

■财富话题I

# “以房养老”靠得住吗？

## 房产“倒按揭”改善老年生活

新业务遇到老观念，房没有了，心里不踏实，不少老人还是难以接受。

浙江宁波的夏保富今年62岁，和妻子两人在一起生活。两位老人拥有两套住房，一套自住，一套闲置着。最近夏保富听说中信银行开办了一项新业务——“养老按揭”贷款业务，对此非常感兴趣。他琢磨着将自己闲置的那套住房抵押出去，每月就能从银行获得一笔不菲的贷款，补贴一下家用。“我现在每月有一笔退休金，数额不高，老伴以前是做生意的，现在没有收入来源。老两口就靠着我那点退休金生活，显得有点捉襟见肘。”

夏保富的那套房子按照目前的市价算下来大约值200万元左右。客户经理帮他算了算，以这套房产做抵押，他能从银行申请120万元左右的贷款，按照10年的贷款期限，能每月从银行获得贷款几千元至1万元左右。

“这样我们的生活质量就能大大改善了。”夏保富早已把自己办这项业务的利弊算得清清楚楚。“孩子们现在都有自己的房子，我们这些房子留给他们也没多大意思。如果他们真的对这个房子感兴趣，多年后还能按照当初核定的价格，自己还本付息把房子抵回来，孩子们也不会记恨我们。这不像卖房子，一下子卖了就没了。而且对我们老人来说，当真把房子卖了，拿着那一笔巨款，也不知道怎么去花。存银行吧，算上物价上涨的因素，几年下来也不值几个钱了。”

“以房养老”这个在中国人眼中还略显陌生的词，如今已渐渐进入百姓的视野。目前中信银行推出了一项养老按揭贷款业务，通过这项业务，年满55周岁以上的老年人，可以自己名下的房产做抵押，经银行评估后核定一个贷款总额度，然后按月从银行获得贷款，这些贷款可用于各类日常消费、生活费用支出和医疗卫生支出等养老用途。用来抵押的房子可以是老年人正在居住使用的住房。

据中信银行总行零售银行部总经理杨晓介绍，养老按揭贷款业务实质上是以往房为抵押的反向抵押贷款，即“倒按揭”。中信银行推出的养老按揭贷款的累计贷款金额最高不超过抵押住房评估价值的60%，每月支付的养老金额不超过2万元，贷款期限最长不超过10年，贷款利率按照目前的基准利率执行。到期后，借款人可以原来核定的价格，还本付息后将房产赎回。如果借款人最后不能

偿还贷款，银行将房产出售，所得收入用来偿还贷款本息，剩余部分再归还给借款人。

然而，对于这项新兴业务，不少老人还是难以接受。北京的李兴邦今年65岁，老两口一直和儿子同住。最近儿子已经结婚，但是面对居高的房价，老李实在无力再添置一套房子给儿子做婚房。老李和老伴退休金不算高，每月花销后剩下多少钱。听说养老按揭贷款业务后，李兴邦摇摇头说：“老年人不讲究什么高生活水准了，有多少就花多少。如果把房子抵押出去，钱倒是宽松了，但这不是在吃老本吗？落到最后，钱花了，房子也没了，那还能给儿子留下点什么啊？我当初买房的钱，跟现在没法比，现在这房价，我儿子到最后也不能买得起。真这么干了，不是给孩子添乱吗？有个房子在，终究心里还是有底些。”

## 基本养老之外的“锦上添花”

前提条件是城市化水平相对较高、房地产市场比较成熟。

近日，北京市公布了《北京市“十二五”时期老龄事业发展规划》，提出鼓励商业保险企业、商业银行或住房公积金管理机构部门，建立公益性中介机构以开展“以房养老”试点业务。目前，除中信银行打算推出养老按揭贷款方式的以房养老外，一些房地产中介也涉足以房养老市场，针对有两套住房以上的老年人提供“倒按揭”业务。保险公司也参与研发“倒按揭”产品，但至今没有推出相关业务。“以房养老”的方式正逐步引起社会各界的关注。

