

银监会就此展开了专项调研,但由于我国现有的制度房屋产权 70 年,“以房养老”难以推行。“房屋随它的主人一起就墓”,这是对我国房屋“大限”形象而生动的描述。当然,它还不完全准确,因为据统计,我国居民平均寿命为 71 岁(8 月 30 日《北京晨报》),如果再扣除建房时间,事实上房屋的实际产权年限肯定不到 70 年。如果“以房养老”的话,等于人还没“走”,正需要托付最后时光之时,房屋却早已就墓,主人变得两手空空了。

在公共财政无力兜底所有养老问题的时候,许多与会专家都认为,“以房养老”不啻为解决养老难题的一种积极补充。

中国目前有 60 岁以上老人 1.78 亿,占总人口的 13.3%。其中不能自理的失能老人约 1036 万人,半失能老人约 2135 万人,大中城市空巢家庭达到 70%。养老的经济模式主要是子女赡养、退休金、社保金。

9 月 29 日,全国政协举办“大力发展我国养老事业”提案办理会。“以房养老”提案的办理部门银监会相关负责人到场,他表示,不少国家都采取了“以房养老”措施,“年轻贷款买房,老年将房屋抵押给银行或保险公司,由上述机构支付养老费用,晚年衣食无忧”的“以房养老”,应对人口老龄化。

然而,“以房养老”的提案因无相应法律保障,可能再次陷入难解困局。

四“以房养老”在中国可行吗?

银监会调研的意思是,我国现有的制度房屋产权 70 年,“以房养老”难以推行根据《房地产管理法》,土地使用权的续期必须重新批准,重新缴纳土地出让金,否则土地使用权及其附着的建筑物,都将被政府无偿收回。但实际上,“以房养老”的顺利推进,还离不开三个要素:一是观念障碍,中国人将就“但存方寸地,留与子孙耕”,一辈子好不容易还完按揭、老了还要跟银行“倒按揭”,叫人情何以堪?二是法制进程,“以房养老”的关键是要有一套客观、公正、守法的评估与兑现体制。三是更大的问题,房地产市场在一个非理性的房市背景下,“以房养老”注定是充满风险的:如果涨速过快,则养老者要吃大亏;如果价格形势急转直下,则银行机构要当冤大头。在充满变数的房地产市场里,看涨或者看跌的结果都无法使双方在价格问题上达成一致,确立一个公平的交易价格。早在 2007 年两会上,全国政协委员郑斯林就曾提出“以房养老”观点。今年全国两会,贺强等全国政协委员提交了“以房养老”方面的提案。

“年轻时贷款买房,到 60 岁临近退休时把房贷还清,然后把房屋抵押给银行或保险公司等机构,这些机构根据房屋的估价每月支付给老人一定费用,使其晚年衣食无忧,直至终老。”这就是“以房养老”所描绘的美好图景。

随着人口老龄化的日益临近,作为一种补充性的养老模式,“以房养老”的模式越来越引起人们的关注,房屋在承担居住功能的同时还肩负起养老的功能,人们投资房产相当于在为未来的养老做储备。但随之而来的问题是,拥有了房产,是否真的能保证老

“以房养老”再被搁浅 70 年产权特殊国情引忧



有所养?

2007 年,上海市公积金管理中心曾尝试推行过“以房养老”模式,但在试点中,职能部门发现真正符合条件的申请者很少,而成功实现“以房养老”的更是寥寥无几。上海市公积金管理中心的工作人员表示,目前这个试点已经停止了,一些商业机构向老人们抛出的这种被称为“倒按揭式的绣球”,遭遇的是没有接“球”人的尴尬。“看上去很美的以房养老”其实遭遇了六重障碍,在一些根本性问题得不到解决的情况下,这种办法似乎难以以保证老年人老有所养。”一些业内人士说。

