务,使老年人基本生活有切实可靠的收入保障,不断提高老年人的生活质量。但如同宽阔的湖面被丢进一粒小石子,层层涟漪很快消失无形。

银行申请门槛高

作为以房养老的重要一环,金融机构的态度能够直接决定这个理念的成败。

现代快报曾报道,目前国内一家银行正在北京和长沙试点推出经过改良的“养老按揭”模式。该业务规定,借款人为养老人本人或法定赡养人,养老人本人须年满55岁,贷款金额根据担保物价值和养老人合理需要的资金确定。累计贷款金额最高不超过所抵押住房评估价值的60%,且每月实际支付养老金不超过2万元,贷款期限最长不超过10年,利率按照央行公布的同档次基准利率上浮执行。养老贷款的用途包括各类日常消费、

生活费用支出、医疗保障支出等。据介绍,为控制风险,银行要求申请养老按揭的老人最好有两套或以上的住房,且抵押给银行房产不能是其唯一的自住房;如果老人只有一套房子,那么其赡养人必须要有自有住房,且老人和其法定赡养人将成为养老按揭的共同借款人。在还款方式上,该模式有按月偿还息或约定部分本金两种方式,贷款到期后一次性偿还剩余本金。如到期不能偿还,将以所抵押房产处置后资金偿还。

“我自己有两套房子的话,还需要去贷款以房养老啊?”66岁的南京市民张先生表示,他觉得申请“以房养老”的应该都是经济条件一般的老人,而在高房价的当下,有两套住房意味着老人的经济状态肯定不差。

“从控制风险角度考虑,银行抬高门槛有一定的道理,但是这样一来势必增加了难度,很难让老人选择这种模式。”一家房地产研究机构人士表示,在诸多难点的困扰下,银行小心翼翼并不难理解。

四大难点,让“以房养老”难以接近现实

目前,“以房养老”在美国、加拿大、新加坡等国家很普遍,投保人既能住在自己的房子里,又能将房产提前变现用于养老。而国内一些城市,已经将这种养老方式作为一个方向,并开始了一些试点。但是在短时间内,“以房养老”条件还不成熟,真正实现还有待时日。

难点一:70年产权期满后,怎么办?

70年的住宅产权被认为以房养老的另一个“命门”。2007年出台的《物权法》规定,住宅建设用地使用权期限届满的自动续期。这意味着,住宅使用满70年后产权仍然归原产权人所有,但是对于自动续期是否需要支付钱款,如果需要又该支付多少钱款,目前尚无法律规定。因此,到期后存在房产因交付较高续期费用而贬值的风险。

假设老人王先生现在拥有一套房龄为30年的房子,他将房子用于出租,并将租金用于支付养老院的工资,但加起来才2000多元,即使加上二儿子孙逸武的低保金、三人月收入3000元都不到。母子三人也患有疾病,虽然有医保,但自己还是要掏一部分。怎么办?谢霞珍决定“以房养老”,与其房子空着,不如租出去。去年2月,谢霞珍一家三口都进了养老院,每个月要花2700元钱。

“我家以前住三牌楼,离这就两站路。”丁福英说她有个儿子,大学毕业后分配到武汉当工程师,后来就在那定居了。儿子明年60周岁也要退休了。“儿子工作忙,不能经常回来看我们。所以我和老伴在南京一起过日子。家里请了个保姆,我们工资加起来4000多元,拿一个人工资请保姆,一个人工资生活。但去年12月,老伴突然生病走了,我在家很孤单,请保姆不可能,我一个月就2200块,而现在住家保姆涨到2400块了。”丁福英

难点二:房价波动、货币贬值,怎么办?

南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华指出,房价的波

动和货币贬值也是困扰以房养老的因素。“这些年来中国的房价总体上经历了飙升,在调控时房价也曾经出现过幅度不小的回落,而房价的变动大会困扰房屋本身的价值评估。如果一套房子现在值100万,如果10年后值500万的话,那么现在抵押贷款无疑对老人不划算。

他觉得,以房养老还需要货币价值能够保持较为稳定,这样财富不至于缩水,因为这种方式时间越长风险越大,随着老年人寿命的延长,财富缩水如果越严重,这种模式是无法推广的。

难点三:老人寿命难预期,怎么办?

老人的寿命预期问题同样会给金融机构带来困惑。随着医学的日益发达和人们生活水平的不断提高,人均寿命越来越长,很多老人仅仅抵押贷款10年,20年显然是不够的,这会给银行、保险部门和个人确定支付的年限以及支付金额带来一定难度。“贷款时间越长,

银行的风险就越大。”吴翔华表示,如何预期老人的寿命,银行显然不是专家,而目前银行也没有这方面的经验积累。

难点四:与养儿防老的传统观念冲突,怎么办?

“以房养老”可以作为养老的一种补充形式,但作为主要方式肯定不可取,会存在很大的社会问题。南京市老龄办副主任陈斌认为,“以房养老”只是一种模式,不是所有家庭都能实现“以房养老”的。比如有的家里会把房子传给子女,这是中国的传统,要给后代留下一些东西。“以房养老”等于自己把房子消费掉了,不留给孩子,这恐怕在理念上、思维上都需要有一个转变。而对于大量低收入阶层,没有什么房子或者房产比较少的人来说,他只有一套房子,而且自己还要住,要靠这个房去养老是不现实的。而对于那些收入相对较高一些的,拥有几套房产的人来说,“以房养老”对他们的作用可能会更大一些。



“以房养老”能否让老人们老有所依,安度晚年? 本版摄影 现代快报记者 李雨泽(除署名外)

