

<<以房养老漫谈>>

图书基本信息

书名：<<以房养老漫谈>>

13位ISBN编号：9787010077789

10位ISBN编号：7010077789

出版时间：2009-5

出版时间：人民出版社

作者：柴效武

页数：260

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<以房养老漫谈>>

### 前言

一、第三个老太太的提出 中国老太太与美国老太太天堂对话的趣闻，尚在耳畔未曾消逝，来自N国的第三个老太太又带来了新的理念。

如果说美国老太太的引入，为国民按揭贷款购房提出了新的思路，大大推动了我国的住房建设，使得亿万老百姓提早住上了新房，用“明天的钱圆了今天的梦”；我们设想的来自N国的第三个老太太倒按揭以房养老的话题，则为我国的养老保障增添了新的操作模式，使得养老的沉重负担变得较为轻松一些，用老年身故后遗留房产价值的提前变现来保障生前的养老，可谓用“死后的钱圆生前养老的梦”。

以房养老是将住房与养老两大事项，通过金融保险或非金融保险的机制与手段，进行组合融会后的产物。

以房养老是养老保障的新思路，金融保险产品的大创新，住房在养老保障功能方面的扩张，是理论和实证上的极大创新。

以房养老模式的实施，是波及面广、影响力强，关联到养老保障、房地产、金融保险、财政税收、新闻媒体、科研机构等社会各界，是一项综合性的“社会福利工程”。

虽然目前我国还不完全具备实施以房养老模式的应有条件，在思想观念、政策法规、金融技术平台等方面，也有不少问题值得商榷，但是这一理念的提出，及建立在其上的多种具体操作模式的运用，仍然具有非常鲜明的现实意义，是可以对社会、家庭、个人等多个方面都发挥积极功用的。

## <<以房养老漫谈>>

### 内容概要

人人会衰老，家家有老人。

在人口老龄化日趋加快。

“四二一”家庭将普遍出现的态势下，社会养老资源严重短缺，家庭养老功能已经日趋弱化，如何养老就是摆在亿万家庭面前的热点话题。

本书以漫谈的形式，用生动活波的话语对以房养老的方方面面，作出较为深入的全面诠释什么是以房养老？

我们如何运用住房来养老？

房子养老与儿子养老、票子养老三位一体。

如何共同打造养老保障的新体系？

以房养老有哪些具体的运作模式？

这一理念的推行将会给社会和家庭带来哪些积极效应？

以房养老存在哪些风险？

围绕以房养老，大家还会有哪些困惑与质疑，我们为此应作出哪些工作？

政府官员、学者、普通老百姓和金融界、地产界人士者如何看待以房养老的……

## <<以房养老漫谈>>

### 作者简介

柴效武，浙江大学经济学院教授，曾提出“60岁前人养房，60岁后房养人”、“第三个老太太以房养老”、“打造养老基地，建设养老天堂”等观点，得到了较大的社会反响。目前主要研究方向为以房养老，反向抵押贷款、基地养老和个人金融理财。著有《“以房养老”研究系列丛书》（共7本，230余万字）、《现代家庭经济生活知识大全》、《家务劳动研究》、《高校学费制度研究》、《教育资助暨助学贷款制度研究》、《家庭金融理论与实务》、《个人金融理财理论与实务》、《个人金融服务研究》等专著，出版各类教材、读物10余部，在中央及省级各类刊物上发表论文100余篇。主持完成国家和省市的社科基金项目，教育部项目和地方合作课题共10余项。

## <<以房养老漫谈>>

### 书籍目录

前言一、以房养老是公众思想的大解放二、以房养老建立了代际关系的新模式三、以房养老是国民经济的新增长点四、以房养老开创了家庭投资理财的新思路五、以房养老是养老保障的新思路六、以房养老是金融业绩的新增长点七、以房养老让老人生活更幸福八、对以房养老被误读的补正九、以房养老与房价十、以房养老的开办十一、八面来风

## &lt;&lt;以房养老漫谈&gt;&gt;

## 章节摘录

一、以房养老是公众思想的大解放 我们提出以房养老的新思路，并在对各个社会层面的人员进行调研时，遇到的一大问题，就是大家在观念上能否顺利接受这一新的理念。当然，限于大家的观点不一，对同一事物的看法也是见仁见智，见解各有不同。这对以房养老行为的推行而言，是一件大好事。

