

The Aging of the Population and Housing Reverse Mortgages

Vieillessement de la population chinoise et emprunt-logement inverse

論中國人口老齡化與住房反向抵押貸款

YAN An

閻 安

Received 15 March 2008; accepted 25 March 2008

Abstract: The aging of the population is the inevitable result of social and economic development, while the socio-economic and cultural development have a major impact. The housing reverse mortgages allow the elderly through its own resources, variable properties for cash, increase pension funds and improve the quality of life in old age, pension solve the problem by building a new idea. And in this business itself is a huge project, which calls for the government, the banks, insurance companies, social security departments and other relevant parties to unify their understanding, coordinate actions, and co-operation.

Keyword: the aging of the population; housing reverse mortgages; Social Security

Résumé: Le vieillissement de population est la conséquence inévitable du développement économique qui exerce en même temps une influence sur le développement social et culturel. La mise en application de l'emprunt-logement inverse peut encourager les personnes âgées à utiliser leurs propres ressources pour rendre la propriétés bâties en cash, augmenter leur pension de retraite, améliorer leur qualité de vie. C'est une nouvelle pensée pour résoudre les problèmes du vieillissement de la population. L'application de cette mesure est un travail colossal et complexe. Il faut que le gouvernement, les banques, les compagnies d'assurances et les départements de couverture sociale coordonnent leurs actions et travaillent en étroite collaboration.

Mots-clés: vieillissement de la population, emprunt-logement inverse, couverture sociale

摘要: 人口老齡化是社會經濟發展的必然結果，同時又對社會經濟和文化的發展產生重要影響。推行住房反向抵押貸款可以使老年人通過自身的資源，變房產為現金，增加養老資金，提高晚年生活品質，為養老問題的解決開闢一條新思路。而開展這項業務本身是一個龐大的系統工程，需要政府、銀行、保險公司、社會保障部門等有關各方統一認識，協調行動，通力合作。

關鍵詞: 人口老齡化；住房反向抵押貸款；社會保障

人口老齡化是社會經濟發展的必然結果，同時又對社會經濟和文化的發展產生重要影響。如何化解人口老齡化帶來的負面影響，解決老年人的經濟問題，提高老年人的生活品質，在進入老齡化社會的今天具有重要的社會意義，成為世界各國政府和社會關注的熱點問題。

目前在國外尤其是美國開展的住房反向抵押貸款被實踐證明是一種成熟的融資途徑、有效的養老方式，對於彌補社會保障的不足、改善老年人經濟狀況、提高老年人生活品質具有積極的意義。

1. 美國住房反向抵押貸款介紹

住房反向抵押貸款(HECM)，也稱為以房養老模式，起源於荷蘭，發展最成熟、最具代表性的當屬美國。上世紀 80 年代，美國因為出現了大量的“房子富翁，現金窮人”，於是住房反向抵押貸款應運而生。

住房反向抵押貸款是指擁有房產的年滿 62 歲的老人將自己的房屋產權抵押給保險公司或相應的金融機構，相應的保險公司或金融機構對房屋的價值、未來的增值及折損情況進行綜合評估，根據評估值和老人的平均壽命進行計算之後，按月或按年支付現金給投保的老人，這種固定的按期付款一直延續到老人去逝，而老人在享用這筆收入的同時，仍然免費享有居住權。保險公司或相應的金融機構在老人辭世之後，可獲得房屋的產權，將房屋出租或者銷售甚至拍賣¹。目前國外在開展該項業務的同時也規定，一旦投保人與保險公司訂立了有效合同並開始執行，那麼不管投保人的實際壽命有多長，保險公司一律要按月付款，但如果投保人的實際壽命短於預期壽命，保險公司也一律可以收回房產。

在美國，反向抵押貸款的利息比一般抵押貸款的利息稍高一點，金融機構在房主辭世並將房子賣掉後，除了得到本金和利息外，還將得到房產升值的部分，利息和升值部分構成了金融機構的利潤來源。但如果房主的壽命比預期的要長，或者房產升值的金額並不像預計的那麼多，金融機構實際回收的貸款利息就會減低，甚至連本金都收不回來。因此，該項業務帶有一定的風險。

