

老龄化背景下居住权保障功能的实现路径研究

——以养老金融体系建构为中心

文昱睿

贵州大学法学院, 贵州 贵阳

收稿日期: 2026年3月12日; 录用日期: 2026年6月18日; 发布日期: 2026年6月26日

摘要

我国加速步入深度老龄化社会, “住有所居”与“老有所养”的叠加需求日益迫切, 《民法典》确立的居住权制度承载着老年人居住保障与财产利用的双重功能, 但其在养老场景中的实践效果受制于权能单一、运行机制缺失、金融化衔接不足等现实障碍。传统以房养老模式长期面临物权保障薄弱、合同关系不稳定、风险分配不合理等困境, 难以真正激活居住权的保障与融资双重价值。将居住权嵌入养老金融体系, 并以合同安排作为具体运行载体, 实现居住权的物权稳定性与金融工具流动性的有机衔接, 成为破解养老居住保障难题的重要路径。本文以老龄化社会的现实需求为出发点, 阐释居住权在养老场景中的保障功能与制度定位, 反思当前居住权运行与养老金融实践的现实困境, 论证居住权与养老金融衔接的法理基础及实践优势。在此基础上, 围绕养老金融体系建构中的主体结构、合同安排、设立与运行规则、风险防控、登记与救济机制等层面展开体系化设计, 推动居住权从单纯的保障性用益物权转向兼具保障、融资、服务功能的复合型制度工具, 最终构建“物权保障 + 金融支持 + 合同规制”的养老居住保障新体系, 为实现老有所居、老有所养提供制度支撑。

关键词

老龄化, 居住权, 养老保障, 养老金融, 以房养老, 物权法定, 金融法

Research on the Realization Path of the Security Function of Housing Right under the Background of Aging

—Centered on the Construction of the Pension Finance System

Yurui Wen

School of Law, Guizhou University, Guiyang Guizhou

Received: March 12, 2026; accepted: June 18, 2026; published: June 26, 2026

Abstract

China is accelerating into a deeply aging society, and the overlapping demands for “adequate housing” and “care for the elderly” are increasingly urgent. The right of habitation established in the Civil Code undertakes the dual functions of housing security and property utilization for the elderly. However, its practical effect in pension scenarios is restricted by practical obstacles such as single function, lack of supporting mechanisms and insufficient connection with the financial system. The traditional house-for-pension model has long been plagued by weak real-right protection, unstable contractual relations and unreasonable risk allocation, making it difficult to truly activate the dual value of security and financing of the right of habitation. Embedding the right of habitation into the pension finance system, and using contractual arrangements as the operational carrier, can better connect the real-right stability of the right of habitation with the liquidity of financial instruments. Based on the practical needs of an aging society, this paper expounds the security function and institutional orientation of the right of habitation in pension scenarios, reflects on the practical dilemmas of its operation and pension finance practice, and demonstrates the legal basis and practical advantages of connecting the right of habitation with pension finance. On this basis, the paper carries out a systematic design around the construction of the pension finance system, including subject structure, contractual arrangements, establishment and operation rules, risk prevention and control, registration and relief mechanisms. It promotes the transformation of the right of habitation from a single security usufructuary right to a comprehensive institutional tool with the functions of security, financing and service, and finally constructs a new pension housing security framework of real-right security + financial support + contractual regulation.

Keywords

Aging, Right of Residence, Old-Age Security, Old-Age Finance, Housing-Based Old-Age Security, Statutory Property Rights, Financial Law

Copyright © 2026 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

人口老龄化已成为我国长期面临的基本国情，老年人口规模持续扩大、家庭养老功能持续弱化、公共养老资源供给相对不足，使得老年人的居住保障与财产利用问题从民生议题上升为法治与社会治理的重要命题。拥有稳定、安全、适宜的居住条件，是老年人安享晚年的基础前提，也是基本民生保障的核心内容。在少子化、家庭规模小型化、人口流动常态化的共同作用下，传统家庭养老的支撑能力不断下降，空巢老人、独居老人、失能半失能老人数量持续攀升，依靠子女提供居住照料与经济支持的模式逐渐难以覆盖全体老年群体的真实需求。社会化养老、市场化养老、法治化养老成为必然趋势，而住房作为老年人最核心的资产形态，其功能释放与权利保障自然成为养老法治体系的关键环节。

