

<<未来靠啥养老>>

图书基本信息

书名：<<未来靠啥养老>>

13位ISBN编号：9787802198036

10位ISBN编号：7802198038

出版时间：2011-3

出版时间：中国民主法制出版社

作者：柴效武

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>

<<未来靠啥养老>>

内容概要

中国老太太与美国老太太如何买房的有关争论，至今还言犹在耳。
时隔数年，又一位新的老太太来到中国，带来了以房养老的全新理念。
本书对以房养老的理念和操作模式等给予全面介绍，并试图对关系到亿万老年人的养老保障事项以全新的诠释。

<<未来靠啥养老>>

作者简介

柴效武，浙江大学经济学院教授，浙江大学经济学院金融理财研究中心副主任，主要研究方向为教育经济、家庭经济、会计财务、金融投资等。

自1983年以来，在中央及省级刊物发表有关经济、会计、税收、金融、家庭经济、教育经济等论文40多篇；出版《家务劳动研究》、《教育资助暨助学贷款制度研究》、《个人金融服务研究》等专著多部；出版有关会计、税收、金融及家庭经济等方面的教材、读物10多部，主持国家、教育部及浙江省社会科学规划基金项目3项，参与国家及省级社会科学规划基金项目、自然科学基金项目3项。

目前主要从事住房养老保障模式的研究。

<<未来靠啥养老>>

书籍目录

金融养老
倒按揭养老
售房养老
家内售房养老
投房养老
投资还本入住
合资购房
父子合资购房养老
父子接力贷款购房
住房出典
集中养老
异地养老
基地养老
老年公寓养老
老年社区养老
集资合作养老
换房养老
住房置换
售房入院养老
售房入院+养老寿险
租房入院养老
宅基地换养老
农房换市区房养老
招徕房客
购养老房养老
合居共住养老
托付养老
托付赡养
遗赠扶养
农家养老
以房换养
以房自助养老
法国的Viager养老
附：测试：你适合哪种养老模式

章节摘录

第一篇 金融养老 金融是现代化的一种融资工具，欲求住房担当养老保障的功用，首先就需要动用金融保险这种构思精妙的手段，为家庭的养老事业服务。

倒按揭在国外已经发展的是如火如荼，其他金融手段参与以房养老事业也相继出现。

本部分主要对这些运作方式予以揭示和介绍，以期推动我国的金融保险机构早日加入以房养老的队伍。

一、倒按揭养老 一位退休老人，除了拥有一套住房外，没有或缺乏其他养老金来源，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，在他去世后这套房子就归由该机构所有或处置，这是大家今天已熟知的倒按揭。

倒按揭作为以房养老实施的典型方式，已受到了社会公众的异常青睐，并强烈地冲击着国人千百年来的养老观念，对此组织深入的分析研究，是非常必要的。

（一）倒按揭的提出 需要说明，日常谈到以房养老，进入大家视野的首先就是倒按揭这一舶来品，正式名称为反向抵押贷款，但如就此认为以房养老只是倒按揭这一种方式，则是个极大误读。难道以房养老就是“自古华山一条路”，除了倒按揭这种美国来的舶来品，就没有其他可行之路吗？显然不是这样。

事实上，据我们的研究，以房养老是一种养老保障的新理念，倒按揭则只是以房养老理念下的一种具体操作工具。

以房养老可以采取的方式很多，据我们大致归纳可包容20多种，并非只有倒按揭一条道，更非一定要将以房养老等同于倒按揭。

大家习惯于认为以房养老就只是倒按揭，同时附带谈到倒按揭实施的复杂性与难以操作性，最终结果就是以房养老看起来美好，用起来糟糕，实际上难以实施。

曾经有位老年人向我提出这样的疑惑：“以房养老是大家热衷评论的热门话题，其中最为典型的倒按揭模式的推出，又由于种种条件限制，在短时期内难以顺利成行。

我们年龄都很大了，可能等不到银行和保险公司推出这一金融保险产品了。

在这种状况下，还有什么更好的养老模式，可以给我们大家做些介绍呢？”

老大爷的话是对的，但在作出介绍之前，我们首先看看什么是倒按揭。

（二）什么是倒按揭 什么是倒按揭，不同资料文献的定义表述有所不同，但都可发现它是一种“帮助老年人在不出售住房的前提下，将房产价值转换成流动的现金，为老年人提供养老收入支持的金融工具”。