美國的住房反向抵押貸款，是由美國聯邦抵押聯合會(FNMA)在 1986 年發起並實施的。政府在聯邦住房管理局(FHA)之下，專門設立了住房反向抵押貸款專案的管理部門予以管理。經美國聯邦住房管理局授權的合法貸款機構，擁有開展反向抵押貸款的排他性權利。“合法貸款機構”主要指：銀行、信託公司、國家銀行聯盟、儲蓄銀行、儲蓄和貸款協會、聯邦儲備銀行、聯邦儲蓄和貸款協會、信用聯盟、聯邦信用聯盟以及其他美國聯邦住房管理局特別授權的實體²。

住房反向抵押貸款在美國已有 20 多年的歷史。在這 20 多年中，住房反向抵押貸款不僅作為一種成熟的融資方式被越來越多的人接受，更重要的是它改變了許多美國人主要靠投資回報來支撐退休生活的方式。住房反向抵押貸款使老年人不必每天再為自己的投資操心，只需與保險公司或相關金融機構辦妥有關手續，便可一勞永逸使退休後的生活更加豐富、更加寬裕。

由於住房反向抵押貸款能使退休人員享受更舒適的退休生活，在經濟上更獨立，避免陷入“房子富翁，現金窮人”的尷尬境地，同時又能幫助年長者支付醫療費、抵補意外損失等解決燃眉之急，所以在近幾年美國的利率始終處在較低水準的情況下，申請住房反向抵押貸款的人數不斷上升，這一趨勢表明越來越多的人已經意識到反向抵押貸款是一個相當不錯的個人理財產品。住房反向抵押貸款使美國的貧困率降低了 4% 左右，截止 2004 年 7 月底，美國已有 2.0492 萬筆反向抵押貸款成交³。

住房反向抵押貸款，可以使老年人在不賣掉房子的同時，擁有一筆固定的收入，用於改善和提高生活品質。無疑，實行住房反向抵押貸款在老齡化日益嚴重的今天，具有重要的社會意義。

2. 中國推行住房反向抵押貸款的現實意義

中國老年人基本上將畢生積蓄都投到了房產上，除了擁有房子，並沒有多少現金，生活並不輕鬆。而且隨著人口老齡化程度的加探，必將對中國社會經濟和人民生活帶來廣泛而深刻的影響。因此，儘快在中國推行住房反向抵押貸款是非常必要的。

2.1 中國已進入老齡化社會，社會保障面臨嚴峻的挑戰

首先中國老年人口數量居世界第一位。中國是世界人口最多的國家，2005 年 1 月 6 日中國總人口突破了 13 億大關，占世界總人口的四分之一。

¹ 周虎主編. 美國人如何理財[M]. 上海: 上海人民出版社, 2006. 3

² 常永勝. 中國房地產金融體系研究[M]. 北京: 經濟科學

出版社, 2001. 8

³ 胡慧平. 反向抵押貸款: 老年人理財的“福音”[N]. 上海證券報, 2005. 08. 15

同時中國的老年人口數量也居世界第一位，2006年60歲以上老年人口已達到1.45億，占世界老年人總數的五分之一⁴。據專家預測，2015年前後中國60歲以上老年人口將超過2億，占中國總人口的15%左右；2025年前後將接近3億人，平均每5個人中就有1個60歲以上的老年人；2050年，中國老年人總數將達到4.4億，占總人口的比重將超過25%，屆時，每4個中國人中就有1個是白髮蒼蒼的老者，中國將成為高度老齡化的國家⁵。未雨綢繆，如何應對老齡化帶來的挑戰，成為中國21世紀的重大問題。

