Aging Research 老龄化研究, 2024, 11(6), 2555-2561
Published Online December 2024 in Hans. https://www.hanspub.org/journal/ar
https://doi.org/10.12677/ar.2024.116373

Hans汉斯

从“以房养老”到“以智养老”：新时代养老模式的变革

魏学桐，王百玲

甘肃农业大学管理学院，甘肃 兰州

收稿日期：2024年10月29日；录用日期：2024年12月10日；发布日期：2024年12月19日

摘　要

在应对中国日益加剧的人口老龄化问题的背景下，传统的“以房养老”模式虽然在一定程度上缓解了养老压力，但也暴露出诸多局限性。本文旨在探讨新时代下“以智养老”模式的兴起，分析其优势与挑战，并提出相应的政策建议，以期为养老模式的创新提供参考。

关键词

“以房养老”，“以智养老”，养老模式，科技创新

From “Housing-for-Pension” to “Smart Pension”: The Transformation of Pension Models in the New Era

Xuetong Wei, Bailing Wang

School of Management, Gansu Agricultural University, Lanzhou Gansu

Received: Oct. 29th, 2024; accepted: Dec. 10th, 2024; published: Dec. 19th, 2024

Abstract

Against the backdrop of China’s escalating population aging issue, while the traditional “housing-for-pension” model has alleviated the pressure on pension to some extent, it has also exposed numerous limitations. This paper aims to explore the rise of the “smart pension” model in the new era, analyze its advantages and challenges, and put forward corresponding policy suggestions, in order to provide a reference for the innovation of pension models.

文章引用: 魏学桐, 王百玲. 从“以房养老”到“以智养老”: 新时代养老模式的变革[J]. 老龄化研究, 2024, 11(6): 2555-2561.
DOI: 10.12677/ar.2024.116373

Keywords

“Housing-for-Pension”, “Smart Pension”, Pension Model, Technological Innovation

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.
This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).
http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Open Access

1. 引言

随着社会进程的加速推进与人口老龄化态势的日益严峻，传统养老模式逐渐显现出其在适应现代社会发展需求方面的局限性。家庭结构的小型化、经济状况的多元化以及社会价值观的深刻变迁，共同作用于养老保障体系的深刻变革之中。在此背景下，“以房养老”作为一种创新的、补充性的养老策略应运而生，并逐渐受到社会各界的广泛关注。该模式依托房产这一具有稳定价值的资产，借助反按揭等金融手段，为老年人提供持续的经济援助，既有效减轻了子女的经济负担，又显著增强了老年人的生活安全感与心理稳定性。

然而，尽管“以房养老”模式具有诸多优势，但在实际推行过程中仍面临社会接受度低、相关政策不完善、法律法规不健全等挑战。与此同时，随着科技的发展，智能化时代的到来使得养老模式亦迎来了新机遇。智慧养老，即“以智养老”，正逐步成为新时代养老模式演进的新趋势。该模式通过深度融合物联网、大数据、人工智能等现代信息技术，通过提升养老服务的智能化、精准化与个性化水平，实现对老年人健康状况的实时监测、紧急情况的迅速响应以及个性化需求的精准满足，从而显著提升老年人的生活质量。

从“以房养老”到“以智养老”的模式转变，不仅具有深远的理论研究价值，更蕴含着重要的社会实践意义。这一转变是对老年群体需求变化的回应，也是国家与社会在应对人口老龄化挑战时的创新思维与策略调整。因此，探讨养老模式的转变对于构建符合新时代要求的养老保障体系、促进老年人福祉的提升与社会和谐稳定发展，具有举足轻重的战略意义与实践价值。

2. 传统“以房养老”模式的分析

2.1. 国内外“以房养老”模式评析

以房养老这一制度源自西方国家，其雏形是作为金融产品首先在荷兰出现，旨在提高房屋资产利用价值。具体做法是，老年人将其房屋所有权抵押给金融机构，以此换取资金。因此，在国外，“以房养老”也被称为“倒按揭”养老模式。

2.1.1. 国外“以房养老”模式评析

国外主要的房产养老模式有以下几种，一是住房反向抵押贷款(倒按揭贷款)，即老年人以房产为抵押向贷款机构获取资金，直至去世或居住期满，期间保留居住权，贷款机构最终获得房产处置权或可通过偿还本息赎回，即人们通常所说的“以房产养老”[1]；二是低价老年公寓模式，政府建设小户型居住单元，以优惠价售予符合条件的老年人，限定居住权限且不可转让继承，政府保留所有权；三是房屋部分出租模式，老年人出租住宅部分空间，通过租金或劳动服务交换获取经济收益与生活照料；四是大房换小房或跨国迁徙养老模式，老年人出售原大房产购置小房产或迁徙至低成本国家，利用差价作为养老资金。

