

中国住房反向抵押养老保险研究热点与演进趋势

——基于CiteSpace的知识图谱分析

侯启云

上海工程技术大学管理学院, 上海

收稿日期: 2026年3月16日; 录用日期: 2026年7月23日; 发布日期: 2026年7月31日

摘要

在人口老龄化持续加深的背景下, 如何通过金融创新盘活老年群体拥有的住房资产, 从而补充养老资金来源, 逐渐成为养老金融研究的重要议题。住房反向抵押养老保险作为一种将住房资产转化为养老现金流的重要制度创新, 在我国受到政策与学术界的广泛关注。然而, 现有研究多集中于制度可行性或政策设计等具体议题, 对于该研究领域整体发展格局与知识结构缺乏系统梳理。本文基于文献计量学方法, 以中国知网(CNKI)数据库为数据来源, 选取2001~2025年间与住房反向抵押养老保险相关的1525篇文献作为研究样本, 并利用CiteSpace软件构建知识图谱, 对发文趋势、研究热点以及研究前沿进行可视化分析。研究结果表明: 我国住房反向抵押养老保险研究呈现明显的政策驱动特征, 发文量在2013~2014年达到高峰; 研究热点主要集中在“以房养老”“养老模式”“居住权”等宏观制度议题, 其中“以房养老”在关键词网络中具有最高频次与中心性; 研究前沿则经历了“概念引入-实践困境-法律制度深化”的演进路径, 其中“居住权”在2020年后突现强度最高。总体来看, 我国住房反向抵押养老保险研究仍处于制度探索阶段, 未来研究需要进一步加强风险定价、金融工程以及精算模型等微观技术层面的研究, 以推动该制度在我国的长期发展。

关键词

住房反向抵押养老保险, 以房养老, 知识图谱, CiteSpace, 研究热点

Research Hotspots and Evolution Trend of Housing Reverse Mortgage Endowment Insurance in China

—A Knowledge Graph Analysis Based on CiteSpace

Qiyun Hou

文章引用: 侯启云. 中国住房反向抵押养老保险研究热点与演进趋势[J]. 老龄化研究, 2026, 13(7): 675-682.
DOI: 10.12677/ar.2026.137508

Abstract

With the continuous deepening of population aging, how to activate housing assets owned by the elderly through financial innovation to supplement pension income has become an important issue in pension finance research. Reverse mortgage endowment insurance, as an innovative financial arrangement that converts housing assets into stable cash flows, has attracted extensive attention from both policymakers and scholars in China. However, existing studies mainly focus on institutional feasibility and policy design, while systematic reviews of the research structure and development trends in this field remain relatively limited. Based on bibliometric methods, this study uses the China National Knowledge Infrastructure (CNKI) database to collect 1525 relevant publications from 2001 to 2025. CiteSpace software is employed to construct knowledge maps and conduct visual analysis of publication trends, research hotspots, and emerging research fronts in the field of reverse mortgage endowment insurance. The results indicate that research on reverse mortgage endowment insurance in China demonstrates a clear policy-driven characteristic, with the number of publications peaking around 2013~2014. The main research hotspots focus on themes such as “housing-for-pension”, “aging population”, “pension model”, and “right of habitation”. Among them, “housing reverse mortgage for elderly care” boasts the highest frequency and centrality in the keyword network. The research frontier has evolved along the path of concept introduction-practical dilemmas-deepening of legal systems, with “right of habitation” showing the sharpest burst strength after 2020. Overall, research in this field in China is still at an exploratory stage, with most studies focusing on institutional discussions. Future studies should strengthen interdisciplinary approaches and pay more attention to technical issues such as risk pricing, actuarial modeling, and financial product design, in order to promote the sustainable development of reverse mortgage endowment insurance.