案例

四“以房养老”纠纷不断

年近 9 旬的林老太经人介绍,获知位于上海闵行区的一家老年公寓设施不错,便萌生了入住养老之意。2010 年 12 月 30 日,她在朋友的帮助下,办妥了入住的一系列手续。今年 2 月 1 日,老年公寓还与林老太签订了一份《老年公寓实施“以房养老”试行办法协议书》,协议约定林老太自愿履行老年公寓“以房养老”试行办法的义务,将其现有房屋转让。房屋作价形成的价值金额,由老年公寓为林老太养老送终,不足部分由老年公寓承担,多余部分则用于养老机构的发展,任何个人不得挪用。同时约定,林老太将自己所有的一套 55.7 平方米房屋产权变更为老年公寓,价值为 55 万元。通过房地产经纪有限公司居间,今年 3 月 21 日,老年公寓取得了林老太房屋的产权。但老年公寓未向林老太支付房屋房款,林老太也未按约交付房屋。之后,林老太的儿子获知上述事情之后,坚持让林老太搬离了老年公寓。

林老太认为,自己已经 88 岁,又不识字,她说在老年公寓签署的文件原以为是养老手续,并没有人告知她是“以房养老”,她也未收到过任何房款。显然,签下的“以房养老协议”和“房屋买卖合同”属于重大误解,且认为合同内容显失公正。据此,林老太请求法院撤销“以房养老协议”和“房屋买卖合同”,并判令老年公寓协助将房产恢复登记至自己的名下。但是,老年公寓不同意,希望法院予以驳回。官司打到上海闵行区法院,日前法院作出判决,确认该房屋交易存在重大误解和显失公平,遂作出双方签订的《以房养老协议书》及《上海市房地产买卖合同》予以撤销,老年公寓协助将房产恢复登记至林老太名下的一审判决。

无独有偶,家住上海徐汇区的瞿老先生也因“以房养老”卷入了另一起官司。瞿老先生今年 80 多岁,决定将自己居住的房子出售,再租房生活,房租用所得的购房款来支付,以此改善生活,颐养天年。经过协商,老人将房子卖给了一位姓杭的先生。双方在签订房屋买卖合同前,曾达成口头协议,

即老人在房屋出售之后仍居住在这套房子里,只不过每月支付租金给杭先生,允许“出售方卖房而不迁出、购买方买房而不入住”。在合同签订当天,双方办理了产权转移登记手续,权利人变更为杭先生。可是不久后,杭先生将瞿老先生诉至法院,要求其搬离并交付住房。

上海徐汇区法院审理认为,该买卖合同既针对常规的买卖事项作出约定,又通过买卖中违约条款的约定解决了被告的居住问题,其实质是买卖双方已经充分考虑到作为出售方的瞿老先生已老迈又急需在有生之年改善自己的生活的现实状况。据此,法院判决,杭先生要求瞿老先生交付涉案房屋并交纳违约金的诉讼请求不予支持。

现状

四“以房养老”无奈搁浅

上海闵行区法院的法官说,目前上海乃至全国人口老龄化问题越来越突出,或将成为一个不可回避的社会性管理课题,而类似“以房养老”的养老保障模式无疑可以丰富社会保障体系。

闵行区法院在处理类似的案件时发现,目前对于“以房养老”运行模式,还处于探索尝试阶段,尚无相关制度予以规范,因此,及时将其纳入良性有序的发展轨道显得尤为重要。对此,法官建议有关部门尽快出台相关法律规定与监管制度,以使这一有益老年人颐养天年的新办法得到推广,并在推广的过程中有法可依,有据可循,以实现公力指导、协调与监管下的养老服务。

其实,不仅仅是法律法规与制度的缺位,“以房养老”模式在实际运作中,虽然已经倡导、研讨、试点了多年,至今在其他城市,无论北京还是上海,都处于“雷声大、雨点小”的情形之下。比如,2007 年,上海市公积金管理中心曾试推过“以房养老”模式:一种是“以房自助养老”的模式,即 65 岁以上的老年人将自有产权房屋出售给市公积金管理中心,并选择在有生之年仍居住在原房屋内,出售房屋所得款项