通过对国外以房养老模式的分析，当前西方国家中，住房反向抵押贷款(即“倒按揭”式以房养老)占

据主导地位，而其他几种模式的市场应用相对有限，主要局限于特定国家，作为“倒按揭”模式的补充形式存在，共同构成了一个以“倒按揭”为主、其他模式为辅的多元化以房养老体系。在这几种模式中，低价老年公寓模式与房屋部分出租模式保留了房屋所有权，而住房反向抵押贷款与以大换小式养老则实质上涉及房屋所有权的转移。西方国家“倒按揭”式以房养老能够广泛流行，其核心因素包括政府的高度参与(特别是作为房屋所有权转移的担保角色)以及遗产税的征收政策等。

2.2.2. 国内“以房养老”模式评析

我国养老模式呈现出多样化的特征，共计约 30 种，虽名称繁多，但经过系统归纳与梳理，可大致划分为四大类别。第一类为金融型以房养老模式，该模式的核心在于利用房产资源，通过出售、抵押、租赁等金融手段获取资金，以满足养老需求，其关键点在于“房产资产化”。第二类为集中式供养养老模式，此模式由社会机构提供居住场所、生活服务及医疗保障等，将具有养老需求的老年人集中安置于特定场所进行供养。第三类为换房型以房养老模式，老年人通过出租或出售自己拥有所有权的房产来获取资金，并据此选择新的居住地以安度晚年，此模式的核心在于房产的变现与居住地的变更。第四类为托付型以房养老模式，老年人将其拥有所有权的房产通过典当、置换等方式转移所有权，以此为基础实现养老照顾的目的，该模式的关键在于房产所有权的转移与养老服务的获取。

这些养老模式的形成，部分受到了国外“住房反向抵押贷款”(即“倒按揭式”养老)模式的影响，并结合我国具体国情进行了本土化的发展，例如“以房换养”等模式便是其典型代表[2]。同时，另一些模式则是在“以大换小”居住安排、老年公寓等既有养老模式的基础上演变而来。这一现象深刻反映了在“倒按揭式”以房养老模式于我国推广面临挑战的背景下，我国积极融合国民观念、国家制度等因素，勇于探索与创新，推出了多样化的养老模式[3]。尽管部分模式并未完全契合最初引入“以房养老”概念的初衷，或与我国现行法律制度存在不完全适配之处，但它们却为我们在探索居住权如何有效服务于养老事业方面，提供了丰富且广泛的社会实践素材与案例。

2.2. “以房养老”模式的优势

以房养老确保养老资金流的稳定性，为老年人提供了一种通过房产抵押或租赁途径来获取稳定经济收益的机制，这些资金构成了其养老期间的重要财务支撑，尤其对于养老金或储蓄不足的老年人而言，这是一种不可或缺的经济补助[4]。传统养老模式下，子女的经济援助是老年人生活的重要来源。然而，在生活成本攀升与就业竞争激烈的当下，许多子女在履行赡养义务的同时，承受着沉重的经济负担。以房养老模式的引入，能够在一定程度上或完全替代子女的经济支持，有效减轻其后顾之忧。部分老年人退休后，因居住需求变化而不再频繁使用其房产，以房养老模式通过将这些闲置房产转化为养老资金来源，不仅为老年人提供了经济上的自给自足，还促进了房产资源的有效利用，为社会创造了额外的经济价值。最后，满足老龄化社会的多元化养老需求随着人口老龄化的不断深化，养老问题已成为社会关注的焦点。以房养老模式作为一种创新的养老策略，不仅适应了老龄化社会的现实需求，还为老年人提供了更多样化的养老选择与支持，有助于缓解养老体系的压力，推动社会的和谐与可持续发展[5]。

2.3. “以房养老”模式的劣势

尽管以房养老模式为部分老年群体提供了一种创新的养老途径，但其亦面临着若干局限性。从文化观念与家庭伦理的维度分析，中国传统文化中子女负有赡养父母之责，而父母亦普遍期望能将房产传承给子女。因此，许多老年人与子女可能对于房产抵押或出租持保留态度，担忧此举可能被视作不孝之举或违背家庭伦理，进而可能损害家庭和谐与子女利益。从法律与政策环境的视角审视，当前关于住房反向抵押养老保险的法律法规体系尚不健全，监管制度亦存在诸多空白与风险点，老年群体担忧自身权益

