



# 柴效武： 以房养老不是你们想的那样

文/片 本报深度记者 刘德峰

政策解读不充分，给人“政府不管了”的印象

齐鲁晚报：最近以房养老话题引发了很大争议，您关注到没有？

柴效武：是的，可以说像一枚重磅炸弹一样。这次的争议和2006年那次还不太一样，当时我参与起草，由时任建设部科学技术司司长赖明在全国“两会”上做的以房养老提案，也曾引起过很大争论。

有争论是很正常的，但这次与上次不同的是，这次的争论中，除了支持声和质疑声，还有一部分攻击以房养老模式的声音。有人讲这种模式是“灭绝人性”，是“谬论”。

齐鲁晚报：为什么有人会觉得以房养老是“灭绝人性”的？

柴效武：当然不是“灭绝人性”。以房养老模式只是对我国养老体系的有益补充，是增加养老资源。这并不意味着政府推卸养老责任，也不能取代儿女养老的地位，根本不是一回事。

而且，一套价值100万元的房产，在老人60岁时参加倒按揭，假设这位老人80岁去世，按照5%的贴现率，在这20年的时间里，每月可领取2000元左右。在基本的养老保障基础上，加上这些钱，确实可以改善老人的生活质量。

齐鲁晚报：那么在您看来，以房养老模式为何会引起争议甚至被妖魔化？

柴效武：因为这一模式是对我国传统养老观念的一种冲击。传统上，我国一直存在养儿防老、遗产继承的观念，而以房养老是“自己养自己”，同时又把可以作为遗产的房产提前变现，这就相当于把养儿防老和遗产继承的观念一刀切断。初次提出以房养老模式时，它作为一种新鲜事物，一定会引发争议。

而这次国务院印发《意见》后，因为解读得不充分，很多人形成了一种“政府不管了”的印象。从更深的层面来讲，以房养老这一模式，集中了房子、养老这两大社会焦点问题。而对这两大社会焦点问题本来就带有情绪的人，再加上“政府不管了”的印象，才招致了对以房养老模式的反感甚至攻击。

舆论反对的是“倒按揭”，不是以房养老

齐鲁晚报：但此前以房养老模式的试点工作并不成功。

柴效武：大家要区分两个概念：“倒按揭”和以房养老。《意见》中提及的是“老年人住房反向抵押养老保险”，实际上指的是“倒按揭”，也就是反向抵押贷款。实际上，这次大家反对的是“倒按揭”，不是以房养老。

前几年“倒按揭”的试点工作确实做得不成功，但像售房养老、租房养老等其他以房养老的方式，正在被越来越多的家庭接受。

齐鲁晚报：它们有什么区别？

柴效武：一位老人如果除了拥有一套住房外，没有或缺乏其他养老资金来源，可以选择将房子抵押给金融机构或其他专门机构，每月从该机构领取一定数额的生活费，用于晚年改善生活之需，在他（她）去世后，这套房子就归该机构所有或处置，这就是



9月26日晚，因国内舆论讨论热烈，柴效武把原本放于课程后半段的“以房养老”一课提前讲授。课间，有同学与柴效武讨论以房养老。



仿佛一颗炸弹，9月13日，国务院印发的《关于加快发展养老服务业的若干意见》中的“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”，瞬间在国内舆论界引爆。这也引起了浙江大学经济学院教授柴效武的再次关注。

柴效武在以房养老及反向抵押贷款研究中处于国内垄断性优势地位，2006年的全国两会上，柴效武曾撰写并由全国政协委员赖明提交的“以房养老”提案，引起全国各地广泛关注。这一模式被柴效武形象地归纳为“60岁前人养房，60岁后房养人”。

在接受齐鲁晚报记者专访时，柴效武表示，尽管社会上出现了以对房养老“妖魔化”的倾向，但以房养老是必要的，也是必须的。而现在一些民众争议的，不是以房养老模式，而是“倒按揭”。在国家“保基本”的养老思路前提下，以房养老是可以改善老年人生活质量的一种方式，也是对目前养老体系的一种有益补充。

“倒按揭”。

而以房养老是将住房这种不动产，通过某种制度安排实现价值流动，可以对家庭的养老保障事宜发挥相应作用的养老模式。以房养老模式的实现方法多种多样，包括“倒按揭”、房产养老寿险、房产置换、房产租换等30多种，虽然“倒按揭”是比较典型的一种，但两个概念绝不是等同的。

除风险监管，“倒按揭”需政策配合和保障

齐鲁晚报：“倒按揭”试点工作不成功的原因在哪里？

柴效武：原因多种多样，如产品设计形式单一，没有考虑老年人多种情形做多方面、多样化设计；产品设计内容只考虑技术层面，未能顾及相关的伦理法律民俗等多种效应；事先未做市场调查，没有较好的理论探讨；产品推出前未找专家论证评审，贸然推出，缺陷问题一大堆等等。

