

住房反向抵押制度养老模式分析

任俊琳, 贾凯丽

太原科技大学法学院, 山西 太原

收稿日期: 2024年4月7日; 录用日期: 2024年4月18日; 发布日期: 2024年5月31日

摘要

为应对老年人对提高生活质量的迫切需要以及缓解社会养老保障体系的压力, 住房反向抵押养老制度应运而生。通过分析住房反向抵押养老模式在我国的经济、制度以及法律基础并结合住房反向抵押养老实例, 提出加强政府支持以提高公信力, 激活住房反向抵押制度实行; 建立申请制度、对接个人征信系统、建立税收激励措施、构建联合办公机制完善配套制度; 建立有追索权的正向激励措施, 使抵押人养老需求得以满足、抵押权人风险需求得以释放。以解决我国现阶段由于住房反向抵押养老模式周期长, 风险大, 不确定因素多而导致的参与方分歧大, 顾虑多, 实践难问题。

关键词

反向抵押, 以房养老, 老年, 养老机制

Analysis on the Elderly Care Model of Housing Reverse Mortgage System

Junlin Ren, Kaili Jia

Law School of Taiyuan University of Science and Technology, Taiyuan Shanxi

Received: Apr. 7th, 2024; accepted: Apr. 18th, 2024; published: May 31st, 2024

Abstract

In response to the urgent need of the elderly to improve their quality of life and alleviate the pressure on the social pension security system, the reverse mortgage pension system for housing has emerged. By analyzing the economic, institutional, and legal basis of the housing reverse mortgage elderly care model in China and combining it with examples of housing reverse mortgage elderly care, it is proposed to strengthen government support to enhance credibility and activate the implementation of the housing reverse mortgage system, establish an application system, connect with the personal credit system, establish tax incentive measures, and build a joint

office mechanism to improve the supporting system, establish positive incentive measures with recourse to meet the elderly care needs of the mortgagor and release the risk needs of the mortgagee in order to adapt to the housing reverse mortgage pension model at the present stage, due to the long cycle, big risk, and more uncertain factors, which lead to the participants' differences, concerns and difficult practice.

Keywords

Reverse Mortgage, Housing Based Pension, Aged, Pension Mechanism

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

我国老龄化问题日益严重,到2035年60岁以上人口将突破4亿,占总人口超过30%¹,进入重度老龄化。随着社会老龄化趋势上升,国家制定、实行养老保障制度,承担的养老压力日益加重。现有养老保障制度只能解决老年人温饱问题,无法满足随着社会发展老年人日益增长的物质需求,降低了老年人晚年生活幸福感。面对老年人对提高生活质量的迫切需要以及缓解社会养老保障体系应对社会老龄化的压力,住房反向抵押制度应运而生。有些学者基于国际研究经验和法经济学视角,在归纳国际经验的做法下,对住房反向抵押养老模式提出产权归属、最优化方法等创新发展的策略[1] [2] [3];有些学者从法律规范视角分析住房反向抵押制度,将住房反向抵押融入现行法律制度[4] [5] [6];还有些学者从内外两个层级的视角以及认识、政策、实践三个方面重新定义以房养老,设定制度规范,保护老年人的合法权益[7] [8]。本文通过分析住房反向抵押养老模式在我国的经济、制度以及法律基础并结合住房反向抵押养老实例,对该制度在我国实践进行解析,提出相关完善措施,以解决周期长,风险大,不确定因素多而导致的参与方分歧大,顾虑多,实践难等问题。

2. 住房反向抵押概念及优势

住房反向抵押是老年人将自己拥有所有权的房产抵押给银行等金融机构,该房产的使用权、收益权、占用权以及经抵押权人同意的处分权老年人可以继续享有,双方签订抵押贷款合同后,抵押权人定期向老年人发放养老年金,当老年人身故或者双方约定的时间到来时,抵押权人有权处置抵押的房产,用以偿还老年人生前的养老金额。住房反向抵押制度的创新是适应社会养老保障制度多元化发展的必然趋势,也是将老年人固定资产与养老产业相结合的适应老龄化社会的新时代产物。住房反向抵押的本质是将固定资产转化为金融工具,作为老年人资产收入的补充来源,增强了老年人的财务独立性,减少了对社会保障体系中公共资金的依赖。