Keywords

Reverse Mortgage Endowment Insurance, Housing-for-Pension, Knowledge Mapping, CiteSpace, Research Frontiers

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

随着人口老龄化趋势的不断加剧,传统养老保障体系正面临日益严峻的挑战。平均寿命延长与生育率下降使得养老资金支出压力不断上升,各国普遍开始探索多元化的养老金融工具,以补充传统养老金体系的不足。

住房反向抵押贷款(Reverse Mortgage)作为一种将住房资产转化为养老现金流的重要金融工具,在欧美国家已经形成较为成熟的市场体系[1]。通过这一机制,老年人可以在继续居住原有住房的情况下,将住房价值逐步转化为稳定收入,从而改善其晚年生活水平。在我国,随着房地产市场的发展以及居民住房资产规模的不断扩大,利用住房资产补充养老资金来源逐渐成为重要政策议题。围绕住房反向抵押养

老保险制度的可行性、政策设计以及风险问题,国内学术界展开了较为广泛的研究[2]。尤其是在“以房养老”试点政策推出之后,相关研究数量迅速增加。然而,从整体来看,现有研究多集中在具体制度问题的讨论,对于该研究领域整体发展格局与知识结构缺乏系统梳理[3]。随着文献计量学与知识图谱方法的发展,通过对学术文献进行系统分析,可以更加清晰地揭示某一研究领域的发展趋势与研究热点。因此,本文利用 CiteSpace 软件对国内住房反向抵押养老保险研究进行知识图谱分析,以期系统梳理我国该领域研究的发展轨迹、研究热点及研究前沿。

2. 数据来源与研究方法

2.1. 数据来源

本文以中国知网(CNKI)数据库为研究数据来源。检索关键词包括“住房反向抵押”“以房养老”“反向抵押养老保险”“倒按揭”等,并在“篇名-关键词-摘要”字段进行检索。检索时间范围设定为 2001~2025 年。在初步检索结果基础上,通过人工筛选与软件去重处理,剔除新闻报道、会议通知以及与研究主题无关的文献,最终获得 1525 篇有效文献作为研究样本。

2.2. 研究方法

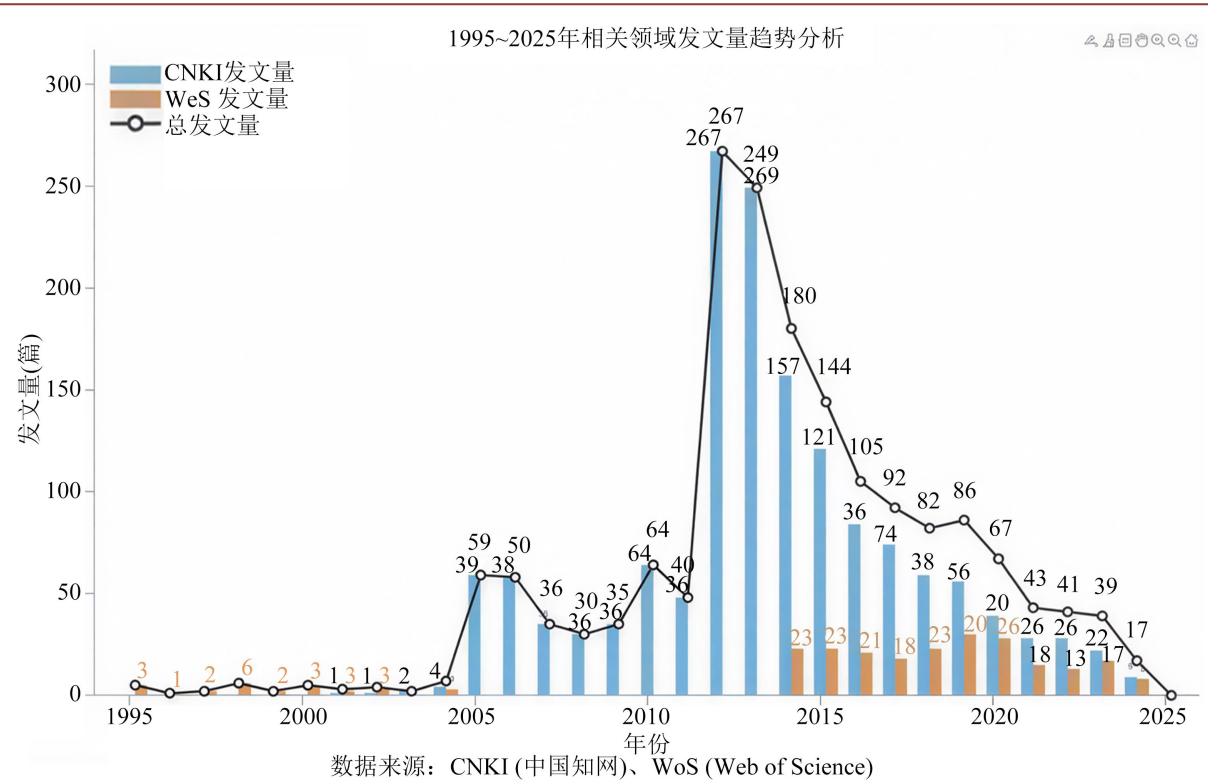
本文采用文献计量分析方法,并借助 CiteSpace 软件构建知识图谱,对国内住房反向抵押养老保险研究文献进行可视化分析。具体而言,通过关键词共现分析识别研究领域中的核心主题与热点议题;在此基础上运用聚类分析方法,对相关研究主题进行结构化归类,从而揭示该领域的主要知识结构。同时,通过突现词检测识别在特定时期内迅速增长的研究主题,以把握学术研究的前沿动态,并结合时间演化分析,从时间维度考察研究热点的阶段性变化及其发展趋势。通过上述方法的综合运用,可以较为系统地呈现我国住房反向抵押养老保险研究的热点分布与演进路径。