其二中國人口老齡化已經表現出明顯的高齡化趨勢。人口學中規定，60—69歲為低齡老年人口，70—79歲為中齡老年人口，80歲及以上為高齡老年人口。1990年至2000年，中國80歲及以上的高齡老年人口從768萬增加到1199萬，年平均增長率為4.56%，快於世界平均3.0%和發達國家平均2.0%的水準。預計到2025年，中國高齡老人的數量將從目前的1300萬增加到2574萬，2050年將達到1億，屆時每10個人或每4個老年人中就有一名高齡老人⁶。高齡老年人比重的不斷上升，意味著醫療、護理任務加重，醫療和護理人員的社會需求量增大，用於醫療和護理方面的費用負擔也加重，社會化的養老要求也越來越迫切。

其三“未富先老”，中國人口的老齡化超前於社會經濟的發展水準。2000年中國在進入老齡化社會時，人均GDP僅856美元，排在世界的100位之後。同時中國還有相當數量的人口未解決溫飽問題，反映社會貧富程度的恩格爾係數(即飲食消費占日常支出的比例)在50上下，屬聯合國認定的剛夠溫飽的範圍。這種經濟條件的特殊性決定了：在宏觀上，國家和社會尚缺乏雄厚的經濟實力及物質基礎為數量龐大的老齡人口提供充裕的經濟保障及豐富的物質生活資料；在微觀上，大多數老年人是在收入不高，積累不夠，物質貧乏的情況下，開始他們的晚年生活的。加上

我們的養老退休制度，使離開勞動崗位的退休人員難以公平地分享社會經濟增長的成果，遇上通貨膨脹，物價上漲，他們的實際生活水準還可能進一步下降。截至2005年11月底，中國基本養老保險、醫療保險、失業保險的參保人數分別為1.6億、1.6億、1.03億，儘管增長速度可觀，但距離完善的社會保障體系還有很長的路要走。傳統的家庭養老模式固然可以起到一定作用，然而隨著空巢化和“四二一”家庭結構的大幅增多，家庭養老也面臨巨大的壓力。未富先老，經濟發展滯後於老齡化使中國面臨日益沉重的社會保障壓力，對中國經濟的可持續發展帶來嚴峻挑戰。

其四社會化養老程度低。據中國老年科學研究中心一項調查顯示，目前全國約有1000萬80歲以上高齡老人需要照顧。在被調查的城市老人中，98%的老人是依靠自我養老的。中國目前共有公辦福利機構近4萬家，床位數109萬多張，收養了83萬多人。這與數以億計的福利服務物件相比，集中收養的床位數隻占0.7%多一點，而集中收養的人數則不足0.6%，與發達國家一般集中收養人數占5%-7%的比例相差甚遠⁷。如何切實解決好老年人老有所養，確保他們的生活品質，成為擺在政府面前的重大問題。

其五養老基金面臨“收不抵支”的困境。目前，中國公共養老金制度是一套“現收現付”的制度，人口迅速老化，勞動力不斷減少，將對公共養老金支出造成壓力，因為退休人數日增，而交納養老金的人數則相對減少。目前中國養老金缺口已達2.5萬億元，這個資金缺口相當於中國近一年的國民經濟總收入。如果這種情況得不到改善，這就意味著若干年後，養老金將“收不抵支”，很大一批老年人將面臨無法領取養老金的困境。

2.2 推行住房反向抵押貸款可促使老年人通過自身的資源，變房產為現金，增加養老資金，提高晚年生活品質，為養老問題的解決開闢了新道路

推行住房反向抵押貸款實現以房養老，是對現有養老方式的有力補充，為國家、社會和家庭解決養老保障問題開拓一條有益可行的道路，將家庭的住房、養老保障與投資金融保險三者有機

⁴ 郭愛娣. 內地第13億公民降生，30年後中國人口過極限[N]. 京華時報，2005.01.06

⁵ 蔡坊. 中國人口問題報告[M]. 北京：社會科學文獻出版社，2001

⁶ United Nations Secretariat, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. World Population Prospects, (The 2000 Revision). United Nations, New York, 2001