在扣除房屋租金、保证金及相关交易费用后全部由老人自由支配使用;另一种即是前面提到的“倒按揭”模式,即指投保人将房屋产权作抵押,按月从金融机构领取现金直到亡故,相当于金融机构通过按月付款的方式,购买投保人的房屋产权。但在试点中职能部门发现,真正符合条件的申请人很少,上海市就不得不在两年前停办了这项业务。

有关专家表示,要使“以房养老”得以实现,需要满足 3 个条件。首先,拥有对房子的产权,才有出租或者抵押房屋的权利。其次,老年人与子女分开居住,使得房屋的出租或者抵押不至于影响正常生活。再者,老年人的经济状况适中,经济条件很好,就没有“以房养老”的必要;经济条件过低,就不具备“以房养老”的条件。

困局

四“以房养老”遇六障碍

有业内人士称,解决“以房养老”的难题何止 3 个,他认为有 6 个障碍需要得到解决。

障碍一:法律和制度未完善

上海市是从 2006 年起开始进行“以房养老”工作试点的。然而,5 年过去了,负责试点政策的研究部门称,“这一试点仍然在研究中”。业内人士称:“法律法规没有明确规定,政府层面的“以房养老”就很难推行。”上海市人大代表姚俭曾在相关研讨会上提出过“以房养老”的“操作断层”问题,他说,“以房养老”模式的涉及多个部门,需要民政局、房管局、人社局、金融和保险机构等多个部门协调,并一起制定具体的政策和细则才可能得到推



展。

一位法官在谈到以房养老问题时也说,虽然老年人权益保障法中有明确规定,老年人有权依法处分自己财产的权利,但遇有子女或亲属不愿迁出住房时,老年人的权利很难得到维护。这种情况下,“以房养老”就难进行下去。

上海民声律师事务所律师王斌认为,在将来新修订的老年人权益保障法时,应设立对老年人居住权的优先保护原则。比如增加保护老年人对自有或者承租房屋支配权的内容等。另外,针对子女干涉老年人自有或者承租房屋支配权的问题,还应增加“如果老年人不同意,子女或亲属应当及时迁出其自有住房”等内容,以保障老年人权益得到维护。

障碍二:养老观念需要更新

随着社会的进步,“养儿防老”的观念已逐渐淡化,但传统观念却一直还在影响着这一代老人。将自己居住多年的房产抵押给养老院,不给子女,许多老人还难以接受。“房子是要留给子女的。如果老人不顾亲情,办理了‘以房养老’,这一方面会给人造成子女不孝的感觉,无端让子女承受不必要的社会舆论压力;另一方面,还极可能会引发子女与父母的感情隔阂,我们不会这样做。”一位老人就这样对人说。

障碍三:养老机构不完善

目前,老人不愿意离开自己的房子到养老机构,很大程度上也是因为养老机构不够完善,老人在那里生活找不到家的感觉。

章老太今年 72 岁,曾经也想过到养老机构养老,但是到养老院住了半个月就搬回了家。她说那儿不像家,没有家的感觉。调查中,许多人都说,好点的养老院收费太高,还要找关系才能进去;差的则服务又不到位,致使一些老人进了养老院不久,又搬回了家。

障碍四:金融机构没动静

据了解,“以房养老”金融产品推出的最大阻力来自于金融机构,其中担心房价下行是主要原因。四年前,曾有消息称,“幸福人寿”将成为我国首个开展“以房养老”试点业务的保险公司,然而保险公司至今也没有开展这项业务。该保险公司的一位工作人员解释说,相关产品仍在研发中,至于何时推出还不好说。