老人参与倒按揭的结果是，在自己的晚年生活缺乏现金流入，生活陷入困顿，没有继承人或不想让子女继承自己房产的情况下，以自有产权的住房作为抵押，每月从相关机构获取一定数额的款项，来弥补日常养老金的不足。

金融机构开办这项业务，解决这部分老人用死亡后的房产价值提前变现套现来养老，是很有价值的。

倒按揭业务的开办，主要用于有自有住房产权却缺乏养老金收入的老人，该老人有自己中意的住房，准备在该住房做长期居住养老到最终死亡，且并不准备从该住房中迁出。

倒按揭得到的款项可以是一次性取得，也可以是按月或在一定信用额度内根据借款人的需要自由得到。

倒按揭的一大好处是，在整个居住年限或者说老年人生存年限内无需还款，贷款到期则以出售住房的收入或直接以该住房资产还贷，包括本金和利息。

贷款的特点是分期放贷，最后一次性收回。

贷款本金和利息总额随时间延长、分期放贷而增长，自有资产减少。

这种贷款之所以叫“倒按揭”或称名为“反向抵押贷款”，正在于它的现金流方向与传统抵押贷款相反，是以房产为抵押，借方（房主）从贷方（抵押贷款机构）取得现金，而非传统的住房贷款现金从房主流向银行等金融机构。

倒按揭最早源于荷兰，当时是荷兰政府为了解决住房问题而提出的一种措施。

上世纪的80年代，美国出现了大量的“房子富翁、现金穷人”，于是倒按揭应运而生，为满足这些老

<<未来靠啥养老>>

年人用房子换钱养老,做出了大贡献,并逐渐成为老年住房所有者的绝佳金融产品。美国的住房和城市发展部(HUD)最早开办并大力支持了倒按揭业务,许多老年人用它补充社会保障、意外的医疗费用支付,改善家居生活,等等。

使得美国成为倒按揭业务开展最成熟、最具代表性的国家。

这个金融产品目前在英国、澳大利亚、法国、日本等发达国家已有了广泛开展,我国尚未引进类似业务,但相关的产品研发正在进行,预期不久的将来就会面向全社会正式推出。

倒按揭依据其可达到的目标而言,是一种带有社会福利保障色彩的商业经营行为。

具体实践操作中,需要有商业性的严密精算和财务指标计量、价值确定、成本收益计算的经济分析。同时,依据本事项的特定养老目标而言,又附有浓郁的社会福利保障的色彩,是老年人将其拥有房产的全部价值,在自己有生之年做出的一种合理配置、有效分配的特殊制度安排。

(三)美国的倒按揭 美国的倒按揭发放对象,是62岁以上的老年人。

发放的形式有: 1. 联邦住房管理局有保险的住房倒按揭,这种贷款可以保障老年住户尽可能长时间地生活在自己的住房内,并在一定期限内按月分期获得贷款。

这是美国联邦政府投保的很安全的计划,给参与贷款的老年人提供了有力的金融保障。

2. 联邦住房管理局无保险的倒按揭,这种贷款有固定期限,用户须在约定期限内还贷。

尚若贷款期限已到,而老人仍是精神奕奕时,也需要从抵押的住房中搬离,俗话称为“扫地出门”。目前,这种贷款已经因巨大的社会舆论压力而停止办理。

3. 放贷者有保险的倒按揭,这种贷款由金融机构办理有关保险,贷款的对象资格不需要得到政府的认可,发放贷款的机构与住户共同享有住房未来增值的收益,并要求住户至少保留住房资产的25%~30%作为偿还贷款的保证。

美国的倒按揭在经历了起初阶段的“有行无市”,“关注者众,参与者寡”的尴尬局面后,最近几年来是越来越受欢迎,每年几乎呈现为40%~70%的增幅。

2000年即本世纪初期,每年新加入人员尚不足5000份,到2007年,这一数据即超出10万份大关。

即使是在房价普遍下滑,金融危机急剧到来的2008年,仍然有11万名老年人踊跃加入倒按揭的队伍,较上一年仍有微弱增长。

倒按揭的房款给付额度,同房价、利率、老人寿命等因素有密切相关。

年龄越大,存活余命一般而言就会越少,贷款期限也会相应短一些,每月能得到的现金就越多。

同理,房价越高,对老年人的保障力度就越大,一套价值上百万元的住房,每期可以拿到的贷款肯定会大大超出价值仅有10余万元的住宅。

利率的调整对此也有较大影响,低利率时代每期可以拿到的抵押房款,肯定会大于高利率时代,具体的款项给付需要经过细致复杂的计算过程才可以。

利率、房价、预期寿命等又是会经常发生波动的,这就需要重新计算,经常调整每月给付的额度。

在美国的克里夫兰州,如果一名75岁的老人拥有一套价值25万元美金的住房,将这套住房实施反向抵押后,他每个月可以获得抵押款917美元;如果该老年人只有70岁,每个月就只能获得791美元;如是80岁的老年人参与这一业务,每月则可以获得1099美元。