《民法典》增设居住权制度，将居住权确立为用益物权，为特定人群的居住利益提供物权层面的稳定保障，其立法初衷包含对老年群体、弱势群体居住权益的特殊关怀，也为住房资源的精细化、功能性利用提供了规范基础。从制度功能来看，居住权天然契合老龄化社会的养老需求，老年人可在不转移房屋所有权的前提下，为自己或他人设立终身居住权利，既保留房屋的财产价值与传承属性，又确保自身

在年老、失能等状态下的居住安全，同时也能通过房屋价值的转化获得养老资金支持。然而在实践层面，居住权的养老功能并未得到充分释放，多数居住权仅停留在家庭内部赠与、继承衔接等传统场景，未能与市场化、社会化的养老金融体系有效衔接，制度价值被严重局限。

传统以房养老模式在试点与运行中暴露出诸多结构性缺陷，未能以居住权为底层物权支撑，导致老年人的居住保障与财产融资难以兼顾。老年人在现有模式中往往面临权利不确定、预期不稳定、风险不可控等问题，金融机构则受制于底层资产模糊、配套机制缺失、长期风险难量化等障碍，参与意愿普遍不足。将居住权与养老金融深度融合，以养老金融体系建构为主线，并以专门化的合同安排为纽带，把居住权的设立、流转、收益、救济纳入标准化、法治化的规制框架，既能强化老年人居住利益的物权保障，又能激活房屋资产的金融价值，实现“以房养老、以权保障”的良性循环。基于此，本文以居住权的养老保障功能为逻辑起点，以养老金融体系建构为中心，探索老龄化背景下居住权保障功能的法治化、市场化实现路径，回应司法实践与市场实践中的真实困境，构建兼具法理正当性、实践可行性、风险可控性的制度方案。

2. 老龄化背景下居住权的保障功能与制度定位

2.1. 居住权的养老保障核心功能

居住权制度植根于罗马法的人役权传统，经现代立法改造后，成为兼顾身份伦理与财产利用的受益物权类型^[1]。有学者进一步指出，居住权制度承载着由“居住有其屋”迈向“住有所居”的社会保障取向^[2]。这一历史脉络与功能定位，为我国居住权制度注入了天然的养老基因。在我国老龄化社会背景下，居住权不再局限于传统家庭内部的居住安排，而是被赋予养老保障、资产利用、社会服务等多重制度功能。

居住权的核心保障功能体现为居住利益的物权化固化。王利明指出，居住权通过登记公示赋予权利人对房屋占有、使用的排他性权利，并能够在所有权变动情形下维持其效力^[3]。申卫星亦强调，居住权制度的体系展开使其具备对抗第三人的功能基础^[4]。因此，相较于租赁权等债权性居住安排，居住权能够更有效防范房屋出售、继承、强制执行等情形对老年人居住权益的侵害，为老年群体提供更为稳定的居住安全底线。这种物权层面的确定性，契合老年人对稳定生活环境的核心需求，也体现了法律对弱势群体的倾斜保护。在高龄、失能、空巢等风险叠加的现实条件下，居住权的制度价值尤为突出。

2.2. 居住权的财产价值转化与社会化延伸功能

在老龄化社会的结构下，居住权的功能进一步延伸至财产价值转化与养老融资支撑。相关研究指出，我国住房资产在养老安排中具有重要的财产转化潜力，能够回应老年群体“有房无钱”的现实困境^[5]。与此同时，反向抵押养老保险试点政策也表明，住房价值转化已经进入制度化探索阶段^[6]。居住权的存在使得房屋的居住功能与所有权价值实现分离，老年人可以在保留终身居住权的前提下，将房屋的所有权、收益权等价值进行市场化配置，通过金融工具转化为持续稳定的养老资金来源，形成住房保障与养老融资并行的制度安排。