然而，以中信银行推出的养老按揭贷款为例，商业机构开展这项业务时也遇到了难题。杨晓坦言，现在商业银行最担心的是，贷款到期后，抵押房产的处置。目前我国还没有一个完善的抵押房产处置市场，抵押房产的处置程序复杂，涉及很多不确定的因素，房产处置变现有一定的难度，这样会给银行等商业机构带来不小的风险。因此需要优化房产处置的市场环境，建立起一个相对完善、顺畅的房产处置平台，提升商业机构参与的积极性。

“以房养老”的方式在国外早已盛行，并且建立起了一个完善的服务体系。以美国为例。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。老年人将自有产权的房子抵押给银行、保险公司等金融机构，在综



合评估借款人年龄、生命期望值、房产现在价值以及预计房产去世时房产的价值等因素后，金融机构每月给房主一笔固定的钱。房主继续获得居住权，一直延续到房主去世。当房主去世后，其房产出售所得用来偿还贷款本息，其升值部分归抵押权人所有。一般情况下，信托公司也会参与其中，将银行的房产抵押贷款进行资产证券化、分散银行的经营风险。

此外，在新加坡，60岁以上的老年人可以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置，偿还贷款本息后的剩余部分交给其继承人。

“在国外，政府部门为了支持‘以房养老’方式，会出台各种扶持政策。比如，建立专门的中介机构，以便承担贷款机构的风险，或者给予贷款贴息，减低借款人的成本。”杨晓介绍说。

“目前我们推出的养老按揭贷款业务主要针对的是有富余房产的人群，并且他们愿意以房产抵押获取养老资金，以改善老年生活。因此，这一产品并不能完全解决全社会的养老问题，只是对现有养老保障体系的一种补充和探索，主要是满足现有客户的一种养老需求。”杨晓说。

中国社会科学院人口与劳动经济研究所社会保障室程杰博士认为，

“以房养老”与住房按揭贷款本质上差不多，都是预期支出和预期收入的贴现，是一种金融创新方式。对于老年人福利改善主要体现在，提供了实现未来资产价值提前变现的渠道，从而有利于提高老年人在整个老年阶段的收入水平和消费水平。这并不属于养老保障体系范畴，因为它既不具有社会保险的属性，也不具有公共服务的属性，而仅仅是在基本养老需求得到满足情况下的一种补充养老工具。其推行的前提条件是，城市化水平相对较高，同时房地产市场比较成熟，这两点在我国都需要进一步完善。

## 更多老人亟待“雪中送炭”

养老制度建设要先行，逐步提高养老保险待遇，实现养老保障城乡一体化。

“以房养老”让各方再度聚焦中国应对人口老龄化的话题。如果说“以房养老”是对有产老人的“锦上添花”，那么当前更应该着力解决对欠缺基本养老保障老人的“雪中送炭”。当前我国老龄人口基数大，增长快，特别是农村老龄人口多，而相应的养老保障和服务发展较为滞后。

据国家统计局公布的第六次全国人口普查结果显示，我国60岁以上人口的占比已达13.26%，同第五次全国人口普查相比，60岁及以上人口比重

上升了2.93个百分点。同时，根据全国老龄委预测，“十二五”时期将是我国人口老龄化加速发展期，预计到2015年，我国60岁以上老年人口将达到2.16亿，约占总人口的16.7%。尤其在大量农村青壮年劳动力迁移到城市的情况下，农村老龄化程度更深，目前60岁以上老年人已经超过1亿人，根据预测，预计2020年农村老年人将接近1.4亿人，农村老龄化水平将达到21%。

与此同时，我国的养老公共服务体系却相对薄弱，日趋严重的人口老龄化问题对社会养老服务形成了巨大的挑战。如何加快发展适应人口老龄化的社会化服务体系，完善社会养老保障体系，已成为社会广泛关注的重大问题。

针对我国农村老龄人口多，养老保障水平不高的特点，有专家指出，要加大农村养老保障水平，对已经实现非农就业或从农村迁移到城镇的农村人口，应该设计和完善进入城镇社会保障体系的制度通道；对从事传统农业生产的农村人口，应在养老保险覆盖的基础上增强土地的保障功能；对最为贫困的农村人口，社会保障制度应对他们提供“兜底”功能，完善农村最低生活保障制度，最终要实现城乡一体化的社会养老保障体制，实现社会养老保障体系整合。

