

【解读】

多了一种选择

但制度设计尚需完善

尽管“以房养老”政策面临诸多难点,但不少专家认为,该政策的出发点是好的,如果顺利启动,将会成为我国社会保障制度的一个有益补充。“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”,但不可否认的是,在当下的社会和国情下,这种模式要想顺利实施,还需迈过几道坎。一方面是很多老年人及其子女不愿意接受“以房养老”模式。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,不能获得老年人的信任。

对于当前老百姓和金融机构都不能放心尝试的情况,有评论人士认为,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。

【案例】

国外“以房养老”模式

荷兰:“以房养老”模式起源于荷兰,但荷兰人对这种方式不感兴趣,“倒按揭”基本没有市场。一般人65岁退休时可拿到工作时收入的70%以上,房子一般都是自己买下来,没有租房的压力,2009年荷兰人住房自有率为57%。退休后的生活更轻松,有了很好的生活保障,他们一般不需要也不会考虑用“以房养老”这种方式来过退休后的生活。

美国:许多美国老年人在退休前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给年轻人使用,利用年轻人支付的房租来维持自己退休后的生活。由于美国的房屋出租业比较发达,美国人支出的房租大约占个人支出的1/4到1/3,因而房屋出租的收益也是比较可观的。“以房养老”已被许多美国人认为是一种最有效的养老方式。

日本:“以房养老”对申请人的条件要求较苛刻。以东京为例,申请人年龄必须65岁以上,要居住在自己持有产权的住宅中,且不能有子女同住。申请人家庭的人均收入要在当地的低收入标准之下。申请人持有产权的房屋必须是土地价值在1500万日元以上的独门独户建筑。

【难题】

“70年产权”是瓶颈

虽然对于有儿有女的老人来说,“将房产留给子女”仍是多数人的选择,但对身边没有儿女照料空巢老人来说,“以房养老”,似乎是个不错的选择。65岁的空巢老人陈大爷已经退休,两个儿子几年前移民国外,家里就剩他跟老伴,随着年龄的增长,生活日益不便,他开始担心起自己跟老伴的养老问题,这次“以房养老”政策的提出,让他仿佛看到了解决问题的曙光。不过,现实问题是,目前,“以房养老”模式如果要大规模推行,其中仍然存在着很多难题,其中主要阻碍,是我国商品房产权最长为70年。

王东说,以房养老在国外已有比较成熟的经验,但要在国内推行或许有一定难度。与国外房地产最大的区别在于,中国的住宅产权仅有70年,这就意味着“以房养老”很可能玩到一半突然就要面临产权回收的风险,并且这种风险将是双向的。对于抵押房产的老人来说,可能会面临着产权到期,人活着“钱”花光了的问题。金融机构也承担着比较旧的房子到70年“大限”、获取的收益或许不足以支付养老金的风险。房价有下跌风险,抵押物会缩水;我国土地使用权最多只有70年,到时政府或将土地收回;产权不清晰,老人去世后,子女或纠缠等一系列顾虑,都是金融机构在考虑的问题。

星联置地副总经理李涛则表示,虽然《物权法》已经规定,“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期”,但“自动”并不意味着“无偿”,如果“70年后房屋产权”不明了,“以房养老”预计推行难度会很大。

(据大河报)

试点或将明年推行 “以房养老” 只是画饼充饥?