无法得到有效保障，对以房养老模式持观望态度[6]。从管理与服务层面来看，以房养老模式需要多个部门如保险公司、金融机构、房产评估机构等协同配合，但由于流程繁杂、服务水平与服务品质欠佳等问题进而影响老年群体的服务体验与满意度。最后，老年群体风险意识相对薄弱这一状况亦成为制约以房养老模式发展的因素之一。该模式要求老年人具备一定的风险识别与评估能力，以便能够理性衡量自身房产价值与养老需求之间的关系。然而，部分老年人可能由于缺乏相关知识与经验，从而容易受到不良机构或人员的误导与欺诈，进而致使自身权益受损[7]。此外，部分老年人可能因房产资源有限或更倾向于其他养老方式而无法参与以房养老模式。

3. 新时代“以房养老”到“以智养老”模式的转变

“以智养老”或“智慧型养老”的理念最初于2012年由国家老龄工作委员会正式提出，旨在倡导并推动智慧养老领域的实践探索。此理念的萌发根植于老龄化现象的日益显著，以及社会对智慧科技在养老服务领域应用的深切关注。至2014年，养老服务机构智能化建设的步伐显著加快，凭借物联网、云计算等前沿技术，各类智能设备被广泛应用于养老机构中，从而有效提升了养老服务的品质与效率。步入2015年，智慧健康养老模式逐渐崭露头角，智能健康监测设备与移动应用程序(APP)日益普及，使得老年人能够自主进行健康管理与监测，进一步推动了智慧养老服务的深入发展。

3.1. “以智养老”模式的内涵

“智慧养老”模式指借助科技手段，针对老年人的健康、安全状况进行实时监测与综合管理，包括紧急响应机制、健康管理及精神慰藉支持等多个维度，旨在全面提升老年人的生活质量，并有效缓解家庭与社会在养老方面的压力。健康监测设备、定位追踪系统以及智能通讯工具等先进设备与技术在智慧养老的体系架构中能够帮助老年人更有效地管理日常生活事务，自主监测健康状况，并及时与家人、医疗服务机构或紧急救援服务建立联系[8]。此外，智慧养老还倡导构建综合性服务平台，通过深度数据分析与处理，为老年人提供量身定制的健康管理与养老服务建议，实现养老资源的精准对接与高效利用[9]。特别值得强调的是，智慧养老将适老化设计理念置于重要位置，这意味着在产品与服务研发的每一个环节，都会深入研究和利用老年人的生理及心理特点，以确保所采用的技术具备极高的易用性和便捷性，从而让老年人在使用过程中能享受到舒适与便捷，真正实现技术使用的无障碍化[10]。

3.2. 转变动因

从“以房养老”到“以智养老”模式的转变，是老龄化加剧、科技快速发展以及养老需求多样化等多方面因素共同作用的结果。这一转变不仅有助于缓解养老压力，提高老年人的生活质量，还推动了养老产业的创新和发展。

老龄化加剧，养老问题日益凸显。老年人口数量的增加，使得传统的养老模式面临巨大压力。以房养老虽然在一定程度上能够缓解养老资金问题，但受限于房产价值、市场波动等因素，其普及度和可持续性存在局限[11]。相比之下，以智养老模式通过运用现代科技手段，能够更高效地整合养老资源，为老年人提供更加便捷、个性化的养老服务，从而有效应对老龄化带来的挑战。

科技快速发展。物联网、大数据、人工智能等技术的快速发展，为智慧养老提供了强大的技术支持。这些技术能够实时监测老年人的健康状况、生活需求等，及时发现问题并采取相应的解决措施[12]。同时，智能设备的应用也使得老年人的生活更加便捷、舒适。例如，智能家居系统能够远程控制家中的灯光、空调等设备，跌倒检测、心率监测等健康监测设备则能够实时监测老年人的身体状况。这些技术的应用，使得以智养老模式成为可能，并推动了其快速发展。

养老需求多样化。随着社会的进步和老年人口素质的提高，老年人的养老需求也日益多样化。他们不仅关注物质生活的满足，更注重精神生活的丰富和社交需求的满足。以房养老模式主要侧重于经济层面的支持，而难以满足老年人多样化的养老需求。而以智养老模式则能够根据老年人的具体需求，提供定制化的养老服务。例如，通过智能化的社交软件，老年人可以与家人、朋友保持联系，满足他们的社交需求；通过在线音乐、图片学习等娱乐系统，老年人可以在家中度过愉快的时光，丰富他们的精神生活。