居住权还承载着家庭养老与社会养老衔接的功能。随着家庭养老功能持续弱化、社区养老与机构养老逐步发展，居住权可以为养老机构、社区服务组织、专业照护主体提供稳定的权利依托，使得社会化养老服务能够在房屋内持续展开，推动养老服务从临时性、碎片化转向常态化、规范化。老年人既可以在熟悉的居住环境中接受专业照护，也可以借助居住权制度实现家庭支持、社区服务与市场化养老服务之间的平稳衔接，从而拓展养老保障的制度边界。

2.3. 老龄化场景中居住权的制度定位

从制度定位来看，老龄化背景下的居住权兼具基本居住保障与市场化价值利用双重属性。关于居住权的保障属性，相关研究强调其本质上仍以满足特定主体的基本居住利益为制度核心。而在住房养老交易与价值转化层面，又有研究指出居住权可以作为连接房屋利用与养老融资的重要制度桥梁。这表明，居住权一方面体现社会保障属性，另一方面又具备财产权属性，可通过合同安排、金融设计实现价值转化，适应市场化养老的现实需求。正因如此，居住权不能仅依靠物权规范调整，还需要与合同制度、金融制度、养老服务制度形成协同。

居住权在养老场景中的适用，既要遵循物权法定的基本规则。单平基指出，居住权制度的规范构造应当保持物权体系的稳定性，避免权利内容被任意扩张[7]。同时，也要尊重意思自治，为金融创新与服务拓展预留空间；汪洋关于意定居住权与居住权合同解释的研究，说明了合同安排在居住权运行中的重要性[8]。此外，曾大鹏从功能嬗变与立法重构的角度说明，居住权制度需要在保障底线与提升效率之间实现动态平衡[9]。在制度适用上，居住权既可以在家庭内部发挥扶养与传承功能，也可以在市场体系中发挥融资与服务功能，这种弹性结构使其在老龄化社会中具有兼顾保障与利用的制度定位。

3. 居住权养老保障运行的现实困境与金融化瓶颈

3.1. 居住权权能设计与养老金融需求的适配性不足

尽管居住权具备天然的养老适配性，但在现行制度框架与实践运行中，其保障功能的实现面临多重障碍，尤其是与养老金融的衔接存在明显瓶颈，导致制度价值难以充分释放。王利明指出，《民法典》关于居住权的规定总体较为简约，仍有进一步细化的空间。申卫星则从制度体系展开的角度指出，现行居住权规则尚难完全回应复杂交易场景中的运行需求。正因如此，居住权以无偿为原则、以占有使用为核心权能的基本结构，在养老场景下对租金收益、融资变现、服务抵扣等需求的回应仍显不足。

在养老金融场景中，老年人不仅需要稳定居住，还需要通过房屋资产获得现金流、支付养老费用、抵御长寿风险与医疗风险，而现行规则并未明确居住权人能否在不影响自身居住的前提下将闲置房屋部分出租、能否将收益用于养老服务、能否与金融机构形成稳定的价值分配关系。实践中，老年人难以通过居住权获得稳定现金流，金融机构也因居住权权能模糊、流转受限而缺乏参与动力，居住权沦为单纯的“居住资格”，无法转化为有效的养老金融资产。这种权能供给与现实需求之间的错位，使得居住权在养老领域的适用空间被严重压缩，也使得以房养老的市场化路径长期缺乏稳固的物权基础。