(摘自《人民日报》)

## 南京率先试点以房养老 老人抵押房产获取养老金

到2015年，南京60岁及以上常住老年人口将超过150万人，其中80岁及以上高龄老人将超过20万人，占老年人口的13.75%。如何面对人口老龄化？日前，南京市民政局下发《南京市老龄事业发展第十二个五年规划》，将通过一系列举措，使南京的老人老有所养、老有所医、老有所教、老有所学。

## 开展“以房养老”试点

在养老保障方面，稳步推进机关事业单位养老金社会化发放试点工作，继续完善新型农村基本养老保障制度，不断完善城乡居民养老保险和高龄老人养老补贴制度，到2015年时实现城乡基本养老保险制度并轨。

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”（也叫住房反向抵押，贷款人将自己的产权房抵押给金融机构，以定期取得一定数额养老金或接受老年公寓服务的一种养老方式）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。

## 老年疾病逐步纳入医保

医疗保障方面，将所有老年人纳入城镇职工基本医疗保险、城镇居民基本医疗保险和新型农村合作医疗保险等保障制度。到2015年参加城镇职工基本医疗保险和城镇居民基本医疗保险的老年人，其医保范围内的大病和住院费用报销比例分别要达到85%与70%以上，新农合参保老年人医保范围内报销比例要达到70%以上。街镇、村门诊补偿比例达到50%。扩大老年人基本医疗保障范围，逐步将老年疾病医疗护理纳入基本医疗保险支付范围。

## 高龄困难老人增发低保

根据城镇居民人均可支配收入水平，建立城市“三无”老人供养标准增长机制。对城乡低保对象中的70-79岁与80岁及以上老年人，分别增发10%和20%的最低生活保障金。把困难老年人作为临时生活、医疗与司法救助的重点对象，加大救助力度。将城镇户籍低收入住房困难纯老年户优先纳入廉租住房保障范围。制定低收入家庭中生活不能自理老年人和残疾老年人入住养老机构的补贴政策，完善老年人居家养老的补贴政策。

## 长寿补贴按年龄分级发

完善“尊老金”制度，建立按年龄分级发放长寿补贴制度。对南京市户籍百岁老人按每人每月不低于300元的标准发放长寿补贴。对80岁及以上南京市户籍老人发放长寿补贴，具体发放标准为：90-99岁每人每月不低于100元；80-89岁每人每月不低于50元。

(摘自《现代快报》)

# 孙大午：我是真实的亿万富翁 而吴英不是

“我是真实的亿万富翁，而她不是。”电话那头的孙大午谈起吴英时，流露出“恨铁不成钢”的痛惜。随着最高人民法院4月20日一纸“发回重审令”，法学界、公知界对于吴英之罪的争议又起波澜。9年前同样因集资问题遭受牢狱之灾的农民企业家孙大午再度被推上了舆论前台。

孙大午在接受记者采访时坚持认为，此案应属民事案而非刑事案，吴英无罪但有错，“她就是无知、狂妄，想通过搞企业一下子发大财，很愚蠢。”

吴英是不是被误认的“民间金融代言人”？外界对此仍有争议。孙大午则由此个案谈到了对于金融管理体制的反思。

“我们的银行还是国家银行，我们的金融对民营企业还没有开放。”他说，“现在我的企业要从银行贷款也不容易，还贷不到款，我们的土地、

房地产都不能抵押，因为是集体建设用地。”

## 如果给骗子时间……

2003年，身为河北大午农牧集团有限公司（下称“大午集团”）董事长的孙大午，因被指向3000多户农民借款达1.8亿多元，被法院以非法吸收公众存款的罪名判处有期徒刑3年、缓刑4年。