为进一步增强研究结论的国际可比性,在 CNKI 数据库基础上,本文同时参考 Web of Science 核心合集数据库中住房反向抵押养老保险相关英文文献的研究结论,对国内外研究热点与方法特征进行对比分析。总体来看,国外研究更侧重精算定价模型、风险分担机制以及金融机构参与行为,研究方法以计量模型与模拟分析为主;而国内研究则更加关注制度设计、政策试点与市场推广问题,体现出明显的政策导向特征。

3. 我国住房反向抵押研究发展趋势

图 1 展示了 1995~2025 年我国住房反向抵押研究的发文变化情况。从整体趋势来看,该领域研究呈现出明显的阶段性波动特征,并与相关政策推进过程存在较为密切的关联。

在 2005 年之前,相关研究数量整体较少,每年发文量基本维持在个位数水平。这一时期住房反向抵押概念在国内尚未形成广泛关注,学术界对该制度的讨论主要集中在对国外经验的介绍以及制度可行性的初步探讨。2005 年之后,随着人口老龄化问题逐渐成为社会关注的重要议题,住房资产在养老保障体系中的潜在作用开始受到学界重视,相关研究数量出现明显增长。2005 年和 2006 年发文量分别达到 59 篇和 58 篇,表明该议题逐渐进入学术研究视野。2013~2014 年期间,相关研究数量出现显著增长,并达到研究高峰。其中 2013 年发文量达到 267 篇,2014 年为 249 篇。此后,发文数量呈现出逐步回落的趋势。2015 年以后,研究数量从 157 篇逐步下降至 2023 年的 22 篇左右。研究热度的回落,一方面反映出政策试点带来的短期研究热潮逐渐消退,另一方面也说明该领域研究逐渐从政策响应型讨论转向更加理性的学术研究阶段。



资料来源: 根据中国知网(CNKI)和 Web of Science 数据库检索结果整理。

Figure 1. Publication trends of reverse mortgage research in China (1995~2025)

图 1. 1995~2025 年住房反向抵押研究发文趋势

4. 研究热点与知识结构

4.1. 研究热点分布

为识别我国住房反向抵押养老保险研究的核心主题,对关键词进行共现分析,并构建关键词共现网络图。

从关键词频次来看,“以房养老”是国内研究中最核心的研究主题,其出现频次达到 669 次,远高于其他关键词,并且中介中心性达到 1.59,在整个关键词网络中处于明显的核心位置。这表明“以房养老”不仅是住房反向抵押研究的核心议题,同时也在不同研究主题之间发挥着重要的连接作用。除“以房养老”之外,出现频次较高的关键词还包括“老龄化”“养老模式”“居住权”“可行性”“倒按揭”“反向抵押”等。其中,“老龄化”出现频次为 73 次,“养老模式”为 53 次,“居住权”为 50 次。这些关键词反映出我国住房反向抵押养老保险研究主要集中在以下几个方面:一是人口老龄化背景下养老保障体系的改革问题;二是住房反向抵押制度在养老模式创新中的作用;三是制度实施过程中涉及的法律制度与产权安排问题。

