



上海论坛 2016 观点集萃

中国老龄化社会中的“以房养老”

开放·创新

2016/5/29 15:30-17:30

主持人：吴晨 《经济学人》主编

吴晨 《经济学人》主编 中国房地产市场化 20 年，住房拥有率很高，住房在很多人的财产配置中也很高。可以把住房这样一个固定资产证券化或以保险方式，为老龄人口提供现金流。发展以房养老有以下三个原因：

1. 老年人不仅需要财产性收入，还需要覆盖未来的支出性收入；
2. 以房养老可以解决社会发展问题；
3. 以房养老是中国人口结构老龄化的一个必然趋势。

李峰 上海市保监局副局长

上海老龄化严重。全国家庭财富中房产净值占比 65.61%，经济越发达的地区房价越高，家庭财富中房产净值占比也越高。大多数人对 60 岁以后收入的预期都不是很好。以房养老最早从荷兰发展起来，上海是中国开展老年人住房反向抵押试点城市之一。北上广人口老龄化严重，房价高，试点效果比较好。

监察部门有以下五个方面的工作：

1. 统一认识，鼓励业务发展；
2. 加强协调，完善政策；
3. 提高能力，加大供给；
4. 引导舆论，做好正面宣传；
5. 加强监管，防范风险。

甘犁
西南财大经济管
理学院院长

1. **以房养老在中国是必然。**中国 60 岁以上老年人住房资产占其总资产的比例平均是 91%，老年人除了住房什么都没有。
2. **反向按揭贷款市场不会大。**因为存在信息不对称，寿命认识、住房价值、风险认识都不对称。在住房价格快速变化的情况下，反向按揭贷款不可能成为大众化产品。唯一可能实现的方法是卖房养老。例如通过税收政策鼓励老年人卖房，然后租房，把风险截断。

孙立坚
复旦大学经济学
院教授

对以房养老的三个担心：

1. **未来房地产交易风险：**以房养老最大的挑战是将来房地产市场缺乏流动性，没有能力变现。
2. **70 年使用权：**产权不清晰会带来无法变现的问题。
3. **纯粹由社会支撑以房养老难度非常大：**国家应该给予社会福利支持，然而欧洲国家和美国财政赤字严重。

魏琳
太平养老产业投
资管理公司总经
理

养老有两个方面，一个是物理的，另一个是标准化服务体系。

养老的 9073 结构：90%居家养老，7%社区养老，3%机构养老。保险机构的解决方案，一定是创造更加健康、快乐、长寿的生活方式。有三个方面的回报——以租换养、售后返租、以房换养。开展以房养老的必要条件是空巢家庭、家境适中、房价较高。风险存在于代际交换、估值、流动性。如果中国实施遗产税，倒逼机制将促进以房养老。以房养老适用范围比较窄，只是手段，养老才是目的，需要多层次的解决养老问题。

金鹏
太保养老产业投资管理公司副总经理

以房养老是必然趋势。

房产是目前一线城市家庭财富的主要部分，而养老是当下必须要解决的问题。把实物资产转化为保险服务，用最大财富面对未来最大的问题。

1. 保险公司比较关注业务系统风险和持续盈利能力；
2. 保险公司大规模开展以房养老业务，目前条件不是非常成熟，应该积极参与，谨慎经营。

Raimond Maurer
法兰克福歌德大学教授

德国大部分老年人有自己的房子，希望住在自己的房里。房子是非流动性资产，老年人需要第二收入来源，可能是来自社保或者是其他地方。以房养老有四个方面的问题：

1. 保险公司给出价格的吸引力；
2. 保险公司承担的风险及其补偿；
3. 保险公司根据个人寿命长度的估价；
4. 保险公司的投资风险和房价波动。

（编辑：谭一心）