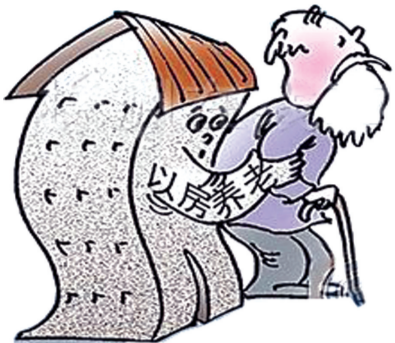


有一说二

如何让民众信任“以房养老”



近日,国务院《关于加快发展养老服务业的若干意见》公布,意见提出“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”,这种模式又称为“以房养老”,具体操作办法和实施计划,有望明年一季度出台。据悉,对于“以房养老”的相关政策,即将出台的北京相关政策中也有所体现。

老人对“以房养老”机构不信任,金融机构对70年房屋土地产权有忧虑,房价波动影响“以房养老”,这些已经暴露出来的问题,需要决策部门“对症下药”。

京文

“以房养老”不是个新概念。多年前北京、南京、上海等城市的个别金融机构也自发进行过尝试。如今,国务院《意见》意味着,这一模式将从民间探索正式上升到国家推动。

国家推动“以房养老”的背景,是我国已经快速进入老龄化社会,2012年底我国60周岁以上老年人口已达1.94亿,2020年将达到2.43亿,2025年将突破3亿。面对“老龄化”的挑战,我们必须及时应对。

“以房养老”模式有利于减轻政府、社会、老人及其子女的养老负担,还能有效盘活房屋资源,可谓“一举多得”。但从过去部分地方试点的效果来看,与事先的设想有一定距离。一是很多老年人及其子女不愿意接受“以房养老”。这既是因为传统的养老观念一时难以转变,也是因为过去个别金融机构设计的“以房养老”模式欠合理,不能打消老人们的顾虑。比如,某银行推出的“以房养老”业务,贷款期限只有10年,可老人一般不止活10年,那10年以后怎么办,对这样的问题老人有顾虑在情理之中。

另一方面,金融机构也有一些忧虑。比如,我们的

房屋土地使用权最多只有70年,等到抵押时房屋土地使用权期限所剩无几,房屋价值就不大了。之前,银监会负责人就曾表示,由于中国现有的制度房屋产权70年,“以房养老”难以推行。再加上未来房价变化存在不确定性,大多银行、保险等机构因而态度谨慎。

因此,推动“以房养老”的重点与难点在于消除公众和金融机构的种种忧虑,完善制度的设计。

首先我们要认识到个别金融机构自行试点,主要是从自己的金融风险和经济收益的角度来设计“以房养老”。而今后,国家层面推行的“以房养老”,需要站在公平公正的立场,集纳多方智慧进行制度设计,整合更多的资源。

其次,过去试点效果不理想,也为下一步推行“以房养老”积累了一定经验。比如,老人对“以房养老”机构不信任,金融机构对70年房屋土地产权有忧虑,房价波动影响“以房养老”,这些已经暴露出来的问题,需要决策部门“对症下药”。

再者,可以借鉴国外“以房养老”经验。英国、日本、新加坡等国家都有成熟的“以房养老”模式,我们可以选择、借鉴,将这些经验本土化,形成符合自己国情的“以房养老”模式。

“以房养老”做大养老产业的撬杠

鲁宁

目前世界上,包括高福利国家在内,没有哪个国家单靠财政投入能把养老产业做大。多条腿走路,公办养老托底,市场养老主打,是养老由事业转身为产业的唯一可行路径。可就国内现状而言,由于历史与现实原因共同使然,城镇大多数退休老人的养老金基数较低,再计入物价因素和养老服务的人工成本,单凭养老金支付入住养老院的成本,令多数老年人可望不可及。故而,政策的大幅度突破,是打通养老市场瓶颈的唯一选项。