对哪些年龄大而又生活拮据的老人来说,倒按揭无疑是改变生活条件的最佳选择。

选择合适的倒按揭,能让老人得到更大的财务独立和生活保障。

选择错误的贷款计划,则会让老人陷入财务危机。

如选择了一项要求在特定时期还款的倒按揭(此类贷款被称为“固定期限”的倒按揭),必须确保在还款日有足够的钱来归还这笔贷款。

否则,客户将不得不把房子提前卖掉来还债,使自己处于无家可归的地步。

但如选择的是非固定期限的倒按揭,那就完全不需要为此发愁了,客户能够活到多久,寿险公司就会将款项向客户支付到多久。

倒按揭包括了若干种具体的实施模式,有终生养老金抵押贷款与一般倒按揭贷款多种,具体操作模式有所不同。

老年人如选择终身年金支付的方式,就能保证老年人在整个有生之年内都能持续、等额地获得所需要的资金,无后顾之忧;如选择信用额度支付,只要总的信用额度未曾用完,就可以继续取得所需要的

<<未来靠啥养老>>

资金；如果选择一般的定期定额贷款，就需要事先预防好可能出现的长寿风险。

如能制订出某种由国家、金融保险机构或其子女予以“兜底”的保障设施。

只要借款人寿命能活得足够长时，不论采取哪种形式，从房屋抵押中所获得的价值，必将会超过房屋本身的价值。

并非说抵押住宅的价值刚刚消耗完毕，就要将仍健康生存的老年人“扫地出门”，这是可以放心的。

（四）倒按揭的运营模式 倒按揭与其他以房养老的方式相比，更能满足老年人用房子养老的需要。

在各类倒按揭贷款中，借款人需要贷款的时间长短是不确定的。

其中，终身养老金抵押贷款的借款人，可以将房屋先送到保险公司保险，以期得到保险公司给付的终身养老金。

保险公司每月拿出一定资金给保险人，同时扣除相应的利息费。

当房屋出售时，售价首先用来偿还保险公司支付的养老金及其利息。

如借款人去世，养老金即停止发放，房屋归保险公司所有。

从倒按揭的内涵中，我们可以很清楚地看到这种金融产品的运营方式，大致可表现为：

1. 房子是住户最大的资产，房主在贷款之前，选择有一定资质的独立中介咨询机构咨询相关的信息，了解更多的倒按揭信息和相关资料，找到适合自己的贷款类型。

2. 房主与商业银行或保险公司签订倒按揭协议，将自有房产抵押给银行或保险公司。

协议中需要详细写明贷款的期间、利率、每期应支付款项、其他相关责任条款和违约处理方式等内容。

3. 商业银行受房主委托向保险公司投保，包括以房主为对象的人寿险，房屋为对象的财产险，以及倒按揭业务中可能会出现长寿保险等。

4. 商业银行或保险公司按合约规定的方式，在老年人生存的整个期间或约定的贷款期间，向老人逐期提供抵押贷款，老年人用这笔资金补充养老用费的不足。

5. 贷款到期后，房主或其继承人在房地产二级市场上出售该抵押房产，归还所借贷款的本息，或者由商业银行与保险公司等，以其他方式转让该抵押房产，收回所贷款项的本金和累计利息，计算整个期间的经营盈亏。

6. 老人离世后，子女可以选择再把该房产买回，只要把这些年银行支付给老人的总额偿还银行，再按消费贷款利率支付利息，房子仍旧归由子女享有。

7. 为将整个贷款占用的资产搞活，商业银行或保险公司可将整个抵押贷款打包，按协议在资产证券市场上出售，以期提前收回放出款项，减弱可能会出现流动性凝固和支付危机。

（五）倒按揭的评价计算 在倒按揭的状态下，老人把自有住房抵押给银行后，仍然可以对今后的未知遗产进行比例分配。

银行根据房价、老人的预期寿命、利率贴现等因素，估算出大致结果，然后在该老人的整个生存期间，按月给老人支付一笔钱财，这笔款项可视为银行对老人的抵押贷款，也可视为房款的提前逐期给付。