住房反向抵押是较晚出现的养老模式,主要是弥补现有养老模式的不足,具体体现为:

第一,改变现有单一养老模式,拓宽老年人收入来源。随着社会老龄化加剧,我国社会保障体系中养老资金需求逐步扩大,仅依养老保障制度保障老年人的养老难以满足需求。随着社会发展,人们对生活质量的要求逐步提升,引入住房反向抵押制度,不仅能够改变现有单一养老模式,有效缓解养老压力,保证老年人老有所住,老有所依,使房产固定资产发挥了居住、养老、以及融资的多重功能;而

¹《中国发展报告2022中国人口老龄化的发展趋势和政策》——中国发展研究基金会。

且通过盘活老年人固定资产, 增加其经济收入来源, 满足老年人对精神文化的消费需求, 进而增加了老年人晚年生活的幸福感。

第二, 减少家庭养老资金支出占比, 减轻子女养老压力。在现有养老制度不足以支撑养老需求的前提下, 子女则需要承担一部分养老压力, 家庭必要支出费用的增加会抑制消费需求, 从而引发经济发展的萎靡。实行住房反向抵押制度, 可以减少家庭内部关于养老资金的支出, 在保障老年人生活质量的前提下, 可以将家庭内部资金用于教育、旅游、投资等用于提升生活质量的其他方面^[9], 刺激社会消费, 促进家庭资源的合理配置。

第三, 减轻社会保障财政支出压力, 促进社会经济发展。通过现行养老保障体系保障老年人的养老需求, 在老龄化加剧的社会背景下, 会使国家财政压力剧增, 社会矛盾加剧, 增加社会经济压力。而住房反向抵押制度的实行, 不仅能够增加房产的流动性, 平抑房价, 缓解社会矛盾, 而且在老年人解决养老压力的后顾之忧后, 能够利用剩余资金释放消费需求, 刺激“银发”市场的消费潜力^[10], 促进社会经济发展。

3. 住房反向抵押实践基础

1) 住房反向抵押的经济基础

a) 房屋自有率高

我国的住房自有率高达 89.68%^[11], 不仅远高于世界平均住房自有率 63%, 而且也高于住房反向抵押制度发展迅速的美国、新加坡、加拿大、日本、法国、英国、荷兰等国。国内绝大多数家庭的主要财富“固化”在房产价值上, 相关学术机构曾估算²: 一线城市房产价值占家庭总资产净值的 79%, 二线城市房产价值占家庭总资产净值的 67%, 三线城市房产价值占家庭总资产净值的 64%。我国家庭净资产结构呈现出随着年龄的增长, 房产价值在家庭总资产净值中的占比逐渐攀升的特点。由于近年来我国生育观念发生巨大变化, 中国家庭结构模式普遍呈现“421”结构, 具体为一对夫妻抚养一个孩子, 赡养四个老人, 即使双方父母各只有一套房产, 到第三代子女结婚时至少拥有六套房产, 会使未来中国的房屋自有率持续增长。住房反向抵押制度的实行, 实现了养老需求与住房变现的最优组合, 不仅能够将老年人拥有完全产权的不动产资产转化为可供养老的流动资产, 同时可以将老年人遗产提前变现满足老年人的生前养老需求。

b) 老年人潜在市场基数大

中国是世界上老年群体绝对数量最大的经济体, 根据 2021 年国家老龄事业发展公报数据显示: 截止 2021 年末, 全国 60 周岁以上老年人口为 26,736 万人, 占总人口比例 18.9%; 65 周岁以上老年人口为 20,056 万人, 占总人口比例 14.2%, 65 周岁及以上老年人口抚养比为 20.8%。当前中国生育观念发生巨大变化, 老龄化发展迅速, 据联合国预测, 中国到 2035 年 60 岁以上人口将会高达 4.09 亿人, 占总人口比重 32.2%, 到 2050 年 60 岁以上人口将会高达 4.79 亿人, 占总人口比重 44.0%。可见, 我国老年人的市场基数较大, 且随着时间的增长与日剧增。未来住房反向抵押制度潜在的市场份额会逐步扩大、需求会日益提升。