⁷ 中國已進入老齡社會，全國有一千萬老人需照顧. 新華網. <http://www.xinhuanet.com>, 2000.10.14

地聯繫在一起，使老年人的住房能夠發揮居住、養老保障和投資的三重功能。

2.2.1 在養兒防老、儲金養老的基礎上，增加第三種養老模式——以房養老，加固養老保障，有利於減輕國家在社會保障方面的壓力

中國養老保障的覆蓋面窄，眾多非國有單位的職工基本上被排斥在外，遠不能滿足更多社會成員對養老保障的需要。住房反向抵押貸款為老年人養老問題的解決開闢了一條新的道路，老年人借助住房反向抵押貸款，在不需要賣掉房子的前提下，能夠擁有一筆固定收入用於維持和改善晚年生活，從而大大緩解了國家社會保障的壓力，促進社會福利制度的完善和發展，對保障社會穩定促進社會和諧具有積極的作用。

2.2.2 為家庭擁有資源的優化配置提供一種新的思路，有利於增加老年人現金收入，提高老年人生活品質

中國城市居民大部分收入都花費在購買房產、供子女讀書、幫子女完成婚嫁和日常的消費上，到老年時積累的流動資產很少，在收入明顯降低，而保健、醫療等花費逐漸增多的情況下，難以維持較高的生活水準。住房反向抵押貸款則為老年人開拓了一個新的資金來源，在繼續享有住宅使用功能的同時也能夠發揮住宅的消費價值功能享有房子增值帶來的收益。在拓寬老年人養老收入管道，增加養老資金的同時，使得老年人在經濟上更加獨立，能夠追求更高的生活品質。

2.2.3 讓老年人實現自我保障，兒女實現獨立自強，將兩代人之間的過度依賴改進為相對自立，有利於組建適應市場經濟體制的新型代際關係

中國實行計劃生育以來的第一代已經接近三十歲了，不久的將來贍養老人的重擔將落在他們的肩頭。一對 40 歲左右的夫婦將面對 4 個 65—70 歲的老人和一個 15 歲左右的孩子，在中國社會保障體系還不完善的情況下承受的經濟負擔和精神壓力都是非常沉重的⁸。推行住房反向抵押貸款可以在很大程度上減輕子女贍養老人的資金壓力，同時有助於在全社會宣導一種自立自強、平等競爭的社會風氣，鼓勵資產在代際間合理的分配和消費，鼓勵年輕人自己創業、自食其力，降低對父輩的依賴⁹。這對於提高我們整個民族

的競爭力具有很大的意義。

2.2.4 有利於促進金融機構業務向多元化方向發展

住房反向抵押貸款不僅給銀行、保險公司帶來新的業務，而且還將促使商業銀行等機構深化改革、創新經營，在業務、收入多元化的同時，還將促使金融機構將社會責任和盈利目標緊密地結合在一起，求得多贏效應。

2.2.5 有利於降低社會儲蓄率，釋放社會消費，推動經濟發展

人口老齡化使更多的人出於養老防老的考慮而進行儲蓄。為了應對可能到來的失業威脅、養老和醫療費用的大幅支付、子女教育費用開支的加大以及住房商品化帶來的壓力，增加儲蓄、變近期消費為遠期消費，就必然成為城鄉居民的明智選擇。近年來，消費需求不足一直困擾著中國經濟的發展，城鄉居民儲蓄率居高不下，近期消費轉變為遠期消費，造成有效消費需求不足，直接制約著中國經濟的發展。而反向抵押貸款能夠在居民年老時，將住房這種不動產的價值得以提前變現套現，為老年人帶來持續穩定的現金流入，從而可有效解除中年人對未來生活的後顧之憂，促使人們重新考慮當前的消費效用，釋放一些消費需求，有助於降低社會儲蓄率、促進商品物資的流通，從而推動中國經濟健康的發展。

隨著住房改革的深入，越來越多的城市家庭擁有了自己的房產，中國城市擁有自有住房的家庭已高達 80%。對於這些家庭來說，住房已經成為其私人財產的主要組成部分。有了這一物質基礎，就有可能將健全老年社會保障體系與居民已經取得的住房產權很好地結合起來。

3. 對中國發展住房反向抵押貸款的建議

通過以上分析可以看出，在中國推行住房反向抵押貸款有著積極的社會現實意義。針對中國國情，我們應因地制宜，發展適合中國國情的住房反向抵押貸款制度，在此過程中，應該注意以下幾方面的問題：

