

“以房养老”的常州试验



这里的二楼是金全兴交给社区的房子

老人找到社区 要求“以房养老”

这份“以房养老协议”，还躺在常州市天宁区茶山街道清凉新村第二社区居委会的办公室里，它仅仅有两页纸，名字也只是无关当前政策的“遗赠扶养协议”。

这份由常州市天宁公证处公证的协议中表明，遗赠人金全兴因自己独身无妻且体弱多病，没有子女等直系亲属，家中无人照料，其兄弟姐妹也因年老而无法对其照料，而请求由扶养人清凉新村第二社区居委会来照顾其日常生活，为其生养死葬，并自愿将其本人名下的所有财产在其死后赠送给扶养人；扶养人承担金全兴的饮食起居，保证悉心照顾他，让他安度晚年，至金全兴去世之前供给生活水平保持常州市平均生活水平，有并给予必要的治疗。

社区主任何中跃说，时年70岁的金全兴患了绝症，孤苦无依。

“他原本不是清凉新村的人，拆迁后才过来。”何中跃回忆说，当时，金全兴原本所在社区的工作人员跟老人一起上门找到何中跃，说了一句，“我们把他交给你了。”

金全兴一辈子未婚，无儿无女，喜欢喝酒，脾气也倔得厉害。何中跃最开始觉得棘手，后来在琐事中帮了几次忙，才算是接近了老人。搬到新家不久，金全兴就病了，到医院检查后发现，他患了骨癌。

“人基本上已经瘫痪了，大小便都不能自理。”何中跃说，当时社区专门为他找了护工，悉心照料，老人跟社区关系也越来越好。出院时，金全兴的癌细胞已经扩散，医生断定他活不过3个月，于是，金全兴找到了何中跃。“他说，我要政府来养我。”何中跃说，脾气古怪的老头信不过自己的几个兄弟姐妹，觉得他们都在惦记自己的房子，所以，提出想和社区签协议，让社区帮他养老，死后房子遗赠给社区。

无例可循 只好摸索着前进

“这其实是给我们出了个难

题。”何中跃说，在当时，并没有类似的先例。

“金全兴虽然没有子女作为第一继承人，但是他还有兄弟姐妹，从法律上讲还有第二位的继承人呀，这件事情必须征求他们的意见，否则今后我们社区的麻烦就大了。说得不好听，万一他们今后来找我我要房子怎么办？”何中跃想了想，干脆把金全兴和他的兄弟姐妹叫到了办公室。

在办公室，金全兴的几位兄弟姐妹商量下来，最后同意了金全兴和社区签协议的做法。“他们觉得金全兴既然信任社区他们也就没意见。商量定下来后，社区找来一位律师，写了协议。同时，何中跃也让律师制作了一份书面材料，让金全兴的兄弟姐妹签字同意。之后，大家在公证处正式签订了协议。

这套房子面积是46.38平方米，位于小区一幢居民楼的二楼，当时，这套房子大概值20多万元。协议签订后，金全兴连存折也交给了社区，存折上的8万元存款大多用于他自己的医药费，何中跃说，社区从未想过赚钱，也就一直叮嘱医院，“该怎么治就怎么治，该用什么药就用什么药。”

当时大家都做了最坏的准备，甚至已经打算买墓地，可出乎人们意料，金全兴竟然日渐好转。当金全兴再次出院时，他的存折已经空了，社区还另外借了4万元债，因为人还在，他的房子也还没动。

金全兴回到家中后，基本仍然处于瘫痪状态，需要人专门照顾。“请这样一个护工，一个月工资起码得2000块，金全兴自己还要吃饭。”何中跃说，后来社区干脆想了一个办法，将金全兴送到带有基本医疗的敬老院。

当时，金全兴一个月退休工资在1500元左右，也有医保。而当地敬老院的最低费用也要1700元一个月。为此，何中跃找到敬老院的院长，商量着“通融一下”，又将他的房子出租掉，每个月680元租金作为老人的零花钱。

何中跃说，自从签订协议后，社区安排专人给金全兴的每一笔开销都做了账，“每一笔钱都有据可查。”直到现在，社区借的那笔4

万的债也还没还上。

而对老人去世之后房子的安排，社区也有了考虑。“今后金全兴万一再生病，肯定还是尽全力看病。之后看房子卖掉还有没有剩余的钱，有剩余，就建立一个以金全兴名字命名的基金，用于扶助小区内的困难群体。”