3.3. 以智养老模式发展的挑战

智慧养老所面临的挑战主要涵盖隐私与安全保障、社会接纳度与数字鸿沟挑战、服务供给主体缺失以及服务品质与监管机制等方面。

智慧养老领域的保障机制尚不完善：由于涉及个人隐私信息的采集与应用，如何确保这些信息的安全，防止隐私泄露，成为了一个重要的挑战。这对服务的供给方与接收方均产生了不利影响。服务供给方在推进智慧养老服务的过程中难以实施全面有效的管理，进而阻碍了智慧养老的推广进程[13]；而服务接收方的权益也因此受损，对智慧养老产生了疑虑态度。

社会接纳度与数字鸿沟挑战：老年人群对于新技术的接受程度相对有限，对于他们来说，使用智能化设备也是阻碍他们接受服务的一项重点原因，如何使智能设备和服务更加贴近老年人的实际需求，提高产品的易用性和便捷性，是一个亟待解决的难题[14]。老年人转变观念也同样重要。

服务供给主体缺失：政府依然是服务供给的主要参与者，在社区日常养老服务中，智慧养老模式的构建主要依赖于政府的出资或主导，相比之下，社会力量的参与度较低，社会民间资本在社区中的融入程度与认可度有待提高[15]。参与服务提供的人员多为社区工作人员或政府聘用的外部人员，服务模式仍以政府为主导，社会力量参与明显不足，这导致了政府与社会组织在服务提供上的比例失衡，使得为老年人提供服务的来源趋于单一化。

服务品质与监管机制挑战：确保智慧养老服务的高质量，防止服务质量下滑，是当前亟待解决的关键问题。是否有完善的服务标准和规范，强化行业自律，有没有健全的监管体系，对服务质量进行持续监测与评估都是需要解决的问题。

3.4. “以智养老”模式的案例——北京智慧养老驿站

北京以“就近养老、便捷服务”为宗旨，创新性地推出了智慧养老驿站模式，该模式由政府进行宏观指导与统筹协调，依托社区建立养老服务站，致力于为老年人提供安全监测、医疗卫生、便民生活等一系列综合服务，旨在实现家门口的养老服务供给。与养安享养老服务中心等企业间合作的管理模式不同，北京市智慧养老驿站以社区为服务半径，将周边 60 岁以上的老年人全部纳入服务范围。其运营方式也独具特色，政府在完成大部分建设任务后，将驿站交由非营利组织进行管理，双方形成了委托服务关系。

在管理层面，政府通过制定并出台相关政策进行宏观指导，严格把控各个环节，构建起完善的老年服务管理体系。同时，结合养老服务的相关条例与政策，对社区物业管理中心进行适应性改造，使其转变为满足老年人养老需求的智慧养老驿站。此外，政府还积极寻找合适的场所，通过实施房租减免等优惠政策，吸引社会组织参与智慧驿站的建设，并购买高科技设备以辅助日常智慧养老模式的推进，从而为智慧驿站提供充足的资金与设备支持。

在技术层面，北京市智慧养老驿站充分利用 GIS (地理信息系统)、GPS (全球定位系统)以及手机 APP 等技术手段，构建起老年人与服务驿站之间的紧密联系。通过对老年人健康数据的收集、分析、整理、

筛选与存储，实现了信息资源的最大化利用。整个智慧养老平台涵盖了健康管理、营销管家、民政监控、志愿者管理等八大子系统，全方位覆盖老年人生活的各个环节，为老年人提供了优质的服务体验。

4. 未来“以智养老”模式发展的对策建议

随着科技的持续进步与政策的有力扶持，智能养老模式将逐渐成为养老领域的主流趋势。展望未来，智能养老将更加聚焦于满足老年人的个性化需求与生活体验，致力于实现服务的智能化、便捷化和人性化。此外，智能养老还将驱动相关产业的蓬勃发展，促进就业增长，为经济社会的发展注入新的活力。

技术创新层面。首要任务是加大智能养老技术领域的研发与创新力度，以提升智能设备的性能与易用性，降低操作门槛[16]。同时，应积极推动物联网、大数据、人工智能等前沿技术在养老领域的应用，以实现养老服务的智能化与个性化定制。

政策引导方面。政府应出台一系列相关政策，以鼓励和支持智能养老产业的快速发展。具体措施可包括提供税收优惠、资金扶持等激励手段，吸引更多企业和社会资本涌入智能养老领域。同时，还需加强监管与评估机制，确保智能养老服务的质量与安全[17]。