■对话专家

“以房养老”只是养老体制的补充答案

看上去“以房养老”是个不错的养老解决方案,可理想却与现实差距巨大。阻碍以房养老的这些原因究竟有没有解决方案?南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华认为,以房养老只是养老体制的“补充答案”,而非“标准答案”。即使“补充答案”答得再完美,如果标准答案缺胳膊少腿,能给高分吗?因此,在法律法规缺失,制度设计缺失的前提下,“以房养老”还很难谈起;另外,人们观念上的转变以及房价变化,都会制约进程,由此可见,“以房养老”还有很长的路要走。

观念被接受仍需要时间

柒周刊:“将来老了,把房子一卖就住养老院去!”经常听到一些年轻的“丁克”这么说,好像年轻人很能接受“以房养老”嘛。

吴翔华:说起来容易做起来难。就我们的国情而言,“以房养老”至少在相当长的时间里不会普及。与国人不同,中国人自古就有“养儿防老”一说,老人与子女生活在一起的现象很普遍,子女为老人养老送终是社会广泛认知的孝行。如果子女健在,老人却抵押房产去养老院,子女可能背负道德的孝行,而老人也可能受到“房子不给孩子给银行”的舆论压力。

因此现行情况下,符合条件的最有可能是孤寡老人,或膝下无子女、子女定居国外的老人,这些老人大多不存在继承问题。但事实上,即使是他们也会担心,房子被抵押后可能存在的风险,所以现实当中愿意这么做的老人仍然是凤毛麟角。

只有随着时间的推移,老龄化的现象越来越明显,政府适当加强引导,“以房养老”的观念才可能慢慢地被更多的人所接受。

现行的法律法规仍缺失

柒周刊:是不是如果观念变了,“以房养老”就会普及开来?

吴翔华:在相关法律法规健全之前,“以房养老”绝对不可能成为主流,顶多只是小部分人和机构的小范围探索而已。

柒周刊:主要会涉及哪些方面的法律法规?

吴翔华:“以房养老”涉及的部门可能有:民政局、房产管理局、人社局、银行、保险公司等,这些部门必须在一起制定以房养老的相关法律法规,这当中不仅仅有政府部门的职能,还应涉及相关金融领域、资产管理领域等方面。如果没有这些法律法规,“以房养老”就很难推行下去。

今年《老年人权益保障法》修订草案中并未涉及“以房养老”。有观点认为,在将来修订老年人权益保障法时应当加入这一内容。但事实上没那么简单,“以房养老”牵涉面比较广,不宜在这个法律中作出具体规定,而应当着重从金融、房产的法规角度入手。

政策应对银行和养老院扶持

柒周刊:已经试水的银行出台“以房养老”的业务,但是无人问津,也与缺乏法律法规有关吗?

吴翔华:这里仍然有制度设计原因。比如目前正在试水的银行规定,累计贷款金额最高不超过所抵押住房评估价值的6成,贷款期限最长不超过10年,利率按照央行公布的同档次基准利率或上浮执行。我想这些苛刻的条件很难引起老人的兴趣。假设贷款金额能提高到8成,贷款期限能延长到20年以上,利率能够像刚需人群购买首套房那样打个8折呢?这样一来的话可操作性一下子就大了不少,感兴趣的人肯定会多了。

柒周刊:可银行毕竟是逐利的,你这样假设的话,“以房养老”风险较大,银行积极性肯定不高。

吴翔华:所以需要政策扶持。对于银行承担的高风险,应当由政府出面,对银行承担的风险要提供一定程度的担保。在美国,政府和一些金融机构推出的“以房养老”有多种形式,其中不少都是由政府进行担保。

柒周刊:政府还应该做些什么?

吴翔华:给养老院相应的政策扶持。比如说,有的养老机构可能会出于贬值可能,子女反对,变现困难等风险考虑,不太愿意接受“以房养老”的形式,这也阻碍老人选择“以房养老”。而有的老人可能对养老院有心理上的排斥,担心自己住进养老院之后,房子到了养老院手里,自己的“根”就没了,因而也难下决心。这就要求政府部门应该采取一些措施来打消这样的顾虑,比如对于“以房养老”这种形式,给予养老院一些政策扶持,从制度上给老人一个安定感。

房价减小波动也是前提

柒周刊:制度设计的很重要。只要制度和法律法规到位了,“以房养老”就可以真正上路了吗?

吴翔华:如果不让房价平静下来,“以房养老”依然难以施行。

柒周刊:房价的因素这么重要?

吴翔华:几年前你可能会觉得河西卖一万一个平方太贵,但是现在卖两万的都不少;2010年江北的房价曾经逼近万元,但是去年江北一度只有7000多元。这些年,房价的上涨和下跌经常超出我们的预期,也会给“以房养老”带来麻烦。很多人只会看到房价下跌带来的麻烦,比如你购买总价100万的房子,贷款70万,如果房价不久下跌贬值到70万,就很可能引发断供风险。事实上房价上涨也有风险,比如二手房交易中的违约行为。

因此,对于银行来说,一般会要求用于抵押的房屋价值在较长一段时间内保持稳定,这样才能有效降低抵押风险,否则市场的大起大落会降低“以房养老”的吸引力,恐怕银行也要购买保险或者由第三方来担保才行。

以“限贷”、“限购”为手段的调控,在一定程度上打击了楼市的投资者,挤压出了不少投资人群,但是仍然没有改变他们投机的想法。今年楼市成交量回升后,不少投资者又回来了。因此,只能对楼市采取长效的有效的精准调控,回归住宅本身的消费而不是投机属性,防止楼市的大起大落,才能促成“以房养老”的施行。