⁸ 洪倉. 淺析中國引入住宅逆抵押貸款的意義與困難[J]. 人口與經濟, 2003.10

⁹ 重慶有望推出倒按揭，試行“以房養老”。

<http://www.cqcb.com/gb>. 重慶晨報網路版, 2006. 02. 14

3.1 制度、政策、法規要先行

住房和養老都是事關社會穩定和諧的大事，推行住房反向抵押貸款，實現以房養老，需要政府制定一系列相關的法律、法規和政策。

3.1.1 構建政策和法律保障

推行住房反向抵押貸款必須建立相關的運行平臺和制度保障，包括對國家目前有關法律法規的修訂和新法規制度的建立。中國城市土地歸國家所有，個人有償有期限使用，住宅用地最長使用期限 70 年，之後土地使用權連同地上建築物無償收歸國有，隨著房屋使用年數的增長，房屋(連同土地)價值並不會一直保持增長，而是在較長一段時間的增長後，隨著土地使用期限的臨近，而出現貶值，要推行住房反向抵押貸款，需要對相關法律進行調整；同時，由於中國老年人有把房屋作為遺產留給子女養老的傳統，可通過開徵遺產稅的方式，增強住房反向抵押貸款的吸引力；此外，住房反向抵押貸款的借款者基本上是經濟收入較低的老年人，國家應給予稅收減免、財政貼息等政策支持。

3.1.2 成立國家擔保機構，制定合理的會計方法

中國應成立類似美國聯邦住房管理局的國家擔保機構，對貸款實行擔保，同時審查貸款是否合乎規範。住房反向抵押貸款與普通抵押貸款不同，它的貸款額度的計算，涉及到貸款者的年齡、房產價值的折舊、利率等多種因素，需要建立一整套合理的會計處理方法。

3.1.3 切實控制風險

住房反向抵押貸款的運行因其延續時間長，變動因素多，動用資金巨大而存在眾多風險。例如支付風險，特設機構每期需要大量支付資金的供應，能否得到保障；變現風險，到期收回房產的市場變現，價值能否回收並有利可圖；利率風險，利率的預期變動狀況；政策風險，國家未來的住宅政策的變化；城市規劃風險，規劃設計變更，住宅拆遷等；購買力風險，未來房地產交易市場的變化，房價走勢的升跌；子女因遺產繼承而群起反對的風險；預期壽命風險，實際存活壽命超出預期存活壽命；信用道德風險；房價波動的風險等等¹⁰。

同時隨著中國社會主義市場經濟體制改革的深化，未來社會的不確定性在迅速變大，各種風險也隨之加大。因此，通過各種內在和外在的制度設計來降低風險是必須解決的突出問題。

3.1.4 反向抵押貸款證券化

國外在實行住房反向抵押貸款時，往往會發行住房反向抵押貸款證券，以未來所產生的現金流為擔保，將資產出售給投資者，在增強資產流動性的同時，分散專案的風險。美國反向抵押貸款業務雖然早在 80 年代就開始實施，但直到 90 年代中期以後才開始蓬勃發展，其中一個很大的原因就是 80 年代的時候，美國金融市場遠沒有今天那麼發達，住房抵押貸款證券化尚未真正發展起來，資產缺乏流動性。2005 年 3 月中國人民銀行宣佈以中國建設銀行為試點單位，進行住房抵押貸款證券化試點。住房反向抵押貸款要在中國取得穩定的發展也必須實現反向抵押貸款證券化。

3.2 需要政府、銀行、保險機構、社會保障機構和其他相關機構的共同配合

住房反向抵押貸款業務是一個龐大的系統工程，需要政府、銀行、保險公司、社會保障部門等有關各方統一認識，協調行動，通力合作。

第一，政府必須扮演重要的角色。政府的作用大致可體現在以下方面：

(1) 監管。老人一般缺乏足夠的金融知識，無法對反向抵押貸款做出全面、準確的理解，很容易在資訊不完全的情況下被誤導。政府必須加強對市場主體，包括貸款提供機構和仲介機構的監管。明確貸款人必須披露的資訊，包括利率、費用等；對仲介機構通過認證和監控確保其服務品質；加強各項規章制度的執行力度，對執行情況進行有效監控；及時受理消費者的投訴並給予快速反應。