2) 住房反向抵押的制度基础

2013 年国务院颁布《关于加快发展养老服务的若干意见》(下文简称《意见》), 在《意见》中指出: 目前我国养老服务产品可选择性少、养老服务体系不健全、养老服务设施城乡发展不均衡, 同时市场在养老服务体系构建中发挥的作用不显著。为实现我国养老服务体系总目标³, 提出加强养老服务机构的建设, 鼓励市场在养老服务体系构建中发挥基础性作用, 完善市场机制以及发挥市场主体地位, 构建养老服务产品多元化, 逐步满足老年人对养老服务产品的多样化、个性化、深层化需求。

² 《2018 中国城市家庭财富健康报告》——广发银行和西南财经大学联合发表。

³ 我国养老服务体系的目标是建立以居家养老为基础, 社区样养老为依托, 机构养老为支撑。

2014年6月,原银保监会发布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》⁴,提出鼓励保险业积极参与到养老服务体系构建中来,同时决定在北京、上海、广州等城市进行住房反向抵押养老保险模式试点。2018年,中国银保监会发布《关于扩大老年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》,决定将试点范围扩大至全国。同年国务院办公厅颁布了《关于加快发展商业养老保险若干意见》,鼓励商业保险机构积极开展住房反向抵押养老保险业务,增强商业养老保险意识的宣传力度,加强对商业养老保险知识的普及,支持商业养老保险提供满足老年人多元化养老服务产品。国家政策支持住房反向抵押制度的发展,能够完善我国养老保障体系,丰富养老保障途径,实现养老服务模式的健康、蓬勃、有序发展,提升养老服务产品的多元化,为住房反向抵押提供制度基础。

3) 住房反向抵押的法律基础

住房反向抵押制度实行的理论前提为老年人拥有完全产权房屋,并能够以自身意愿决定是否对自有财产进行处分,并承担相应法律后果。其中涉及对公民私有财产权利的保障、老年人养老权利的保障以及市场化经营对养老责任的分担,三者共同构成了开展住房反向抵押制度的法律基础。

1998年国家取消了福利分房,规定房产所有权归居民所有。2004年,宪法修正案首次将财产权保护纳入宪法,《中华人民共和国宪法》第十三条规定:“公民合法的私有财产不受侵犯”。对公民的私有财产权保护入宪,进一步完善了对私有财产权的保护,提升了私有财产权的保护地位。2021年1月1日正式生效实施的《中华人民共和国民法典》,第二百六十六条⁵的规定明确了私有财产保护范围,同时也明确了房屋作为公民最重要的生活资料,能够作为法律客体参与市场经济交易,公民对其合法拥有的房屋享有所有权,可以根据自身条件及经济收入决定是否参与住房反向抵押养老制度,对自有房屋进行收益、处分,不受国家、集体及个人的干涉。

《中华人民共和国老年人权益保障法》第二十二条第一款⁶规定保障了老年人的财产权利,老年人能够依法对个人财产进行收益、处分,参与市场经营活动,承担民事责任。住房反向抵押作为市场化运营的养老项目,老年人在充分了解该项目的前提下,积极参与,能够增加经济收入来源,保障晚年养老需求。《老年人权益保护法》第四十三条第二款以及第四十九条的规定体现了国家支持市场化经营对养老责任的分担,鼓励创新商业养老产品与服务,允许经营性机构合法合规发展养老服务型产业。在此背景下,开展住房反向抵押养老项目是顺应社会发展,推动养老产业创新,缓解养老压力的重要手段。

4. 住房反向抵押养老实践及检视

1) 住房反向抵押养老项目

a) 南京“汤山温泉留园老年公寓”项目

2005年,南京汤山留园老年公寓针对年满60周岁且住房面积60平米以上拥有完全产权的孤寡老人推出了以房换养模式,具体运行模式为:老年人与养老机构签订“以房换养”协议,将自有房产抵押给养老机构,经公证保留老年人对房产的所有权后将房屋出租,房屋出租获得孳息用于支付老年人在老年公寓内的费用,老年人可以终身入住汤山温泉留园老年公寓,待老年人身故后,老年公寓获得抵押房产所有权。由于汤山留园属于民营机构,流动资金的欠缺难以满足业务开展的需要,同时存在运作风险较高以及民营机构公信力较低,承保人数寥寥无几,最终该项目以失败告终。