9年后，面对身陷囹圄的吴英，孙大午对其案的定性有着自己的看法。“最高法的核准，很清晰地把吴英的诈骗手段和欠钱的结果都展示出来了，也就是说她有欺骗的行为，隐瞒自己债务，明知还不了还要借的行为，但诈骗还是不能成立。”他认为，诈骗是以非法占有为目的，而且会套现跑路，“报道上说吴英有一次就借了2亿，那她完全可以带着2亿的钱逃跑，干吗还投到房地产上呢？”

“按民事案处理吴英案。”这是孙大午一直的主张。2012年1月18日，吴英集资诈骗一案进行二审宣判，裁定驳回上诉，维持死刑判决。一个月后，孙大午赴清华大学参加“民间金融与法制环境”主题学术研讨会，他坚持认为：“吴英案的研判是有误的，是民事案件而不是刑事案件。”

一年前，他在参加一档电视节目录制时表示：“说吴英经营不善是成

立的，如果宣告破产倒是一种解脱。”彼时，吴英案已经开始二审，吴英当庭承认“非法吸收公众存款罪”，希望能避免最高可判处死刑的“集资诈骗罪”。孙大午当时直言，希望众多民营企业出面担保吴英出狱还债，他愿意给吴英担保1000万到1个亿。

“此案就应该给吴英还债的空间和时间，如果还不了就走破产程序，再对吴英和高利贷者进行处罚，政府还有收益。”孙大午告诉本报记者，“如果借钱想还，只是暂时还没有能力还，你得给人家时间和空间。”

对此，北京大学国家发展研究院与法学院合聘研究员薛兆丰并不苟同。他觉得，按照孙大午的观点，只要给骗子足够时间，世界上就不会有骗子了。

而在此前，薛兆丰的一些观点则引起了中国金融博物馆理事长王巍的争议。这只是吴英案引发法律、金融界观点激荡的局部涟漪。

孙大午认为，“庞氏骗局”是一种最古老和最常见的投资诈骗，骗人向一个事实上子虚乌有的企业投资，吴英的企业却不是子虚乌有。

“吴英案的关键，就在于她的企业是否是合法注册的实体经济？有没有产品，有没有工人？如果是虚拟的，就没办法说了。”孙大午说。而他一直

判断，吴英是有企业的，“无知使吴英以为，上市圈钱或者通过房地产赚钱很容易。但她关键在于没有打好基础，没有实力去做这个事情。即使房地产翻番，企业上了市，也是走不远的。”

薛兆丰则在接受本报记者采访时表示，关键在于吴英是否做实业，而在于骗，骗的重点是问人家要钱的时候，人家有没有预期，她有没有误导别人。

值得注意的是，最高法复核认为对吴英判处死刑，可立即执行，但强调其集资诈骗犯罪事实清楚，证据确实、充分，一审判决、二审裁定定性准确，审判程序合法。

“吴英主观上具有非法占有的目的”，这是最高法复核此案时没有改变的定性。

## 谁来“伺候”民企

“您觉得您的经历和吴英有什么不一样？”在回答本报记者这个问题时，孙大午称，“她的企业是膨胀的，我搞了18年才搞到亿万资产，是一步一步地发展起来的。我是真实的亿万富翁，而她不是。我举债的同时，企业有很强的偿还能力。”

“她借的是高利贷，我不是。我用同等于银行的利率，甚至低于银行的贷款利率去借的钱。”孙大午说。



孙大午

如今，他的身份是大午集团监事长，“监事长杂谈”是孙大午为其员工烹制的心灵鸡汤，通过企业网站实时更新。孙大午在《摆正心态，做好工作》一文中曾写道：“我曾经和一些人讲过，当我让你给我倒杯水的时候，你不要觉得是在伺候我，而应该感谢我，‘谢谢你让我为你服务’。”

现实却是，如今银行信贷“伺候”大午集团的积极性依然不高。

从2003年孙大午案到吴英案，9年时间过去，孙大午认为，民企融资难的问题依然没有太大的变化，“民营企业融资依然很难，我们的银行还是国家银行，它的服务对象基本上还没有对民营企业敞开。”

他说，大午集团现在要从银行贷款也不容易，企业发展速度缓慢。

(摘自《第一财经日报》)