3.2. 养老合同关系规则缺失与权利义务失衡

养老场景下的合同关系缺乏专门规范，权利义务失衡。就居住权的合同运行而言，已有研究指出，意定居住权及其合同解释本身就具有较强的复杂性，需要更为细致的规则支撑。而在养老金融实践中，反向抵押养老保险等制度探索又说明，相关交易安排往往兼具长期性、金融性与弱者保护需求。因此，无论是反向抵押、养老信托还是服务型养老安排，当事人之间如果仅依靠普通民事合同或一般金融合同维系，就容易出现规则供给不足的问题。此类合同多由金融机构或机构提供格式条款，老年人在信息获取、谈判能力、风险认知上处于弱势地位，合同中往往存在权利义务不对等、风险分配不合理、救济机制不畅通等问题，老年人的居住权益、财产权益易被不当压缩，合同履行的稳定性与可预期性不足。

老年人在合同缔约与履行过程中缺乏充分的风险提示与权利保障，容易因信息不对称与缔约能力弱势而遭受利益损害。部分实践中存在的模糊约定、隐性成本、单方变更条款等问题，进一步加剧了老年人的弱势地位，导致老年人对以房养老、金融化养老模式信任度偏低。合同治理的缺失，使得居住权与

金融工具的结合缺乏稳定纽带，即便设立了居住权，也难以在长期养老周期中实现权利稳定、预期清晰、风险可控，最终制约模式的规模化发展，也使得老年人难以真正享受房屋资产带来的养老红利。

3.3. 居住权与养老金融工具的衔接机制缺位

居住权与养老金融工具的衔接机制缺失，运行成本高、风险不可控。已有研究指出，在住房养老交易结构中，居住权的设立方式、期限安排及权利边界会直接影响交易安全与价值实现。同时，反向抵押养老保险试点文件也反映出养老金融产品运行对明确规则与程序衔接的高度依赖。但在现行制度下，居住权的设立、变更、注销仍主要依赖一般性不动产登记规则，尚未针对养老金融场景作出充分的特别安排。由此导致居住权的设立时间、期限、范围、权能限制、优先效力等内容虽然直接关系交易结构与风险分配，但登记系统却难以完整承载相关个性化约定，进而出现公示内容与合同内容脱节、第三人难以准确判断真实权利状态的问题。

同时，房屋估值、居住权价值评估、风险分担、违约处置等配套机制不健全，金融机构面临老年人长寿风险、房屋贬值风险、处置困难风险，老年人面临合同欺诈、服务缩水、居住权被侵害等风险，双方的风险顾虑共同制约了市场发展。传统以房养老模式的制度基础薄弱，缺乏物权支撑，住房反向抵押养老保险等模式以抵押权为核心，未将居住权纳入底层制度设计，老年人的居住利益依赖合同约定与监管保护，不具备物权对抗效力，一旦金融机构违约或房屋被处置，老年人的居住权难以得到有效保障。

3.4. 监管与配套制度供给不足制约市场发展

监管与配套制度的供给不足，市场秩序不规范。已有研究表明，养老金融业务本身具有较强的金融监管属性，相关产品运行高度依赖明确的准入规则、信息披露义务与风险控制机制。与此同时，养老服务与住房交易又横跨不动产、金融、民政、住建、自然资源等多个领域，容易出现监管主体分散、规则衔接不畅的问题。当前仍缺乏针对居住权养老金融产品的专门监管规则，市场准入、产品备案、信息披露、消费者保护等制度均有待细化。

同时，税收优惠、财政支持、征信配套等激励机制缺失，市场主体参与积极性不高，难以形成可持续的商业模式。居住权设立、房屋转移、收益取得等环节可能产生的税费成本，进一步提高交易门槛，使得老年人与金融机构都缺乏足够动力推动模式落地。上述困境相互交织，共同导致居住权的养老保障功能停留在纸面意义，无法转化为可落地、可推广、可持续的实践方案。破解困境的核心出路，在于以养老金融体系建构为统领，将居住权的物权稳定性、养老金融的资金流动性与合同规制的规则确定性融为一体，构建系统化、法治化的运行机制。