⁴ 申请试点保险公司应具备的条件:开业满五年,注册资本不少于20亿元,具备较强的保险精算技术,能够对反向抵押养老保险进行科学合理定价,具有专业的法律人员,能够对反向抵押养老保险相关法律问题进行处理等。同时也规定了保险公司申报时需提交的材料及试点开展的要求,投保人群的范围为60周岁以上拥有房屋完全独立产权的老年人。

⁵ 《中华人民共和国民法典》第二百六十六条:私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。

⁶ 《中华人民共和国老年人权益保障法》第二十二条第一款:老年人对个人的财产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利,子女或者其他亲属不得干涉,不得以窃取、骗取、强行索取等方式侵犯老年人的财产权益;第四十三条第二款:设立经营性的养老机构,应当在市场监督管理部门办理登记;第四十九条:国家鼓励养老机构投保责任保险,鼓励保险公司承担责任保险。

b) 北京寿山福海“养老房屋银行”项目

2007年,北京寿山福海国际养老服务中心与中大恒基房地产经纪有限公司联合推出具有委托租赁性质的“养老房屋银行”,该项目主要针对年满60周岁,在市区拥有完全产权房屋,无子女照料的老年人。具体运行模式为:老年人与北京寿山福海国际养老服务中心签订养老服务协议,协议约定由中大恒基房地产经纪有限公司在不改变房屋产权的基础上将该房屋进行出租,房屋出租获得孳息用于支付老年人在北京寿山福海国际养老服务中心的养老费用,老年人既可以选择按年度收取租赁费用的整租方式,也可以选择按月收取租金的实时租赁方式。该模式面向受众人群众范围较窄,同时以盈利为目的商业计划运作模式缺乏政府公信力的担保,导致公众对此缺乏信任、参与度低,最终在实施不久后,该项目停止运行。

c) 幸福人寿“房来宝”项目

2015年,经原银保监会批准(保监许可〔2015〕280号),由幸福人寿推出第一款住房反向抵押养老保险产品——“房来宝”。同年3月,原保监会批复幸福人寿《幸福房来宝老年人住房反向抵押养老保险(A款)》保险条款及费率。首款保险版“以房养老”产品由幸福人寿正式推出。该合同主要针对房屋产权归属,预期增值收益,履行合同费用负担,评估机构资质,以及老年人回赎权,犹豫期的保障等做了明确规定,制定了与我国国情相适应的产品设计。自原银保监会颁布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》以来,多家保险公司获得了试点资格,但只有幸福人寿和人民人寿两家保险公司开展了住房反向抵押业务。截止至今,幸福人寿在北京、上海、广州、武汉、南京、大连、苏州、杭州八个试点城市累计签约203单,启动意向客户不足两百户,产品遭受市场冷遇。

2) 住房反向抵押实践检视

a) 市场运营公信力弱

南京“汤山温泉留园老年公寓”自推出以来,参与该项目的仅有三四位老人,在幸福人寿“房来宝”项目推出至今,启动意向客户不足两百户,公众参与度较低,究其原因在于以上项目中参与主体不论是北京市石景山区寿山福海养老服务中心、南京市江宁区温泉留园老年公寓,还是幸福人寿保险公司均为社会盈利性主体,在参与主体逐利的本质下,很难与老年客户之间构筑信任的桥梁;目前,政府对住房反向抵押制度处于观念倡导阶段,宣传力度较低,大多数老年人处于犹豫观望状态,政府宣传力度不足导致公众对该制度的了解有限,加之养儿防老,财富的代际传承等传统观念的影响,导致该制度对老年人的吸引力度不足。但从我国目前所处国情分析,住房反向抵押养老市场客观存在,由于老年人传统养老遗赠观念根深蒂固,住房反向抵押参与市场盈利主体公信力较低,政府的政策支持及宣传力度不足,导致住房反向抵押养老制度发展难以走向正轨。一种新模式在推向社会时公众需要了解、接受的过程,因此应加强政府的主导作用,利用政府公信力高的优势加大对住房反向抵押养老制度的宣传,紧贴市场发展的现实需要,给予住房反向抵押养老制度足够重视及政策支持,促进住房反向抵押制度从客观存在的隐性市场需求转变为实际存在的显性市场需求。