另一方面,各路社会资本早已对涉足养老产业铆足了劲。尽管国内已加速步入老年社会,但在国家层面,养老是事业而非产业的陈旧观念迟迟未能更改,导致兴办养老产业的土地、税收、行政性收费如何减免迟迟未能明确,致使各路资本不敢冒险进入,已先期涉足的资本则多半陷入惨淡经营之尴尬境地,让更多欲进入的资本望而却步。现如今,财政部为落实《意见》,允诺在明年三季度前出台系列扶持政策。但倘若缺失了“以房养老”这一关键的“撬杠”,仅凭市场外部的政策优惠,资本恐怕依然不敢贸然涉足。因为资本无利不起早,单凭多数老人的退休金,以赢利为

目的的社会养老院开办越多,空置床位自然越多。所以,只有先把“以房养老”的收入作为老年人口的“补充养老金”,养老产业这盘大棋才能梯次走活、走顺。

此外,“以房养老”主要针对城镇老年人口的养老需求所作量体裁衣式的政策设计。而中国大部分老年人口散居于农村,由于外出打工子女最终大部分将融入为城镇人口,农村空巢老人问题更为突出。因此,在可预见的未来,城镇“以房养老”的政策还得要有相应的“农村版”果敢跟进。北京市民政局有关负责人所言“北京市有可能以更广的视角……”很可能隐含着等条件成熟时相继推出“以房养老”的“京郊农村版”。据介绍,上海、杭州、宁波等长三角大城市,均已机构悄悄开始农村养老的政策研讨,目前较普遍的研讨对象包括,将农村老年人的承包田、自留地、口粮田、宅基地甚至自有住房等,在高度自愿、规范有序、依法操作的前提下,通过适当而合理的方式集中置换,用稳定的、落实于老年人个人账户的租赁资金,作为农村老年人新农保之外的“第二养老金”使用。

把养老办成一个产业,没有现成经验可循,唯有切合国情、省情、市情、县情,既大胆探索亦谨慎操作,过程之中犯错过弯路在所难免,好在在大方向已明确,成果当可期待。

“以房养老”推广可行性值得探讨

周俊生

“以房养老”的模式最初起源于个别孤老在长期接受好心人对自己的帮助后,作为回报而自愿将房产转赠。而为其承担养老乃至送终职责的好心人,并不一定是冲着能够得到对方的房产而来的。这种民间自发形成的养老关系,更多的是一种社会救济,其间少了精确的利益计算。但是,当“以房养老”作为一种模式推广开来的时候,它必然充满了精确的利益计算,同时也会产生一些问题。比如,如果进入“以房养老”模式的老人个个成为老寿星,对于需要提供“养老倒按揭”的金融机构来说就将成一桩蚀本买卖。

养老不单单是一个经济问题,更是一个复杂的社会伦理问题。对于绝大多数的中国家庭来说,住房是家庭最大的财产,也是老人们能够留给子女的最重要的遗产,“以房养老”模式的推行,将使老人的房产不再成为可以让子女继承的遗产,这恐将给老人和子女之间带来亲情危机。

对于老人们来说,亲情的享受比起吃得好穿得好,其重要性一点也不低。而他们的房产,大多是一辈子辛苦打拼后唯一能够传给子女们的财富,是老人和子女维持亲情关系的重要纽带。对于绝大多数老人来说,“以房养老”在家庭中早已是一种没有必要订立契约的规则,如果由政府推行的“以房养老”模式,让老人们以自己的房产来与社会机构交换养老,实际上容易影响他们的亲情享受,也使子女丧失了房产继承权,因此“以房养老”大范围推广的可行性值得探讨。

对于政府来说,养老是其社会保障的一个重要内容。现在的老人,盛年时期正值计划经济时代,那时候社会保障制度还未建立,他们的收入很低,现在的退休养老金也不高。对于这些老人,现在应该做的就是向他们提供更好的养老服务,而除房产抵押外是否还有其它的养老服务。当然,也有一些家庭因子女虐待老人,老人会负气接受“以房养老”,但作为政府来说,面对这种情况更需要做的是帮助老人维权,要求其子女善待老人。

博议

质疑 “以房养老”缘何叫好不叫座?