4. 居住权与养老金融衔接的法理基础及实践优势

4.1. 物权法理基础：用益物权为金融合同提供底层支撑

从物权法理来看，居住权作为用益物权，具备独立性、排他性、公示性等特征，能够为养老金融运行提供稳定的底层资产支撑。居住权经登记后生效，不受所有权变动影响，即便房屋所有权发生转移、抵押或被强制执行，已经设立的居住权依然存续，这种物权效力使得金融机构能够对资产价值形成稳定预期，老年人也能在制度运行全周期内确保居住安全，实现“住养分离、权义清晰”，既不放弃居住保障，又能有效利用房屋财产价值，契合物权法定与意思自治的平衡原则。

居住权与所有权的权利分离结构，既保障了老年人的生存性居住利益，又为所有权的市场化流转与金融化运作提供了可能，使得房屋资产能够在保障居住底线的前提下实现价值最大化。这种结构天然适配养老金融的核心需求：老年人保留居住保障，金融机构获得可预期的财产权利，双方在同一房屋上实

现权利并存、功能互补。可以说，居住权为养老金融提供了此前一直缺失的物权“安全垫”，是破解传统以房养老权利不稳定问题的关键法理支撑，也为金融机构长期、稳定、合规参与养老市场奠定了权利基础。

4.2. 合同规制基础：合同安排实现权利配置与倾斜保护

从合同规制角度看，养老金融中的合同安排兼具商事合同与消费者合同的双重属性，能够通过精细化的条款设计，实现居住权设立、履行、变更、终止的全流程规则化。合同可以明确居住权的期限、权能、收益分配、费用承担、服务标准、违约救济等内容，将物权规范的刚性与合同约定的灵活性有机结合，弥补现行居住权制度的简约性缺陷，并为养老金融活动提供稳定的交易预期。

同时，基于老年人的弱势地位，养老金融中的合同安排应当贯彻倾斜保护原则，强化信息披露、格式条款规制、冷静期规则等消费者保护机制，实现实质公平。合同规制能够将分散的权利义务关系转化为标准化、可预期的规则体系，降低交易成本与纠纷概率，为居住权与养老金融的长期稳定结合提供制度支撑。通过专门化的合同条款设计，原本抽象、模糊的权利安排可以转化为具体、可操作、可监督的履行规则，使居住权从纸面权利转化为可落地、可执行、可救济的现实保障，也使金融机构的权利与风险边界更加清晰。

4.3. 制度优势：保障稳定性、交易灵活性与风险分散的协同实现

在制度效果上，居住权与养老金融相衔接具有明显的实践优势。其一，居住权以物权化方式锁定老年人的基本居住利益，使养老金融活动不能以牺牲居住安全为代价追求资金效率，从而实现保障优先。其二，合同安排能够根据老年人的年龄、房屋状况、照护需求和风险偏好进行差异化设计，增强制度运行的灵活性。其三，通过登记、公示、信息披露、违约救济和监管协同等机制，可以在老年人、金融机构与服务机构之间实现风险分散与责任明晰，提升模式的可持续性。由此，居住权与养老金融的衔接不仅具有法理上的正当性，也具有实践上的制度优势。

5. 养老金融体系的规则建构：以居住权保障为核心

5.1. 养老金融运行的主体结构与资格规制

养老金融体系是衔接居住权与养老金融的整体制度平台，其中合同安排是核心法律工具之一。其规则建构应当以保障老年人居住权益为首要目标、以金融合规为底线、以权利义务均衡为原则、以可操作性为导向，形成主体适格、内容完备、运行顺畅、风险可控的规则体系。养老金融运行的主体结构应当明确老年人、金融机构、服务机构、登记机构等多方主体的法律地位与权利边界。

