

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：黄怀璞

学号：1900017454

学校院系：元培学院

提交日期：2020 年 12 月 19 日

## “以房养老”：天方夜谭还是可行之举？

从“只生一个好，政府来养老”到“养老不能靠政府”，短短几十年内，中国政府关于养老问题的口径变化仿佛带着黑色幽默的苏联笑话，而其背后的真相是赤裸的：中国的养老金缺口正在不断扩大。据中国保监会原副主席周延礼 2017 年的讲话，在未来 5 到 10 年间，中国养老金缺口约为 8 万亿至 10 万亿元。“延迟退休”“鼓励生育”更像是某种不断试探的信号，给“打工人”们指向了一个面目模糊且不容乐观的晚年。

养老金缺口的成因复杂，涉及转轨成本、缴费基数不足、人口增速下降等多方面问题，短期内下降的趋势难以逆转，而尤以东北为首的地区养老金账户已经需要通过转移支付弥补。燃眉之急下，保监会 2014 年正式提出了“以房养老”。此政策类似于反向的按揭支付，居民将房屋抵押给银行，银行分期向居民支付费用。

涉及到房产的问题会激起中国人本能般的警觉：“以房养老”的美好想法也不例外。上海、南京等地的试点不甚理想，问题何在？根源在于，无论对于养老者（房产抵押方）或是银行（资金提供方）而言，这都是一场充满太多风险的博弈。

对养老者而言，购房本身已经带来了巨大的贷款压力，居民住房贷款近 30 万亿，占家庭贷款余额的一半以上<sup>1</sup>；加之中国股票与债券市场的不完善<sup>2</sup>，房市仍然吸收了大部分的投资金额。<sup>3</sup>他们对房价升值的长期预期较高，而这又会引致两种结果。其一，人们将预期自己的后代有更高的购房压力，加之独生子女政策的影响，人们会有很高的激励将房产作为遗产留给自己唯一的孩子；其二，由于对自身的寿命预期较长（中国人平均寿命达到 77 岁），对于“以房养老”的回报期望值也会较高。在房价升值的预期之外，也要考虑文化因素对人们的偏好产生的影响：安土重迁，落叶归根的思想让“死后房产被收回”的结果变得不太容

---

<sup>1</sup> 据央行数据

<sup>2</sup> 据 CEIE 数据，自 2015 年起认为债券、股票、基金投资合算的人群占比不断走低，2020 年已经低于 25%

<sup>3</sup> 据公开数据，房产净值占中国家庭人均财富 71%；

易被接受，因此也会拉高人们对此种养老方式收益的要求。

然而，就银行或保险公司而言，能否满足养老者的这种期望存疑，因为他们同样将承担较高的风险。作为以盈利为最终目的经营机构，房屋这种不动产最终指向变现，通过未来房价的上涨进行盈利。而分散的二手房屋难以进行统筹销售，从收购到卖出的过程中不可避免会存在中介与摩擦，削弱房屋资产的价格。同时，“以房养老”的方式本质上是将房产未来的价值在现期的折现，而在我国长期货币宽松，通胀预期一直持续的环境下，同样面值下，“今天的钱”很可能上比“明天的钱”价值更高。而投资房产，在老人过世后收回需要经历相当长的周期。目前的中国人平均寿命与退休年龄之间存在 17-27（男女不同）的时间间隔，占整个生命周期 1/5-1/3 左右。如此长的投资周期，加之未来房价波动的风险，未来获利波动大，机构对此种投资更可能持谨慎。更令人望而却步的是我国现行的七十年产权制。当老人过世，机构获得房产时，产权很可能已经到期，未来房屋的归属尚不明确，机构的积极性将会被此种政策不确定性削弱。还需考虑的是可能到来的房产泡沫破裂。“以房养老”能够实现的前提是合约双方都默认未来的房子起码能够保值，这样即使在通胀预期下，机构也愿意提前支付现金给房主。而我国的房价波动不确定，房地产市场可能存在泡沫，一旦泡沫破裂，银行等金融机构将会损失惨重。

尽管有如此风险与期望值的不对等，以房养老依旧是一种值得期待的方式。直接而言，这种养老模式将充分挖掘年长群体的消费潜力。在房产净值占家庭人均财富比重高的前提下，不动产的价值虽高，却不能增加太多的边际消费（可以考虑北京老城区只有一套四合院的老居民，尽管全国人民羡慕四合院能卖出的天价，但他们有房而无现金，又不可能卖房使自己无家可归，纸面的资产价值没有增加福利，家庭实际处于低收入状态）。而“以房养老”方式可以直接增加家庭当期的现金收入，此时的资产能直接促进边际收入提高；同时，由于对未来通胀的预期持续存在，以及老年阶段可算是人生的最后时期，储蓄带来的收益将会明显下降，人们对于储蓄的偏好已经很低，现金收入很大比例上将会转换为直接的消费。在一二线城市房价持续保持在高位，且对房价上涨的预期持续的当下，许多年轻人早已背上沉重的购房贷款，贷款对于当期消费的挤压同时影响到我国内需的扩大和消费结构的进一步升级。尽管晚年消费和青年消费是否能带来同样的福利还值得讨论，可以确定的是，晚年这种“反向按揭”带来的现金可以一定程度上弥补青年时期消费不足的缺憾。尤其可以预见的是，从小没有太多节俭习惯的九零后在晚年的消费动机将会大于他们的父辈，加之教育水平的提高，“以房养老”某种程度上可以促进“银发经济”的发展，为我国经济带来新的动力。

养老问题是困扰全世界的难题，在生育率逐步走低，养老金日渐亏空的中国尤其明显。“以房养老”如果成功，可以相当程度上缓解养老金不足的问题。当然，“以房养老”本质上是让人民自行解决养老问题，我国仍需从养老金账户打理等方面进一步努力。

2000 字

#### 参考文献：

- [1]邓依伊.中国发展“以房养老”：问题、经验借鉴与解决对策[D].湖南:湘潭大学,2012.  
DOI:10.7666/d.D378836.
- [2]吴振信,钱红,张雪峰.基于时期差异视角的“以房养老”对居民福利影响研究[J].当代经济,2020(12):112-115.
- [3]崔琳涓.我国推行住房反向抵押贷款的困境及对策[J].中国经贸导刊(中),2020(12):96-97.

**WORD 批量转 PDF 工具-未注册 注册码购买 QQ: 3049816538(注册后本  
文字和以下内容消失)**

**成都购房咨询, 大专本科成都落户咨询, 成都社保代缴咨询 QQ:  
3049816538**

2000 字