b) 配套制度不完善

幸福人寿“房来宝”在产品宣传中表示,房屋所有权自始至终归属老年人,房产只是抵押给保险公司,不会发生老人百年之后房产归属保险公司的情况;在南京“汤山温泉留园老年公寓”以房养老产品中也曾出现“房屋所有权自始至终归属老年人”的宣传。受安土重迁传统思想影响,金融机构通过误导性宣传“房屋产权不会发生任何改变”来迎合老年人,老年人基于不动产代际传承的心理预期,在未能充分了解住房反向抵押养老制度带来的预期收益及风险的前提下,购买产品,最终导致老年人对住房反向抵押制度的心理期望值降低,参与意愿不足。同时金融机构在无追索权的制度设计下,为了能够冲抵住房反向抵押养老的长寿风险,通过捆绑式销售方式,即金融机构诱劝老年人将住房反向抵押取得的收益购买另一种金融产品来获得利润最大化,降低制度风险,甚至有些营销人员将“住房反向抵押养老”

作为向老年人销售其他金融产品的过渡程序。住房反向抵押养老制度虽然能够带来正向的社会效用, 满足老年人居家养老的心理需求, 但面对住房反向抵押养老制度的复杂性, 老年人在金融知识的欠缺和理解能力的下降情况下, 很难真正理解住房反向抵押制度涉及的双方权利义务关系及风险承担, 最终导致老年人在与金融机构信息不对称的前提下做出错误决策。

c) 无追索权激励不足

以幸福人寿“房来宝”合同条款为例, 住房反向抵押产品有两大特征: 第一, 保险公司不享有房产预期增值的收益权, 抵押房产的价值上涨部分全部归属于投保人及其继承人, 保险公司的预期收益已计算在老年人终身领取的养老年金利息中。第二, 住房反向抵押养老制度所带来的长寿风险、房价波动风险及利率风险均由保险公司承担。可见保险条款的实际倾向于保护老年群体的利益, 以吸引更多老年人的参与, 但降低了保险公司参与住房反向抵押养老的积极性。在住房反向抵押制度中, 若老年人的实际寿命长于预期寿命或者在抵押周期内房产价值下跌, 依住房反向抵押无追索权设计, 由金融机构承担上述风险, 超额支出不得向老年人或者其继承人追索, 反之, 当存在房屋净值上涨或者老年人余期寿命较短等剩余利益时, 应当返还继承人, 同时继承人也可通过返还贷款等方式回赎房屋。“剩余利益的返还”及“回赎权”制度设计无疑破坏了金融机构以老年人余期寿命和房价波动的不确定所产生射幸利益的基础, 破坏了住房反向抵押制度中无追索权的制度设计与射幸合同性质平衡的基石, 也破坏了金融机构以盈利为目的的商业规则, 导致金融机构的收益来源只有贷款利息, 在与该制度投入高, 期限长, 风险大的特性相比, 收益较低。住房反向抵押制度失衡最终导致金融机构面对住房反向抵押市场踌躇不前。

5. 住房反向抵押规范及建议

1) 政府支持以提高公信力

我国住房反向抵押制度处于发展初期, 在金融机构的主导下, 产品宣传和信息咨询存在严重不足, 虽然国家出台了相关政策, 通过对抵押权人设定市场准入门槛来保障该制度的实行, 但在金融机构逐利的本质下, 老年人对该产品的信任度不高, 该制度难以实行。为保障老年群体能够更加深入的了解该产品, 增强该制度的社会公信力, 政府不仅应出台相关政策来保障该制度的实行, 还应在制度宣传上承担普及和教育的角色, 加强对该制度的宣传推广力度, 激活该制度的市场运行。同时, 政府应重视对人们住房反向抵押养老意识的培养, 转变国民养老观念, 培养国民多元化养老意识, 可以制定相关法律法规从顶层设计的高度建立国民对住房反向抵押养老的信任, 为住房反向抵押养老在我国实行营造一个有利的文化环境[12]。同时, 政府应重视转变企业依赖社会保障体系的传统养老观念, 树立企业社会责任感, 鼓励企业积极与养老产品研发, 加大研发力度, 完善住房反向抵押制度的产品供给线, 支持研发符合需求端多层次的养老产品, 调动住房反向抵押制度的实行。