老年人作为居住权人，是合同的核心权利方，具备完全民事行为能力，对房屋享有合法处分权；金融机构包括保险公司、信托公司、银行等，作为资金提供方与资产管理人，具备相应资质与风险管控能力；养老服务机构负责提供照护、医疗、生活援助等服务，是合同履行的重要支撑。合同应当明确各方主体的资格条件、准入标准、权利义务与责任承担，强化对老年人的倾斜保护，禁止利用优势地位侵害老年人合法权益。通过主体资格的规范化，从源头降低信用风险与道德风险，保障合同长期稳定履行，也为整个养老金融市场的健康发展奠定主体基础。

5.2. 合同核心内容与权利义务的体系化配置

在合同核心内容与权利义务配置上，应当围绕居住权展开系统化设计。合同应当明确居住权的设立方式、期限、范围、权能，允许老年人在不影响基本居住的前提下享有适当收益权能，如闲置房屋出租

收益，用于补充养老资金。合同应当约定养老资金的支付方式、标准、调整机制，确保现金流稳定、可持续；明确房屋维修、养护、税费、保险等费用的承担主体，避免老年人承担过重经济负担；约定养老服务的内容、标准、质量监督、违约责任，将居住保障与服务保障一体化。

同时，合同安排应当设置居住权的保护条款，禁止金融机构在老年人存续期间擅自处置房屋、侵害居住权，明确居住权优先于抵押权、执行债权等权利。在合同履行全过程中，应当建立信息披露、定期报告、财务监管等机制，保障老年人知情权与监督权，防止单方变更、隐性收费、服务缩水等损害老年人利益的行为。通过体系化的权利义务配置，使合同安排真正成为平衡各方利益、稳定长期预期、保障居住安全的规制工具，也使居住权的养老价值在合同框架内得到完整释放。

5.3. 居住权设立登记与合同履行的协同机制

居住权的设立与登记应当与养老金融中的具体合同安排同步推进，实现合同生效与物权设立的无缝衔接。不动产登记机构应当为养老金融场景下的居住权设立提供专门登记规则，简化流程、降低成本，实现居住权登记、所有权转移登记、抵押登记同步办理，通过公示效力对抗第三人。登记信息应当包含居住权期限、权能、合同编号、权利限制等内容，为市场交易与权利保护提供明确依据。

居住权的变更、注销应当与合同履行状态联动，确保登记状态与实际权利状态一致，避免因登记与合同脱节引发权利争议。在合同终止、居住权消灭、房屋处置等环节，登记程序应当与合同安排顺畅衔接，提高处置效率、降低交易成本。协同机制的建立，能够有效解决物权公示与合同意思自治之间的衔接难题，使居住权在养老金融场景中真正实现“可登记、可识别、可信赖、可执行”，为权利稳定与交易安全提供坚实支撑。

6. 居住权保障功能实现的配套制度与外部支撑

6.1. 立法完善：规范供给与体系协调

立法层面应当完善居住权与养老金融的衔接规则，在《民法典》物权编、合同编的解释与配套立法中，明确居住权的收益权能、流转规则、养老场景适用细则，明确养老金融活动中的合同规制要求与基本规则。王利明关于合同法的系统研究，为养老金融交易中风险分配、格式条款控制、履行保障等规则建构提供了规范依据。关于域外养老金融经验，也有研究对发达国家金融服务养老的制度得失进行了总结，可为我国配套制度设计提供借鉴。因此，适时制定专门的养老金融条例或居住权养老实施办法，对产品设计、登记流程、合同范本、消费者保护、争议解决等问题作出系统规范，具有明显必要性。

同时，协调不动产登记、信托、保险、税收等相关立法，消除法律冲突，形成体系化的规范供给，为居住权养老金融模式提供稳定的法律基础。通过立法完善，使居住权从传统、单一、无偿的保障型用益物权，扩展为现代、多元、可与金融体系衔接的复合型养老保障工具，为应对深度老龄化提供坚实法治支撑，也为司法裁判与市场实践提供清晰、统一、可操作的规则依据。