待老人离世或出售、搬离该住房时，银行对其房产进行清算。

如果该房产拍卖清算的结果，低于银行这些年支出的总额包括利息，或与之抵平，银行与老人的倒按揭关系就宣告结束。

如果房产拍卖的结果，高于银行贷款支出总额及累计利息，多余的部分将根据老人的遗嘱做出安排，仍可作为遗产由子女继承。

一般而言，为减弱贷款风险，一般都会预留部分房款不予发放，这样虽然减少了可抵押贷款的额度，但有利于继承者对住房增值的受益，对可能出现的风险等也能给予较好防范。

据我们最近几年对倒按揭的深入系统研究，倒按揭的评估与给付标准的评定、计算非常复杂，除估算房屋价值以及未来的房价走势，还要估算老人的预期余命和未来的利率波动趋势。

银行要培育一批类似保险精算人的测算人群，不是短时期就能解决的。

因潜在风险巨大，国内保险公司目前尚不敢轻易尝试倒按揭业务。

中央财经大学的保险学院院长郝演苏教授认为，倒按揭是一个跨银行、跨保险的金融理财类产品，对

<<未来靠啥养老>>

保险公司的精算要求非常高，使得国内保险公司望而却步。

只有在保险业的介入下，分散贷款回收的风险，这种新型的房地产融资方式才能顺当出现并稳步发展，终究得到金融机构及老年住户的认同和积极参与。

倒按揭无论是在法律还是在操作实践上，都比普通抵押贷款或房屋的买卖、转让、出租等行为复杂得多，需要花费的各类手续费也高于普通按揭贷款，还有保险费、住房价值评估、咨询等费用的额外出现。

尤其是很多费用需要在贷款成交时支付，这种贷款的初始成本是非常高的。

这些高于卖房和普通贷款的手续费，都是为了确保借款人在利用房屋获得现金的同时，能够继续长期居住在自己的房屋内。

如借款人并无此项需求，而是准备搬迁到更适于养老的新环境，支付这些高昂的费用就显得很没有意义。

所以，倒按揭对哪些打算将房屋出卖掉，搬迁他地或居住到养老基地的老年人来说，并非最佳选择。

在倒按揭产品的设计中，保险公司是必不可少的一环，这类房产年金保险在香港是很流行的。

一些老人有巨额资金，却又怕超额使用万一不足。

使用年金寿险就不用担心余命和正好用完的问题。

年金保险在香港还有个很通俗的名称，叫做“斗长命”。

人的寿命总是有长有短，寿命长则老人划算，寿命短则老人吃亏。

总是有人很划算，有人不大划算，极易惹起纠纷。

保险公司是按照客户的寿命无限制给予偿付的，要在全社会的千万名老人身上做个寿命长短的大数平均，最终得到较为合理的结果。

如某个人70岁就过世了，无疑是非常吃亏。

80岁过世就可以双方打平。

如客户不小心一下子活到了90岁，那可就赚大了。

倒按揭业务开办涉及面广、事项复杂，操作起来甚为不易，但却是以房养老理念实施的重要手段。

也是我国目前很应当予以实施操作，至少是前期产品研发先行的重要事项。

（六）倒按揭的优越性 结合各个国家推行倒按揭的经验来看，倒按揭业务的推出，大致可具有以下优点： 1. 不动产转换成现金收入，老人可继续住在自己家中养老 倒按揭最大的优点，是老人既能在有生之年将住房转换成现金用于养老，同时又能保证自己继续在原有房屋中居住，避免搬迁对生活造成的种种弊端。

它不需要把心爱的家园出售，被迫离开熟悉的环境，到自己不熟悉的地方去养老。

这是很受老年人欢迎的。

虽然在利用房屋价值获取现金的诸多方式中，倒按揭并非唯一选择。

比如，老人可以将房屋出售来获取现金，然后移居到专门的基地养老或租房居住，或者出售原有房屋后再买一套较小的房屋，以其差价作为养老金。

但从心理上讲，老年人长期居住于自己的房子里，对该房屋已经有很深的感情，对周围的邻居和房屋的各项设施，对周边的生活娱乐场所、购物环境等也都很熟悉，一旦迁移到新环境，必须重新熟悉和适应。