齐鲁晚报：看来要推广这一模式还需要解决很多问题。

柴效武：确实，要完善这一模式，工作量很大，问题纷繁复杂。包括评估、监管、产品设计、政策措施、中介服务等诸多在试点中暴露的问题，都有待解决。

但是需要说明的是，我国金融保险机构与运营机制已相当健全，风险防范预警机制也逐渐完善，能够承担开办“倒按揭”业务的重任。另外，“倒按揭”业务在国外几个经济发达国家已经有较长的开办历史，有大量资料和经验可供借鉴。

另外，在养老问题上，还需要大家进一步解放思想。其实，就像人们对待手机一样。以前手机就是用来打电话、发短信的，后来逐渐延伸出像娱乐、社交等多种功用。现在，“房子是用来居住的，不是用来养老的”这种观念，也需要人们慢慢打破。

齐鲁晚报：但据了解，作为起源地的荷兰，“倒按揭”也不是主要的养老方式。

柴效武：当时这种模式是荷兰政府为解决住房问题而推出的措施，而“倒按揭”真正应用于养老并逐渐走向成熟是在美国。

美国当初开办这项业务时，也走了比较多的弯路，许多不良机构

试图借机以很低的价格收购老人的房产，使得众多老人对此业务心存疑虑。1989年，美国国会特别颁布文件，对此业务给予特殊办法。如具体的贷款业务开办中，按照老人的收入高低和房产价值做出区分，对收入和房产价值低于某一标准的穷人，专门给予财政贴息、机构经营亏损兜底等有力举措，而对收入较高、房产价值较大的富人，则不给予任何特殊优惠。同时规定开办本项业务的机构的资质，对不良机构的非法行为给予专门打击。

经过数十年的惨淡运营，这一金融产品已经被美国民众广泛接受。2000年，美国金融机构办理了6000余份业务，而到2007年这一指标就达到10万余例。迄今为止，美国开办这方面业务的案例已经达到近百万，其中近90%的业务都是本世纪以来所开办。在美国的带动下，英法德澳加日等经济发达国家纷纷开办了这一业务，都取得了很好的成绩。

齐鲁晚报：美国经验的可借鉴之处在哪里？

柴效武：除了对风险的监管之外，“倒按揭”是需要一整套政策配合和保障的。

房价泡沫破裂会波及以房养老

齐鲁晚报：既然像“倒按揭”这样的以房养老模式有这么多问题需要解决，那您认为目前推广以房养老的时机到了吗？

柴效武：这其实是一个客观需要。我国人口老龄化、高龄化趋势加快，根据国家人口计生委预测结果，到2045年，60岁及以上老年人口将达到4亿多，而独生子女政策的负面效应正显现出来，单靠儿女和货币已经难以再解决养老问题。而我国养老资源又出现了严重短缺，在养老保障上存在很高的欠账。这就需要找到新的养老方式作为补充。

上世纪五六十年代，一个家庭最大的财产是人力，因此“养儿防老”是当时的核心观念，但随着改革开放和经济增长，家庭的财富积累逐渐增多，“票子”逐渐占据重要地位。如今，我国很多家庭都有了自己的房子，且房价日益增高，住宅资产已经成为

家庭的重要财富，动用这笔资源担负养老重任，就是必要必须。

另外，我说过，以房养老并不只有“倒按揭”一种方式。

齐鲁晚报：可不管以哪种方式，以房养老的核心都是房产，那么以房养老会不会随着房价泡沫的破裂而破裂？

柴效武：住房是以房养老的物质基础和价值载体，房价泡沫的破裂会导致以房养老行为的破裂，这是对的。但是我认为，房价的整体性破裂在我国是不会出现的。

因为城市规模越来越大，人们也趋于追求更为舒适的居住环境。此外，我国有数亿的农民要进入城市，每年六七百万大学毕业生，都将留在城市里工作，很少有到农村生活工作的。再者，中国的土地资源稀缺，通货膨胀的推高、货币币值的持续下跌等，这些都导致城市的房价持续上涨而非下跌。

当然在某些城市，房价连年炒作过高，泡沫过大，经济增长势头失去支撑，出现房价大幅下跌的现象也会出现。对此，在实施以房养老模式的过程中，相关部门应有所监控和关注。

齐鲁晚报：如此看来，政府部门在以房养老中的参与也很重要。

柴效武：是这样的，以房养老是个系统工程，绝非保监会组织、寿险公司简单出面研发推广产品，就可以承担这一重任。它需要由国务院牵头协调，国家发改委、住房城乡建设部、国土部、民政部、老龄委、金融保险界、研究机构乃至社会文化机构等各个方面的协调配合。

齐鲁晚报：在这一模式成熟之后，老年人在选择这些养老产品时应该注意什么？

柴效武：需要强调的是，在基本养老保障之外，不管是以房养老还是其他的自主养老方式，都像自助餐一样。以房养老模式的推出，目的在于如何改善老年人的养老质量。所以，不管何种产品，都要根据退休收入等多种因素考虑，选择最适合自己，也是自己心里最能接受的产品。

有一点不能否认，那就是老年人需要的不仅是养老收入，更需要情感关怀。从这个意义上讲，子女养老永远是最好的方式。