【现状】

“以房养老”备受关注 试点将明年推行

据了解,“以房养老”目前是世界各国流行的一种养老模式,就是房主把拥有合法产权的房子抵押给保险公司或银行等商业机构,这些商业机构按照评估得出的房屋价值,按月付给房主养老金,房主依然拥有居住权,直到房主去世,房子产权归商业机构所有。

在国外,“以房养老”是一种成熟的金融养老方式,但在国内,这种做法却还处于刚刚起步的阶段。事实上,“以房养老”在上海、南京等部分地区早已有了实践,在北京,通过“租房置换”,房屋产权不变更,出租者最终通过租金入住养老院;在南京等地,一些老年公寓要求有60平方米以上的产权房,超过60岁以上

的孤残老人把房产抵押给养老机构,自己免费入住老年公寓,去世以后房屋的产权归养老机构;上海曾推出老人可将产权房卖给市住房公积金管理中心,一次性收取房款,房屋再由中心返租给老人。试点主体既包括政府部门,也有金融机构,但效果并不理想,以致停滞或取消。从以往“以房养老”实践看,有产权房、年龄在60岁或65岁以上是申请的硬杠。

此次重提“以房养老”这一争议性话题,迅速引发了舆论的广泛关注,甚至有人认为,“以房养老”是政府在推卸养老责任,“算计”老百姓房子。有媒体也发出评论:“以房养老”意味着养老金筹集渠道有望拓

宽,不再仅依靠存款和退休金。9月19日和20日,民政部连续两次回应“以房养老”问题并表态:“以房养老”只是一种选择,与基本养老保险没有关系。

虽然国家层面的试点要在明年上半年推行,但地方政府在此举措上的热情很高,包括北京在内的多个省市或在今年内、明年初就落实“以房养老”的试点,其中北京已经明确了变“以房养老”为“以房助老”,其与“以房养老”的区别在于:它不要求老人一定要拥有独立的房屋,其主要模式也不必须抵让房屋的产权,可以通过置换住房(或闲置房屋)的居住使用权,获得更丰富、优质的养老资源。

【观念】

多数老人尚未接受

国际上通常把60周岁以上的人口占总人口比例达到10%,或65周岁以上的人口占总人口比例达到7%,作为一个国家或地区进入老龄化社会的标准。

相关资料显示,2010年初,郑州市65岁以上人口66.9万人,占郑州人口总数的8.9%,60岁以上人口超过百万,人口老龄化比例高于全国7.9%的水平,郑州已步入老龄化社会阶段。而且,随着现代人寿命的延长,郑州未来60岁以上的人数肯定会逐渐增多,养

老市场的容量也会逐步扩大。银发潮汹涌而来,国务院此次提出“以房养老”,意在为老有所养多辟一条路。这一政策,老人领不领情呢?记者走访了数十位拥有房产的老人,他们的观点几乎“一边倒”,大多数表示自己不会采取“以房养老”的方式。专门来郑州照顾孙子的李阿姨表示,“老家有两套房子,已经卖了一套给儿子在郑州买房当首付,剩下的那套如果抵押给银行,势必会影响跟儿子、儿媳的感情。”

持这种想法的还有郑州市

民张大爷,在他看来,房子是自己目前最大的一笔财产了,一开始就是想将来留给儿子的,如果为了提高自己的生活水平,将房子抵押给银行,那等到百年以后房子被银行收走,儿女不得骂自己啊。

竞合地产董事长王东认为,国人的传统观念是推行以房养老的一大障碍,“但存方寸地、留于子孙耕”,对于大多数老人来说,心理上难以接受自己辛苦一辈子挣来的房子将来成为别人的,只有交给下一代才安心。



| 核心提示 |

9月13日,《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》正式对外发布,在这份长达7000字的文件中,其中17个字最引人注意:“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”。此举即把自己的房子抵押出去,每月获得养老金额,也被称为“以房养老”。房子加养老,老百姓最为关注的两大热点问题相互交织,让以房养老的话题持续发酵,迅速引发了舆论的广泛关注。随后,北京拟试点推广“以房助老”,且不需抵让房屋产权的消息,更是让“以房养老”的话题热度再度上升。然而,之前南京和上海等地率先推出的“以房换养”举措并未得到太多认同。具体到郑州,目前也已进入老龄化阶段,在养老金缺口逐步增大、计划延迟退休年龄等消息甚嚣尘上的背景下,以房养老是不是一条好的出路?其中又存在哪些现实难题?