有比较才有鉴别，有争论才可能分出是非。

以房养老模式的实施，正是对公众思想观念的一种大解放、大启迪。

（一）以房养老理念的实施与观念之争 在以房养老行为能否实施的问题上，遇到的最大障碍是观念问题。

在我们东方人的思想深处，养儿防老、遗产继承的观念可谓是根深蒂固。

养儿就是为了防老，防老就须养儿。

作为回报，父母死亡后，包括房产在内的遗产顺理成章地归由子女继承。

许多传统观念浓厚的老年人，还将如何能为子女遗留更多的遗产，视为人生的最大目标。

上海开展了一次有关以房养老的相关调查，统计结果显示：上海90%的城镇老人和85%的乡村老人希望在家中养老。

目前，上海有8.9%的老人独居，36%的老人与配偶单独居住，却不愿进入社会养老机构。

由此可知，老人在决定养老模式时，传统观念的力量还是很强大的。

观念之一：传统的家庭和继承观念。

“房子作为遗产的最重要一部分，总是要留给子女的”。

杨浦区政立路580弄的多位老人表示“以房养老，把房子养没了，难以理解”。

观念之二：老年人的生活观念。

陈晟认为，以房养老的主要目的是保证老人维持原有的“有尊严”的生活，但记者采访的大部分老人认为“吃、穿、住、用、行样样不缺，偶尔还能出去旅游一趟”，这就满足了。

美国老太太那样拿着倒按揭的钱满世界转，暂时还不可能成为普通国人的养老常态生活。

杨浦区国定路600弄小区一位65岁左右的大妈对记者说：“虽然我每月只有八九百块的退休金，吃饭什么的也够了，年纪大了也没什么更多的要求。

目前自己虽有一套房子，但我不会把房子抵押的。

” 陈晟是上海市老龄科研中心的一位专家，在接受采访时对记者明确表示，无论是从理性方面还是从情感方面考虑，都愿意接受以房养老模式。

陈晟笑着对记者说：“我想，我可以在退休前努力购买多套房子，而且多余的住房未必会留给子女。

” 笔者在平日经常做有关以房养老的讲座或接受相关的采访，在对社会公众、学生宣传以房养老的理念时，大家对以房养老纷纷表示赞同的同时，又莫不对其能否真正推行，给予种种怀疑。

最大的阻力还是个观念问题，是几千年来流传的养儿防老，遗产继承的观念，能够真正地打破吗？

即使说，2006年的“两会”后，众多媒体组织的各种以房养老的调查中，质疑最多的还是个观念问题，大家能否接受这个很超前的理念呢？

我们谈到了三个老太太之争，从中国老太太的储蓄购房到美国老太太的抵押贷款购房，这个意识的转换与行为模仿，是较快的。

从国家相关政策的纷纷出台，到居民百姓的纷纷跟进，踊跃贷款购房；从开始时银行仍有相当顾虑，到最终争相出台种种优惠政策，住宅按揭被视为金融界最优质的一块资产。

这都表明大家很容易就接受了贷款买房的新观念。

否则，我国的房地产业发展的速度，绝不会有如此的功效卓著，城市的面貌改变、居民的住房改善，绝不会像今日的这样焕然一新。

从美国老太太的贷款买房，到第三个老太太的倒按揭用房子养老，这一观念的传播与接受，则还需要相当长的时期，绝非一蹴而就之事。

中国老太太到美国老太太的转化，只触及到储蓄消费还是贷款消费的问题，观念影响小，牵连问题少，不确定因素不多，居民操作无太大障碍，金融机构开办这一业务 也无太大风险。

## &lt;&lt;以房养老漫谈&gt;&gt;

从美国老太太到第三个老太太的转变，则是对数千年来养儿防老、遗产继承的传统观念的大演变，它直接触及人们思想观念的最深处，进入父母与子女这一人际关系间最为隐蔽的深处。

比如，传统的养儿防老的观念该如何突破？

什么样的措施才能照顾到老人与子女的感情？

东方人的观念是父母把房子留给子女顺理成章；如搞什么“以房养老”，则可能会让子女承受不必要的舆论压力。

大家会有某种错觉，一定是子女对父母非常不孝顺，才迫使父母采取了以房养老这个“下策”。

父母有这种顾虑，即使知晓这一模式千好万好，也不大愿意亲身去尝试，子女顾虑大家可能会有的种种想法，也会极力阻挠父母这样做。

(二) 以房养老是对传统养老观念的挑战 以倒按揭为代表的以房养老的模式提出后，各种新闻媒体上众说纷纭，展开了一场几千年来流传的“养儿防老，遗产继承”的观念是否变革的大辩论。