一位保险从业者说,这项工作的“难度在于,对国内房地产市场价格中长期走势、人均预期寿命等关键因素的难以预测。对银行、保险公司等机构来说,正向按揭贷款的风险是随着时间的推移不断减小的,而倒按揭恰恰相反,时间越长风险越大。如何确定倒按揭利率是个大难题。”

障碍五:70 年产权特殊国情

其实,我国推行“以房养老”还面临一个特殊的国情,即我国住宅用地的使用年限一般只有 70 年,这也是保险公司和银行等机构普遍担忧的问题。

“房屋随它的主人一起就墓”,这是对我国房屋“大限”形象而生动的描述。当然,它还不完全准确,因为据统计,我国居民平均寿命为 71 岁(8 月 30 日《北京晨报》),如果再扣除建房时间,事实上房屋的实际产权年限肯定不到 70 年。如果“以房养老”的话,等于人还没“走”,房屋早已就墓。

按照城市房地产管理法的规定,土地使用权出让合同约定的使用年限届满后,土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的,土地使用权将由国家无偿收回。当老人年迈将房产抵押时,商品房的使用年限大都已经不多,而当老人身故后,房子的使用年限更是所剩无几。保险公司或银行依靠剩下的使用年限来补偿已支付的养老金成本,一方面所能承受的给付能力有限,另一方面风险也较大。因为,保险公司或银行将房产收回后无非出租或出售,以获得相对稳定的现金流,但在房价泡沫破灭的时候,租不出去或卖不出高价的情况也是可能发生的。

障碍六:“以房养老”适用人群小

据业内人士介绍,上海市公积金管理中心试水“以房自助养老”模式,结果全市报名者没超过 10 人。上海市公积金管理中心工作人员说,“以房自助养老”是针对 65 岁以上老人的,将老人的自有产权房与公积金管理中心进行买卖交易。老人可以一次性收取房款,再由公积金管理中心将房屋返租给老人,租期由双方约定,租金总额与房屋的评估市价等同并一次性付清。如果租期届满老人还健在,则续租的租金全免;如果老人在租期内去世,则剩余的租金归老人的遗产继承人。然而,即使这样一个最保守的设计,仍是应者寥寥。分析原因,符合条件的最有可能是独居或孤寡老人,或膝下无子女、子女定居国外的老人,这些老人没有继承等问题。但是即使这类老人也担心,一旦签订协议,即失去了对房屋的所有权,落入“没房也没钱”境况,这让许多老人心理难以接受。

链接

四老外如何“以房养老”

●美国

虽然美国的社会养老保障体系比较健全,但大多数美国老年人依然以“以房养老”方式作补充。许多美国老人在退休前 10 年左右就为了自己养老而购买了房子,然后把富余的部分出租。

除此之外,美国政府和一些金融机构向老年人推出了“以房养老”的“倒按揭”贷款,发放对象为 62 岁以上的老年人,有三种形式:一、联邦政府保险的倒按揭贷款,大约 90%的倒按揭贷款属于此种类型。二、由政府担保的倒按揭贷款,这种贷款有固定期限,老年住户须做出搬移住房及实施还贷计划后才能获得贷款。三、专有倒按揭贷款,一般由金融机构办理,发放贷款机构与住户共享住房增值收益,但放贷机构要求保留住房资产的 25%至 30%作为偿还贷款的保证,有利于住户对住房增值部分的收益。

●加拿大

超过 62 岁的老人可将居住房屋抵押给银行,贷款数额在 1.5 万至 30 万加元之间,只要你不搬家、不卖房,房产主权不变,可以一直住到寿终天年,由后人处理房产时折还贷款。

●新加坡

60 岁以上的老年人把房子抵押给有政府背景的公益性机构,由公益性机构一次性或分期支付养老金,老人去世时产权由这些机构处分,“剩余价值”(房价减去已支付的养老金总额)交给其继承人。相对于美国模式,这种模式风险较小。

(摘自《中国新闻网》)