6.2. 监管协同：跨部门治理与风险防控

监管层面应当构建统一、专业、协同的监管体系，明确金融监管、民政、住建、自然资源等部门的监管职责，建立跨部门联动机制，避免监管真空与监管重叠。制定居住权养老金融产品的监管规则，规范市场准入、产品备案、信息披露、风险管理、消费者保护等环节，严厉打击违法违规行为，防范金融风险与道德风险。

建立专门的养老金融消费者保护机构，强化对老年人的教育、引导与维权支持，营造安全规范的市场环境，保障养老金融市场平稳健康运行。跨部门协同监管，能够有效解决养老金融领域主体多元、领

域交叉、规则分散的难题，为居住权养老模式提供稳定、可预期的监管环境，也能够有效保护老年人合法权益，维护社会稳定与金融安全。

6.3. 政策激励：税收优惠与财政支持

政策层面应当出台税收优惠、财政支持、激励引导等配套政策，对养老金融运行中涉及的居住权设立、房屋转让、收益取得等环节给予税收减免或递延，降低交易成本；设立养老金融风险补偿基金，对金融机构的合理损失给予适当补偿，提升市场参与积极性；将居住权养老模式纳入养老服务体系建设规划，鼓励社区、机构与金融机构合作，推动模式落地推广。

政策支持能够有效降低市场主体的运行成本与风险顾虑，激发市场活力，推动居住权养老金融模式规模化、可持续发展。在老龄化加剧、养老压力持续上升的背景下，具有激励性的政策供给，是激活市场、引导资源、实现制度创新的关键外部支撑，也是推动居住权从制度优势转化为民生实效的重要动力。

7. 结语

深度老龄化社会下，老年人的居住保障与财产利用是法治建设必须回应的重大民生命题。居住权制度以其物权属性与保障功能，为破解养老居住难题提供了规范基础，但其价值实现离不开与养老金融的深度融合，而养老金融体系中的合同安排正是连接二者的重要规制纽带。通过专门化、体系化的规则建构，将居住权的稳定性、金融工具的流动性、合同规制的规则性融为一体，能够有效化解现行实践中的权能单一、权利失衡、风险不可控、衔接不畅等困境，实现老年人“有房可居、有钱可养、有法可依”的目标。

居住权保障功能的实现，并非简单的物权适用问题，而是涉及物权法、合同法、金融法、养老保障法等多领域的系统性工程。应当坚守保障老年人合法权益的核心价值，平衡意思自治与倾斜保护、市场效率与金融安全、家庭责任与社会责任，通过立法完善、监管强化、政策激励、市场培育，推动居住权从传统保障性物权转向复合型养老保障工具，构建具有中国特色的“居住权 + 养老金融”保障体系，为积极应对人口老龄化、实现老有所养、老有所居、老有所安提供坚实的法治支撑。

参考文献

- [1] 申卫星, 杨旭. 中国民法典应如何规定居住权? [J]. 比较法研究, 2019(6): 65-83.
- [2] 申卫星. 从“居住有其屋”到“住有所居”——我国民法典分则创设居住权制度的立法构想[J]. 现代法学, 2018, 40(2): 105-118.
- [3] 王利明. 论民法典物权编中居住权的若干问题[J]. 学术月刊, 2019, 51(7): 91-100+148.
- [4] 申卫星. 《民法典》居住权制度的体系展开[J]. 吉林大学社会科学学报, 2021, 61(3): 51-61+233.
- [5] 肖俊. 空虚所有权交易与大陆法系的以房养老模式[J]. 上海财经大学学报, 2017, 19(1): 117-128.
- [6] 中国保监会. 关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见[S]. 2014-06-23.
- [7] 单平基. 《民法典》草案之居住权规范的检讨和完善[J]. 当代法学, 2019, 33(1): 3-15.
- [8] 汪洋. 民法典意定居住权与居住权合同解释论[J]. 比较法研究, 2020(6): 105-119.
- [9] 曾大鹏. 居住权的司法困境、功能嬗变与立法重构[J]. 法学, 2019(12): 51-65.