4.2. 研究主题结构

为了进一步识别研究主题结构,本文对关键词网络进行聚类分析,并生成关键词聚类图。如图 2 所示,CiteSpace 将关键词网络划分为多个聚类模块,其中主要包括“养老模式”“对策”“倒按揭”“老龄化”“居住权”“房地产”“社会保障”“反向抵押”“失独家庭”等主题。

从聚类结果来看,我国住房反向抵押养老保险研究大致形成三个主要研究方向。第一类是养老模式

与制度创新研究。该类研究以“养老模式”“社会保障”“老龄化”等关键词为核心,主要关注在老龄化背景下如何通过制度创新拓展养老资金来源。相关研究普遍认为,住房反向抵押养老保险能够在一定程度上缓解老年群体“资产丰富但现金不足”的问题,因此成为我国养老保障体系改革的重要探索方向。第二类是金融工具与制度设计研究。这一研究方向主要围绕“倒按揭”“反向抵押”等关键词展开,研究重点集中在住房反向抵押贷款的运行机制、产品模式以及金融风险问题。部分研究从金融学视角探讨住房反向抵押贷款的定价机制及风险控制问题。第三类是法律制度与产权结构研究。近年来,“居住权”逐渐成为研究热点之一。

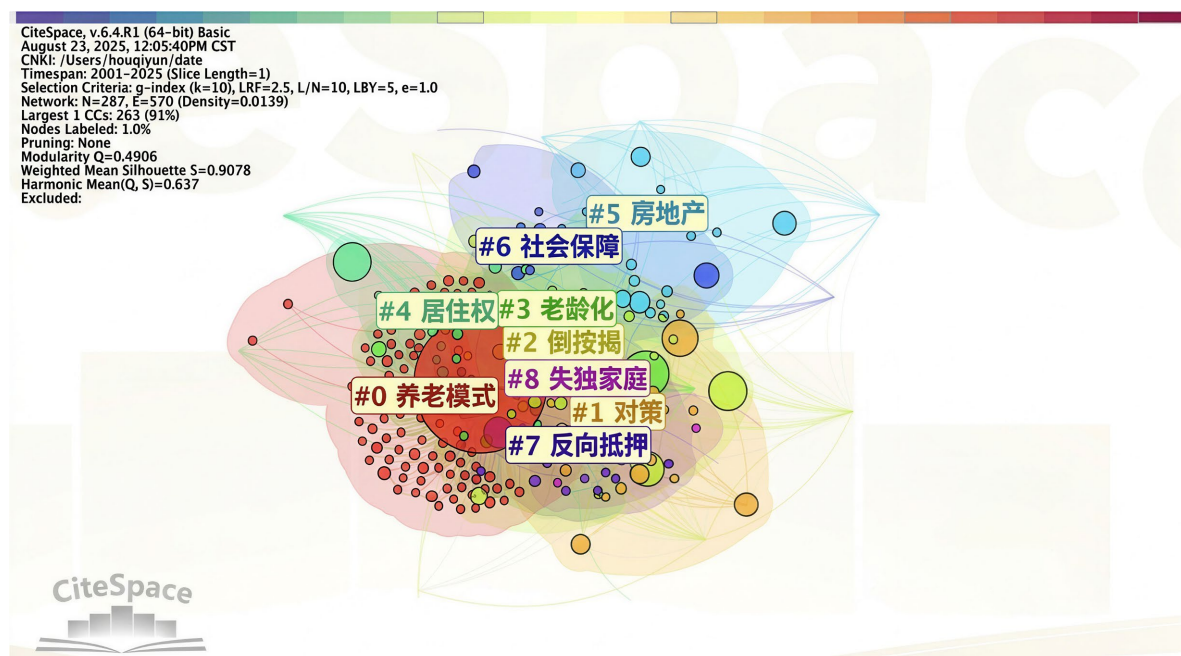


Figure 2. Keyword clustering map of reverse mortgage endowment insurance research in China