这对年轻人来说可能算不了什么，但对适应能力较差的老年人来说，不能不说是个大负担，处理不好很可能对其晚年生活产生不利影响，甚至造成严重的社会问题。

况且，房屋买卖的繁难和较多的交易费用、税金缴纳等，也使老年人实际可取得资金的额度大打折扣。

这对喜欢老环境、老街坊的老年人而言，显然不是理想选择。

对这类老人而言，倒按揭就有着特殊的价值。

2. 贷款期间没有还款付息的压力 一般的抵押贷款都必须按期还款并加付利息，如贷款后没有持续可靠的收入作保障，就将面临着用其他收入还款的沉重压力，甚至将面临被赶出家门的危险。这对本来就缺乏养老金的老年人来说，贷款融资的意义将大大削弱。

<<未来靠啥养老>>

倒按揭的最大好处，就是在整个贷款期间，不存在每期还本付息的压力。

只要借款人在整个贷款期间没有违约行为，也没有永久性迁出供抵押的房屋，没有因身体和精神的原因长期居住于医疗机构等情况，按规定就没有还本付息的义务。

这样，不但使老年人可以安详度过晚年，也减轻了家庭和社会的养老负担。

3. 长寿的老年人可以获得终身有保障的收入 老年人的寿命预期尽管有种种方法预先精算，平均预期寿命及遵循大数定理而制作的生命表，也有相当的科学性。

但这只是平均寿命，具体到张三、李四等个别人员，就总是有部分老年人会活得大大超出预期寿命。长寿固然是件好事，可对养老金的实际需求就会显著超出预期，无论是卖房还是申请其他贷款，此时都显得无能为力。

倒按揭可以保障终生期间源源不断的现金流入，就显得颇有吸引力。

对哪些拥有较高价值、产权独立的房产，但现金收入低下的老年人来说，倒按揭是帮助他们摆脱贫困、增加收入的有效途径。

对那些拥有房产价值较高，现金收入也很高的老年人，倒按揭则视为改变生活方式，以更积极、健康状况渡过晚年养老生活的最好办法。

前者是雪里送炭，后者则是锦上添花，两者的结果都是很好的。

4. 改善晚年居住生活环境 许多老人居住在面积小、功能少、档次低、环境差的“房改房”里，他们希望晚年生活能在大面积、功能多、档次高、环境优美、感觉良好的住房里舒心适意的养老。

老人经过多年的资产积聚，也有了相当的实力。

在这种状况下，倒按揭的宗旨之一，就是可以满足众多老年人对生活养老环境改善的需要。

比如，老年人将住房向保险公司实施倒按揭，再委托房产中介公司或老年房产经营公司代为经管该套住房，自己则住到合适的养老基地或养老院去。

住房实施倒按揭可以得到一份收入，住房的经管打理又得到另一份收入，用于缴纳养老基地的房费和生活费，除外还有一笔剩余可以用到事业发展或其他需要花钱之处。

当然，老年人希望保留该套住房时，直接将该住房对外出租，用租金收入养老即可；若不希望保留该套住房时，将住房直接出售也是一种简便做法，但却难以再享受房价增值的收益。

老人们参与倒按揭业务后，每个月就有了充裕的养老金可以支配，基本生活得到保障的同时，还能外出旅游、聘请护理等享受生活的乐趣。

上海、长沙、重庆等城市的人大代表，曾经多次呼吁实施倒按揭以房养老。

如国家制定了切实可行的倒按揭政策，不仅能改善老年人的经济条件，提高晚年生活质量，更重要的是能极大地减轻社会保障体系的压力，促进整个社会稳定和谐，对经济社会发展也有较大好处。

某中介公司的市场总监表示，有实力的个人投资者、经纪公司或养老院等机构，比较适合开办倒按揭业务。

大多数的银行界人士认为：随着社会观念的改变和家庭财富的增加，倒按揭在未来应该会有较大的市场空间。

(七) 倒按揭在我国推出的障碍和预期前景 1. 倒按揭实施的障碍 一般认为，要在中国开展以房养老和倒按揭，不仅有来自操作层面上的问题，还有相当的观念上的障碍。

子女赡养老人更容易被老人自己和社会舆论认可，老人在得到子女赡养的同时，将自己的住房在百年之后留给后代，也被视为天经地义。

一位专业理财师表示：目前能接受倒按揭的可能只有极少部分家庭，许多老人还会担心如将住房抵押，子女很可能就不肯照顾他们了，很多老人不愿意用放弃亲情和关爱的方式来换取现金。