改变传统养老观念。通过广泛宣传与推广智能养老理念，提升老年人对智能养老的认知度与接受度。为了实现技术发展的人性化导向，应当致力于优化养老智慧产品的设计与功能，以便老年群体能够轻松使用。此举旨在确保智慧养老服务能够贴合老年人的日常需求，进而转变他们对智慧养老的既有观念，增强其对智慧养老模式的信心。

催化各方协同治理。倡导政府、社区、企业、社会组织及个人等众多参与方融入社区智慧养老服务体系，构建协同治理框架。在此过程中，政府需承担制定政策、规划及标准的核心职责，并积极推动各参与主体协同参与治理[18]。相关部门及行业组织应编制转型指南与规划，引领传统养老机构与服务供应商向智慧养老转型，涵盖技术运用、设备选型及人力培训。企业应强化市场调研，洞悉老年群体的实际需求，研发提供符合老年身心特征、满足多元消费需求的智慧养老产品与服务。社区应构建智慧养老生态，深化居家养老智慧服务模式。家庭成员需主动接纳智慧养老服务，助力老年人弥合数字隔阂[19]。

服务升级路径。在现有“智慧养老”模式的基础上，逐步融入智能养老元素，实现服务的升级与转型。例如，在养老机构中引入智能健康监测设备、智能家居系统等，以提升老年人的生活品质与便利性，提高智能养老产品的可靠性与普惠性[20]。同时，可利用智能技术为老年人提供远程医疗、在线教育等多元化服务，满足其多样化需求。

参考文献

[1] 陈友华, 施旖旎. 最后一根救命稻草: 以房养老的美国经验与在中国的实践[J]. 国际经济评论, 2016(6): 146-157.
[2] 谢静. “以房养老”前景分析及实现路径研究[J]. 经济研究导刊, 2023(23): 98-100.
[3] 王天蔚, 姜玉青. 住房反向抵押养老的意义、现实挑战与发展思路[J]. 新金融, 2023(6): 41-46, 67.
[4] 王佳林. 我国“以房养老”试点发展改革路径研究[J]. 南方金融, 2021(4): 81-89.
[5] 张栋. 中国“以房养老”: 现实困境、国际经验与应对策略[J]. 当代经济管理, 2020, 42(2): 70-77.
[6] 王亚柯, 叶雨彤, 汤晟. 以房养老: 经验、困境与发展路径[J]. 江海学刊, 2020(1): 240-245, 255.
[7] 袁昊. 论“以房养老”中的老年人保护——以反向抵押为切入[J]. 河南财经政法大学学报, 2021, 36(6): 62-74.
[8] 周凌一, 周宁, 祝辰浪. 技术赋能智慧养老服务的实践逻辑和优化路径——以上海市为例[J]. 电子政务, 2023(2): 43-57.
[9] 蒲新微, 张馨康. 智慧养老服务高质量发展: 现实障碍、建设逻辑与实现路径[J]. 西北人口, 2024, 45(5): 1-11.
[10] 唐魁玉, 梁宏姣. 智慧养老能力的现代化及其提升路径[J]. 社会科学战线, 2022, 320(2): 230-236.
[11] 左美云. 智慧养老产业发展前景和路径[J]. 人民论坛, 2024(13): 24-27.

[12] 李兆友, 赵庚, 赵萌. 我国智慧养老服务效率存在的问题与改进路径——基于 2015-2020 年数据的分析[J]. 陕西师范大学学报(哲学社会科学版), 2022, 51(5): 30-42.

[13] 梁昌勇, 洪文佳, 马一鸣. 全域养老: 新时代智慧养老发展新模式[J]. 北京理工大学学报(社会科学版), 2022, 24(6): 116-124.

[14] 文军, 刘清. 智慧养老的不确定性风险及其应对策略[J]. 江淮论坛, 2023(5): 57-64, 193.

[15] 魏强, 吕静. 快速老龄化背景下智慧养老研究[J]. 河北大学学报(哲学社会科学版), 2021, 46(1): 99-107.

[16] 赵奕钧, 邓大松. 人工智能驱动下智慧养老服务模式构建研究[J]. 江淮论坛, 2021(2): 146-152.

[17] 魏蒙. 中国智慧养老的定位、不足与发展对策[J]. 理论学刊, 2021(3): 143-149.

[18] 王泽周. 协同治理视角下城市社区智慧养老服务研究[D]: [硕士学位论文]. 长春: 吉林大学, 2024.

[19] 张泽滈. 智慧赋能养老服务的驱动要素、转型逻辑、实践困境与对策[J]. 西安交通大学学报(社会科学版), 2024, 44(3): 64-74.

[20] 高传胜. 推动智慧养老高质量发展, 何以可为? [J]. 社会科学辑刊, 2024(6): 172-180.