图 2. 住房反向抵押养老保险研究关键词聚类图

5. 研究前沿分析

5.1. 研究前沿识别

为了识别我国住房反向抵押养老保险研究的前沿主题,本文利用 CiteSpace 的突现词检测功能,对关键词突现情况进行分析。突现词是指在某一时间段内出现频率迅速上升的关键词,通常被认为是某一研究领域在特定时期内受到广泛关注的研究热点。

如图 3 所示,在 2001~2025 年期间,共识别出多个具有明显突现特征的关键词,包括“社会保障”“倒按揭”“风险”“困境”“对策建议”“反向抵押”“法律障碍”“居住权”“用益物权”等。这些突现关键词在不同时间段集中出现,反映出我国住房反向抵押养老保险研究前沿的阶段性变化。从时间演进来看,该领域研究前沿大致经历了从制度引入、政策讨论到法律制度深化的发展过程。

5.2. 制度引入阶段(2006~2010)

在 2006~2010 年期间,突现关键词主要包括“社会保障”和“倒按揭”。其中,“社会保障”的突现强度达到 7.42,“倒按揭”为 4.38。

这一阶段研究主要集中在对住房反向抵押制度的引入与制度可行性讨论。由于住房反向抵押贷款在

欧美国家已经形成较为成熟的制度模式，国内学者在这一时期大量介绍国外经验，并探讨该制度在我国养老保障体系中的潜在作用。同时，“社会保障”成为突现关键词也表明，学界在这一阶段更多是从宏观养老保障体系角度讨论住房反向抵押制度，认为该制度可能成为传统养老保障体系的重要补充[4]。总体来看，这一时期研究仍以制度概念介绍和理论讨论为主。

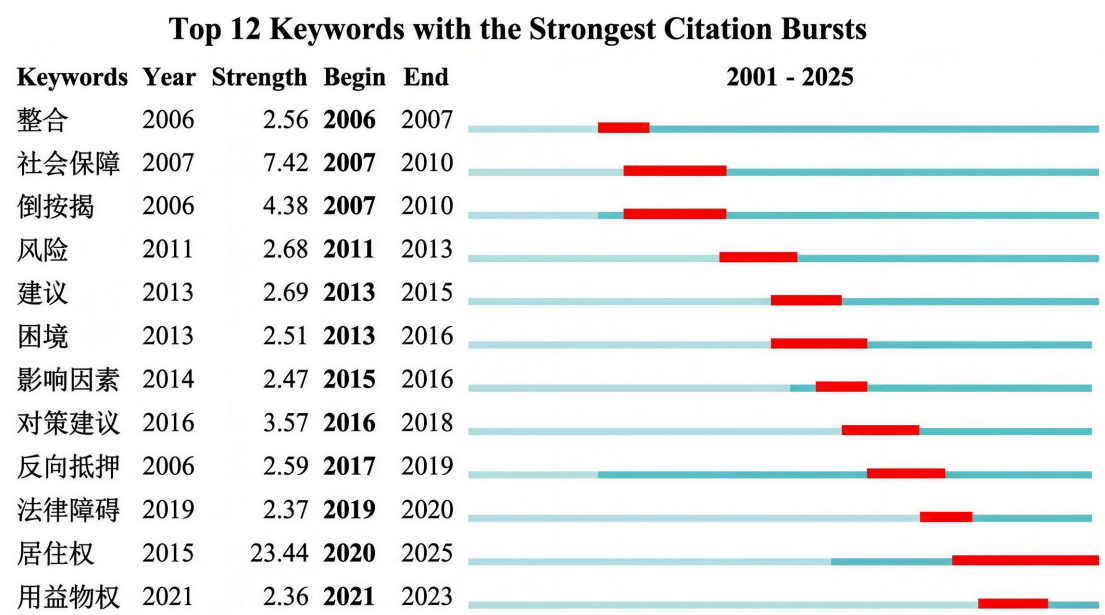


Figure 3. Keyword citation burst map of reverse mortgage endowment insurance research in China
图 3. 住房反向抵押养老保险研究关键词突现图

5.3. 政策讨论阶段(2011~2019)