对无子女或子女较为富裕、思想开通及子女在国外的空巢老人来说，这种养老方式还是比较合适的。

鉴于老年人对住房产权的敏感，南京和上海的金融机构在试水以房养老时，都选择了回避产权交换的房产抵押。

中国人寿江苏分公司一位负责人认为“倒按揭并没有介入到老人的房屋交易中来，某种意义上只是一种养老保险产品，是为有些老人提供了卖房养老的可能性和渠道。

”倒按揭尽管回收有一定保证，但面对无限制周期贷款、抵押资产的变化、利率的不稳定、预付款的

<<未来靠啥养老>>

风险及房屋的维修不当等影响，存在着相当的市场风险和操作难度。

“作为银行，我们首先要考虑这种抵押贷款的盈利点在哪里。但倒按揭却看不清。

”上海市某银行信贷部的负责人说，现在私人贷款一般是要每月归还本息，倒按揭要十多年甚至二三十年后才能有回报，银行不愿意承担这样长时间的盈利成本。

在欧美国家，许多老百姓通过倒按揭的方法将住房的价值提前变现，规避高额遗产税造成的损失，市场规模非常大。

但中国还没有开征高额遗产税来刺激以房养老行为的出现。

倒按揭的市场到底有多大，很值得怀疑。

在这些问题都没有解决时，银行很难被观念上的东西说动。

在某地的调查中，约有四成受访市民愿意尝试这个新鲜东西，更多父母的心愿则是：除非万般无奈，否则不会将住房抵押或出售靠房子养老，若条件许可还是希望能留下房子给孩子，福佑后人。

故储蓄养老依旧是现阶段防老的主要途径。

2. 倒按揭的预期前景 各种以房养老模式中，倒按揭是其中设计最为精妙、计算最为复杂、制度最难确立、涉及面最为广泛、相关制约因素最多的一种。

今天，我们如贸然实施这一金融产品，并非完全不能操作，只是还有众多的工作要做，有某些限制条款尚待克服，相关理论体系有待进一步的构建，有关政策法规平台还未能完全建立，金融保险体制与机制还需要做相当的新的构筑，居民百姓的伦理习俗观念还有较大障碍要予突破，相关联的众多中介机构还不能完全服务到位，具体的产品研发、市场调研、制度要素设计等，也都有着众多的工作等待大家齐心协力共同完成。

倒按揭尽管涉及面广，事项复杂，难以操作，但并非高不可攀。

为了消除购房者将一生积蓄投到房产中去，可能导致老无所养的担心，我们目前正在紧张研究实施倒按揭的可行性，在组织相关产品研发和制度设计。

等将一切工作大部做完，这个新型金融产品就会在不远的将来同大家见面的。

还需要说明的是，倒按揭产品即使推向了社会，起初也只是个试点，中国保监会有关人士曾在多个公开场合透露，将在北京、上海、广州等城市推行这个业务的试点，待试点成熟之后，才可能面对社会作大规模推出。

因此，目前还不可能对此大规模运做之前，可预期的未来也无法将它较快地向全国全面推出之时，大家先试试其他各种非金融机制运作的办法，都是可以的。

含义：老年人将房产到业务开办机构作抵押，每个月从机构领取相当的款项，来弥补养老期间现金流量的不足，到自己身故或出售该房产时，直接用该抵押房产或出售的价款归还机构的累积本息。

优点：为“房产富人、现金穷人”的老年人以房养老开辟了一条通道，对金融保险机构增加了业绩、利润的增长点，有利于家庭资源的优化配置和效用提升。

缺陷：业务开办复杂，联系面广，时间长，风险大，业务开办有一定的门槛限制，老年人能够从住房中得到的价值并不算太多。

时代背景：老百姓已经拥有了较高比例的住房，老年人的数量上升，人口老龄化危机急剧到来，迫切需要开辟养老的新途径。

要求：借鉴国外倒按揭的通常做法，积极研发相关金融产品，国家政策给予一定支持；金融保险机构积极开发这一产品；老年人打破传统养老观念，积极参与这一业务。

适用范围：有较高的自有房产价值，但缺乏现金收入的老年人，愿意将自己的住房抵押给业务开办机构，子女对此持支持态度，一般为城市的中老年家庭。

.....

<<未来靠啥养老>>

编辑推荐

人人都会老，老了怎么办？

中国的通货膨胀将长期存在，钱不够怎么办？

一位经济学教授对未来关注现实发出的这么办！

单靠社会养老金已经很难满足退休后的生活需求，老了靠啥？

机关公务员、企事业经营管理人员、广大知识分子的案头必备
北京、上海、杭州三地试验后推广全国 2011年3月隆重推出

中华人民共和国民政部在

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>