对绝大多数的中国老人来说，房产是他们最大的一笔财产。

按照传统，老人通常会把房产留给愿意照顾他们的子女。

很多老人认为，赡养老人是子女应尽的义务，用外人给的钱养老，无论是老人还是子女，在面子上都说不过去，都不会接受“以房养老、死后卖房”这样的观点。

这一观点正好击中了我们传统观念的“要害”。

随着经济发展和人口流动的加剧，我国的传统家庭观念已经有所改变，以房养老模式不仅纷纷为广大老年人接受，也可以期望在中青年人中扎根。

在考虑到中国国情的基础上，多数中国人的养老观念还由老观念左右着。

如美国是一个移民国家，房子对他们来说只是一座房产。

但在中国，房子代表的是“家”，抑或还是自己的“老根”。

北京大学社会学教授夏学銮说，目前以房养老与中国人传统的价值观念有所冲突。

在调查中，老人们也说不愿接受以房养老的最大理由，就是怕孩子们有意见，会对老人撒手不管。

有人说，中国几千年的传统思想就是“养儿防老”，现在提出以房养老的新模式，是难以接受的。

我想大多数中国人也会难以接受。

还是“养儿防老”更为现实一些，当你老了以后，衣、食、用、住、行都需要有人照顾时，自己的儿女在身边总会显得更体贴、更亲切一些。

老人最怕孤单，有儿女在身边就踏实一些。

另外，养儿防老无后顾之忧，不会担心透支。

反之，参与了以房养老，需要靠银行或其他外人来照顾自己的衣食住行，这使老年人感到凄凉，假如自己活的岁数大一些，用于以房养老的那部分房产价值不会出现透支吗？

所以有相当一部分人还是赞成“养儿防老”！

对中国老人而言，养儿防老的观念根深蒂固，即使有房产身后也一定要留给子女，否则总是感觉对子女有某种亏欠。

若选择倒按揭，无疑是对这个传统道德的“底线”提出的挑战。

尽管倒按揭的适用人群十分庞大，随着老龄化的进程加快，未来适用人群还会更为浩大。

但国情有别，真正愿意接受倒按揭的受众人群又有多少？

这才是倒按揭是否可行的关键。

一位房产中介公司的市场总监说，中国人习惯将财产留给子女，对绝大多数的老人来说，房产是他们最大的一笔财产，按惯例老人通常会把房产留给愿意照顾他们的小辈。

深圳某理财师也持同样的观点，认为目前大多数老人不会以放弃亲情和关爱的方式来换取现金。

这位理财师也表示，只有那些“丁克”家庭或是子女较为富裕、老人比较开通的家庭，以房养老才是一种合适的新选择。

当以房养老的作用范围，从孤残老人拓宽到一般老人时，便遭遇到了强大阻力。

从某种角度而言，我们推出以房养老的新养老模式，是否就是要将此制订为一项法规，大家必须要照此办理呢？

## <<以房养老漫谈>>

并非如此，这一模式的推出，只是为大家的养老多了一种选择。

多一种选择总是比少一种要好。

有愿意实施以房养老的，也有目前还不愿意实施这一方案的。

有众多的老年人可能财大气粗，银行有众多的存款，不必借助于以房养老；也有许多老人人穷气短，尚未拥有属于自己的住宅，自然是谈不上以房来养老。

这些都是正常的。

（三）传统观念需要关注但不能过分看重 以房养老模式的推出中，遇到的最大阻力就是所谓观念，或曰不合中国国情。

笔者认为这个观念障碍无疑要重视，但没有必要将它看得高于一切，不能老拿观念做借口“说事”，原因是：

1. 人的观念并非板上钉钉，一成不变。

对传统观念的注重是对的，但不需要过于看重这个传统观念。

否则，我们的国家就不需要进行任何改革，只要一直遵循着传统观念好了。

这就不会有今日的大好生活，不会有今日大家思想观念的变化如此快捷。

在目前的状况下，还会变得相当快。

随着经济形势的转化、时代的演进和家庭财富的集聚，人们的思维走向多元化，人生的种种选择也将趋于多元化。

人的观念会随着经济社会的变化而发生相应的改变。

## <<以房养老漫谈>>

### 编辑推荐

简言之，养老就是年轻时创造并积累财富，年老时再消耗这些财富。  
家庭拥有儿子、票子和房子三大财富。  
养老也就相应有了儿子养老、票子养老和房子养老三大养老模式。  
三大财富的形式转变、时间转换空间转移，构成了未来我国养老保障体系的三大方面。

<<以房养老漫谈>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>