进入 2011 年之后，突现关键词逐渐转向“风险”“建议”“困境”“对策建议”等。这一变化反映出学界开始更加关注住房反向抵押养老保险在实际运行过程中可能面临的具体问题[5]。例如，“风险”在 2011~2013 年期间出现突现，说明学界开始关注住房反向抵押制度在金融风险、房地产市场风险以及寿命风险等方面可能面临的不确定性。在 2013 年之后，“困境”“对策建议”等关键词开始出现突现，这一时期研究重点逐渐从制度可行性讨论转向制度实施中的现实问题，例如市场接受度不足、金融机构参与意愿较低以及制度设计不完善等。

5.4. 法律制度深化阶段(2020~至今)

从 2020 年开始，研究前沿出现明显变化，其中“居住权”成为突现强度最高的关键词，其突现强度达到 23.44，并持续至 2025 年。“居住权”之所以成为研究热点，与《民法典》正式确立居住权制度密切相关。居住权制度的确立为住房反向抵押养老保险制度提供了新的法律工具，也为解决老年人住房权益保障问题提供了新的制度路径。与此同时，“用益物权”在 2021~2023 年期间也出现突现，说明学界开始从产权结构角度探讨住房反向抵押制度的法律基础。总体来看，近年来我国住房反向抵押养老保险研究开始从宏观制度讨论逐渐转向具体法律制度问题，研究内容也更加细化。

进一步对突现关键词所对应的代表性文献进行质性分析可以发现，近年来研究前沿主要集中在“风险”“困境”与“居住权”等议题。在风险研究方面，部分学者认为住房反向抵押养老保险面临的核心风险来自房价波动与长寿风险叠加，若缺乏政府风险分担机制，金融机构参与意愿将受到显著抑制；另

有研究从保险精算角度出发,强调利率波动与死亡率不确定性对产品定价的影响,提出应构建动态风险调整模型。在制度困境方面,相关研究普遍指出我国试点推进缓慢的原因主要包括市场需求不足、金融机构动力不足以及法律制度不完善等因素,其中遗产动机与传统养老观念被认为是制约需求的重要社会因素。

6. 讨论

通过对发文趋势、研究热点及研究前沿的综合分析可以发现,我国住房反向抵押养老保险研究呈现出明显的阶段性特征,且学术研究与制度推进之间存在较强的互动关系。

首先,从研究发展轨迹来看,我国住房反向抵押养老保险研究具有较为明显的政策驱动特征[6]。发文数量变化与政策推进过程具有较强同步性,尤其在 2013 年前后试点政策出台后,相关研究迅速增加并形成阶段性高峰。这表明该领域研究在较大程度上围绕政策议程展开,研究议题随制度试点与政策关注度变化而波动。

从国际比较视角来看,国内外研究路径亦存在明显差异。国际文献整体呈现较为平稳的发展趋势,研究重点集中在“reverse mortgage”“longevity risk”“pricing model”等主题,主要关注定价模型、长寿风险管理以及房价波动风险等问题,并广泛采用精算模型与微观实证方法进行分析。相比之下,国内研究更多围绕“以房养老”“养老模式”“社会保障”等关键词展开,重点关注制度定位与政策设计,量化研究与技术分析相对较少。这表明我国相关研究仍处于制度探索阶段,而国际研究已逐步向产品运行机制与风险管理深化。未来国内研究可在制度分析基础上加强定价模型、风险分担机制及市场行为等方面的实证研究。

其次,从研究热点结构来看,国内研究主要集中在制度层面问题。关键词共现结果显示,“以房养老”“养老模式”“社会保障”等处于网络核心位置,说明学界更多从养老保障体系角度探讨住房反向抵押养老保险的制度功能。相比之下,风险定价、精算模型及金融工程等技术层面的研究仍较为有限,反映出该制度仍处于探索阶段,研究重点尚未完全转向产品运行机制。

再次,从研究前沿来看,突现词分析显示“风险”“困境”“居住权”等成为近年来的重要研究方向,研究重点逐步由制度引入转向制度运行中的关键问题。在“风险”议题下,相关研究主要关注长寿风险、房价波动风险以及利率不确定性,并围绕政府是否应承担最终风险保障形成不同观点;部分研究主张通过政府再保险机制分担风险,而另一些研究则强调市场化风险定价的重要性。