@央视财经:顾虑一:目前市场上的产品就是10年左右的贷款期限,10年以后要是房子被收走了不就没家了? 顾虑二:中国的土地使用权只有70年,到时候政府收回了怎么办? 顾虑三:中国人传统观念制约:“但存方寸地,留于子孙耕。”

@人民日报:【人民微评:养老是全社会的责任】步入老龄社会,关涉养老的任何议题,都足以挑动人们的敏感神经。以“倒按揭”方式助力养老,不失为一种模式。但以房养老“无法替代政府、社会和个人应尽的责任。如何在推行中规避风险堵漏洞,须未雨绸缪。人人都将变老,谁能独善其身?”

批评 房子收走了,孩子不得骂我啊

@热心市民:我也有儿有女,他们说实在的,还眼巴巴看着我的房子,我不能把这个房子抵押给银行之后,我生活水平提高了,可以得到银行利息了,等我百年之后,房子给银行收走了,我的孩子不得骂我啊。

房养老吗?因此来说,以房养老政策在我国目前只能是停留在纸上的政策,实行不了的。

@被修道士:如果有房子,自己出租收租金不更直接吗?为什么要抵押给政府?政府养老也得先扣押人家的房子……

@X2_Tomorrow:把养老的责任又推给老人,这不符合中国人的传统观念,外国人的东西就都是好的吗?真会偷懒!

@精诚所至007:以房养老在我国是行不通:一幢房子不是一钱两钱,价值少则几十万,多则几百万,儿孙同意老人抵押银行的可能性有多大?真正不在乎这几十万几百万的儿孙们,还需要老人以

赞成 盘活不动产 解决养老资金难题

@陈亮:通过“以房养老”试点,既盘活了老人沉睡的不动产,也解决了老人养老资金难题。

社会,为何不肯给他们一个以房养老的选择呢?

@孟晓苏:有人说无子女老人养老应由政府管!老人拿社保金还用你说,有社保的老人都能温饱,但每月只几千元。若拿价值几百万的房产反向抵押养老,每月能多得几万元且终生源源不断,加上养老金就是几万几千元。反正无子女老人房产无需传代,除了捐赠

@爱国安骑行:以房养老的负面评价不少,不过没有往好处想点么,将来儿孙要是不孝不管养老,想着老子挂了就自动继承房产的,老子直接抵押给银行!每月拿着贷款可劲花,乘鹤西去之时,毛都不留给那不孝的人。同时,不管是为了房子还是发自内心的,子女或多或少会更孝顺父母吧……

调侃 轻轻地我走了 不带走一套房

@变态辣椒:贷款买房,押房养老,死后房归国家,70年产权问题一举解决!无产而来,无产而去,多符合无产阶级的生活观,赞!

生不带来,死不带去。劳累一生,为党和银行打工。太赤裸裸。最悲惨的是第4条:房没了,人还在,咋办?这,的确是个问题。

@张安平:1.如果你没房,“以房养老”这事儿,跟你真的一点关系都没有。2.赤条条来赤条条去,房屋也不留给子女,你愿意吗?3.

@孟祥远:无产阶级年老后会说:轻轻地我走了,正如我轻轻地来,我挥一挥衣袖,不带走一套房……

思考 中低收入群体深深的无奈

@淘宝爱购之家:将自己的房产抵押给养老院,不给子女,许多人还难以接受。在当前经济还不发达、贫富差距大的情况下,老百姓辛苦一辈子也难以攒下一套房,到老了,却又不得不将房子抵押给银行,以贷款养老,这怎么都让人感觉银行似乎在“抢钱”。评论者指出,以房养老折射出的是中低收入群体深深的无奈。

抵押给银行,每月领取生活费。具体数值同房产的价值和该机构对此人的寿命预期相关。加拿大:老人将房屋抵押给银行,只要你不搬家、不卖房,房产主不变,可以一直住到享尽天年,由后人处理房产时折还贷款。英国:出售大房换购小房,用差价款养老。

@我是常青:【各国以房养老模式参照】美国:老年人将房子

@尼克安闲:以房养老不是像现在的养老金一样的政府性质的补付出,而是一种自我救赎。

山东省著名商标 山东省十大品牌 山东省调味品行业标准化生产示范基地

抱犊酱油 国标二级 一级 特级

氨基酸态氮含量大于0.55g/100ml

纯粮酿造 不添加任何增鲜剂

抱犊调料 家家需要

1.9金标特油

500ml 辣子鸡油

金标特级酱油