何中跃说，他将这个想法告诉金全兴后，金全兴很是开心，连连说好。

社区称这是个案 不可复制

知道金全兴以房养老的事情后，小区有好几位居民找到何中跃，也想这样做，但是被何中跃一一回绝了。“我们这个事情，是个案，不可复制！”

何中跃说，起初，他最担心的一件事是亏了怎么办？层层汇报申请后，才下定决心。他说，为了做好金全兴“以房养老”这件事，社区几乎是动员了能动员的资源。在签协议前，何中跃专门向街道的领导做了汇报，领导向他表示了态；既然接了这事，就要做好，帮孤老养老送终也是政府的责任，万一资金断了，由街道解决。

有街道在后面“撑腰”，何中跃吃了定心丸。不过，整个社区都付出了巨大的努力，才算是完成了这件事。“这件事，我们社区只能做一次。”何中跃说。

针对眼下正准备开展的以房养老，何中跃也以自己的切身感受谈了体会。这位基层工作人员说，在目前大多数上了年纪的人中，传统的观念还是很强，自己的房子总归是想留给自己的子女。因此，有子女的老人，可能大多数人不会选择以房养老，以房养老的人群可能主要还是集中于无子女的孤寡老人。

何中跃还认为，以房养老的举办方，应该是有着经济支撑的后盾，否则也可能走入死胡同，“举办的机构要有经济实力，才能承担启动后一段时期内钱不够的风险，今后参与的人多了，情况可能会好些。”其次，“以房养老”还应该是公益性，而不是“为了赚钱”。“很多人觉得我房子交给你了，你可能会

为了赚钱，不会好好照看我，由此产生不信任感。”何中跃说，比如说，在公益性质的情况下，多出来的钱可以用于社会慈善、救助等公益事业，这对愿意以房养老的人也有一个交代，“他们会觉得身故后的房子，还能给这个社会带来好处，而不是进了私人腰包，他们的积极性会高些。”

“以房养老”将被推广 但前期“不乐观”

昨天，记者在敬老院一间房间内见到了金全兴老人。他气色看上去不错。他说，2011年5月份住进来的时候，还需要坐轮椅，后来病情慢慢恢复，如今已经可以自己走路了，每天起床后还在院子里跑步锻炼身体，有时候和其他老人一起打打牌、下下象棋。在生活方面也基本都能自理。

“我现在一点后顾之忧都没有了。”金全兴说这话时脸上笑嘻嘻的，看上去神情很是满意。

常州市民政局副局长杨铁告诉记者，金全兴“以房养老”是一个“非典型性样本”，目前在常州尚未发现其他地方存在这种以房养老的方式。他同样认为，金全兴的情况不可复制，也难推广。

杨铁表示，因为目前上级政府部门相关具体实施细则尚未出来，今后常州将如何推开“以房养老”，目前尚无明确方案。政府细则出台，常州民政部门肯定会配合做好相关工作。

不过，杨铁也表示，短期内市民的参与度不容乐观。“很多老年人对这件事，在心理上估计还是会有心理障碍，有子女的老人，还是想着将房子留给子女。”可能前期主要是没有子女的老年群体参与。另外，也有部分群体，自身不只一套房子的，可能也会有积极性。

据有关业内人士介绍，按照国外“倒按揭”的做法，一般是银行和保险公司作为举办机构，房子抵押给银行或保险公司，按月领取一定数额的现金。

鉴于文化等多方面的差异，从目前的情况来看，对以房养老认同度可能并不高。

金全兴坐在敬老院室外的椅子上，两眼微微眯着，嘴角翘起，看起来精神还不错。这位73岁的老人极少关注新闻，当然也不会知道自己会跟“以房养老”这个当下最争议的政策联系起来。

可他俨然就是一个“以房养老”的非典型性样本——3年前，身患绝症的金全兴找到常州市天宁区茶山街道清凉新村第二社区居委会，要求居委会成为他的扶养人，代价是，死后赠出自己的房子。

先于政策出现的试验，看起来还算成功，可不管是社区还是当地的主管部门都认为，这只是一个个案，难以复制。

现代快报记者 刘国庆 文/摄



如今的金全兴生活还不错