最后,从整体研究结构来看,我国住房反向抵押养老保险研究仍存在进一步拓展空间。现有研究在宏观制度层面已形成较为丰富成果,但在定价模型、风险分担机制以及产品设计等技术层面仍有待深入[7]。在此基础上,未来研究可从以下几个具体方向进一步深化。

因此,未来研究有必要在政策导向基础上加强理论导向研究,推动从“政策回应型研究”向“理论驱动型研究”转变,通过引入行为金融、精算定价以及家庭经济决策等理论框架,构建更加稳定且具有解释力的研究体系,从而提升住房反向抵押养老保险研究的学术深度与国际对话能力。

7. 结论

本文以中国知网(CNKI)数据库为数据来源,选取 2001~2025 年间与住房反向抵押养老保险相关的 1525 篇文献作为研究样本,并利用 CiteSpace 软件对该领域研究进行知识图谱分析,从发文趋势、研究热点以及研究前沿等方面系统梳理了我国住房反向抵押养老保险研究的发展状况。

研究结果表明,我国住房反向抵押养老保险研究呈现出明显的阶段性变化。早期研究数量较少,主要集中在制度概念介绍与国外经验借鉴方面;随着住房反向抵押养老保险试点政策的推出,相关研究数

量迅速增长,并在2013~2014年达到高峰;此后研究数量逐渐回落,研究内容也逐渐从宏观制度讨论转向更加具体的制度机制问题。从研究热点来看,“以房养老”是国内研究最核心的主题,同时“老龄化”“养老模式”“居住权”等关键词也具有较高的出现频率。这些关键词表明,国内研究主要围绕养老保障体系改革、养老模式创新以及住房资产金融化利用等问题展开。从研究前沿来看,近年来“居住权”“用益物权”等关键词逐渐成为研究热点,说明学界开始从法律制度层面探讨住房反向抵押养老保险制度的发展路径。这一变化反映出我国相关研究正在从宏观制度讨论逐步向具体制度机制深化。

我国住房反向抵押养老保险研究已经形成一定的研究基础,但仍然处于制度探索阶段。未来研究可以进一步加强跨学科研究方法的应用,在金融工程、精算模型以及风险管理等技术层面开展更加深入的研究,以推动住房反向抵押养老保险制度在我国的健康发展。

参考文献

- [1] 班晓娜,李东阳.美国住房反向抵押贷款养老模式及其启示[J].北京航空航天大学学报(社会科学版),2015,28(1):17-23. <https://bhxb.buaa.edu.cn/bhsk/article/doi/10.13766/j.bhsk.1008-2204.2014.0246?viewType=HTML>
- [2] 武光会.住房反向抵押养老模式新思考——从居住权制度视角出发[J].法学进展,2021,3(3):145-154. <https://www.sciscanpub.com/index/journals/ainfo/al/2450.html>
- [3] 林亦梵.我国推行住房反向抵押养老模式的法律困境与对策[J].法制博览,2022(6):139-141. <https://m.fx361.com/news/2022/1121/11330739.html>
- [4] 刘明慧.养老金融背景下住房反向抵押养老保险的发展路径[J].经济管理前沿,2025,1(7):182-186. <https://www.fcipub.org/articleDetail/1723?periodicalId=15>
- [5] Hanewald, K., Bateman, H., Fang, H. and Wu, S. (2020) Is There a Demand for Reverse Mortgages in China? Evidence from Two Online Surveys. *Journal of Economic Behavior & Organization*, **169**, 19-37. <https://doi.org/10.1016/j.jebo.2019.10.023>
- [6] Han, W. and Jiang, Y. (2019) Economic Validity Analysis of Housing Reverse Mortgages in China. *China Finance Review International*, **9**, 498-520. <https://doi.org/10.1108/cfri-07-2018-0111>
- [7] Xu, X.P. and Zhao, T.S. (2024) Towards Green Development: Exploring the Impact of Housing Price Bubbles on Regional Green Innovation Efficiency Based on Chinese Provincial Panel Data Analysis. *Sustainability*, **16**, Article 10275. <https://doi.org/10.3390/su162310275>