(2) 政策支持。政府應當為反向抵押貸款服務專案提供政策優惠，包括對老年人參加住房反向抵押貸款獲取的現金予以稅收豁免，對銀行、保險公司的反向抵押貸款保險費收入給予稅收優惠等。

(3) 作為市場主體參與。中國開辦反向抵押貸款時，政府可以作為諮詢機構出現，諮詢過程不受貸款機構的影響，站在中立的角度給出無偏向的意見。政府擁有私營機構無法比擬的信譽優

¹⁰ 馮靜生. 住房反向抵押貸款的國際借鑒與實踐. 金融理論與實踐, 2006. 5

勢。

(4) 中央銀行在必要時進行援助。當貸款機構從事反向抵押貸款業務時出現資金短缺，可以向央行申請專項再貸款。當貸款機構或開辦反向抵押貸款保險業務的保險公司破產時，央行可直接接管相關業務；或責令接收機構負責繼續開展反向抵押貸款相關業務。

第二，保險公司是一支有生力量。保險公司最適合開辦住房反向抵押貸款業務，尤其是壽險公司，由於專門經辦養老金保險的繳費與賠付，開辦此類業務是比較適合的。同時住房反向抵押貸款在設計時需要考慮借款人的預期壽命，保險公司在產品設計上具有很大的優勢。由於此業務涉及貸款的發放，抵押房屋的評估、維護與銷售，因此，需要保險公司與銀行、房地產部門進行充分的合作。

第三，商業銀行是主力軍。商業銀行的資金比較充裕，個人儲蓄存款中用於購買住房、準備養老的資金也佔有較高的比重，而且，傳統的房地產貸款業務都是由銀行開辦的，銀行在開發與房地產有關的金融產品、借款人資格的審核、抵押資產的評估審查、貸款方式的設計等方面積累了一定的經驗，為實行住房反向抵押貸款創造了條件。由於住房反向抵押貸款運行週期長、不確定因素多，存在著很大的市場風險，只有在保險產品的介入下，才能有效分散貸款的回收風險。因此，商業銀行必須和保險公司合作才能使這個新的金融產品穩步發展。

第四，社會保障機構是積極的宣導者和合作者。建立強有力的社會保障體系，增加新的養老資金籌措管道，支持養老事業，本來就是社會保障機構的職責。但這一業務的具體開辦，如購房交易、售房交易、資產評估，以至最終的房屋產

權完全歸由貸款發放機構，並通過拍賣收回款項等一系列工作，並非社會保障機構的強項。所以，社會保障機構應該與保險公司、銀行、房地產公司積極配合，發揮宣導者和合作者的作用，

最後，其他相關機構的積極參與也是必不可少的。住宅反向抵押貸款涉及到評估、諮詢、保險、法律、財務、房屋處置等多種行業和機構，要求房地產部門、會計師事務所、律師事務所等機構的積極參與，這些行業和機構的發展水準直接影響住宅反向抵押貸款發放的效率和效益。

住房反向抵押貸款能夠為老年人提供一種穩定可靠乃至延續到其終生的現金流，加固晚年的生活保障，為解決中國日益嚴重的養老問題提供了新思路和新方法。目前，隨著中國人口老齡化和各項改革特別是住房制度改革和金融機構改革的深入發展，我們既有必要又有條件儘快推行住房反向抵押貸款。

作者簡介：

YAN An (閻安) (1966—)，女，碩士，廣東工業大學社會工作系副教授，中山大學社會工作系訪問學者。主要研究方向：老年社會工作、社會福利制度和社會保障。

Law School, Guangdong University of Technology,
Guangzhou, 510090, P.R.China

聯繫地址：中國廣東廣州天河區東莞莊一橫路廣東工業大學五山教師村, 510643。

E-mail: yanan9810@yahoo.com.cn