2) 制度完善以保障运行

面对住房反向抵押养老制度的复杂性, 老年人在金融知识欠缺和理解能力下降的情况下, 很难真正理解住房反向抵押制度涉及的双方权利义务关系及风险承担, 老年人可能对该制度望而却步, 或者在与金融机构信息不对称的前提下做出错误决策, 反之, 金融机构承担房屋价值减损的风险, 在无法规避老年人能否真正履行道德作为义务的前提下, 承担的风险增强, 进而降低了金融机构参与该制度的积极性。由此, 通过建立住房反向抵押申请制, 让老年人在签订协议前, 向申请机构提交申请, 由申请机构监督市场参与主体, 对老年人进行风险告知, 合理诉求进行及时回应; 将老年人履行协议的监督结果对接个人征信系统, 督促老年人自觉履行协议义务, 降低金融机构的风险; 通过税收激励措施激活住房反向抵押制度的实行, 让老年人在优惠政策的引导下, 能够激发参与住房反向抵押制度的积极性; 构建联合办公机制, 改变我国目前各部门之间分业经营, 独立监管模式, 促进住房反向抵押具有混合属性金融养老

产品的发展。

a) 建立申请制

鉴于住房反向抵押制度的复杂性及老年人对涉及相关金融知识理解能力的缺乏,降低住房反向抵押贷款市场的风险,保护老年群体的合法权益,最有效的方式是建立“强制申请制度”。作为申请受理主体,公证机关具有天然的公信力优势,在保障受理申请的中立性,受理过程的合法性,以及信息提供的客观性方面发挥重要的作用。建立住房反向抵押申请制能够确保老年人准确了解该制度的功能、风险及附随义务,做出理智决定。

老年人办理住房反向抵押贷款需先向公证机关提交申请,公证机关受理后,第一步需要对申请人提供专业的咨询服务,对该产品的设计提出风险预测与评估,具体对房屋产权的处置、房产净值减少的风险负担、债务还款时间、房产剩余价值的处分、有无追索权制度选择的优劣,以及老年人承担的义务等进行详细讲解,让老年人能够完全理解产品的运行模式及附随义务;第二步公证机关在老年人充分理解产品的运行模式后,发放申请合格证书,之后在公证机关的监督下,交由房产评估机构对房屋价值进行评估定价;第三步组织申请人和金融机构在住房抵押养老办理机构签订抵押养老协议,公证机关具有保证协议公平合理的职责;第四步可以参考“网签制度”,一旦双方当事人签订有效合同,住房抵押养老办理机构应当协助办理登记手续,登记后,该抵押房屋在合同有效期内未经抵押权人同意禁止物权变动。

b) 对接个人征信系统

在住房反向抵押中,抵押人具有承担房屋的瑕疵担保义务,并对自身的健康状况、房屋的隐性折损状况等具有如实告知义务。现行我国评估制度不完善、目前的医疗技术无法对老年人的预期健康进行精准估测,加之在协议履行过程中房屋波动价值对老年人养老年金发放影响较小,因而无法规避老年人是否真正履行如实告知义务以及道德上对房屋的维护义务。如果不对老年人在履行协议之前以及履行协议过程中信誉行为进行规制,可能导致抵押权人无法获得准确信息,也可能导致无法对抵押人在履行协议过程中涉及房屋价值贬损的行为进行劝阻。因此,对接个人征信系统,能够让抵押权人对抵押人过往的综合信用进行评估,对于信用分数过低的老年群体可以拒绝其参与该制度。在履行协议过程中,通过对抵押人是否如实履行义务进行不定期监督,并将监督结果纳入抵押人的个人征信系统,从而督促抵押人如实履行告知义务,降低抵押权人的风险[13]。

c) 发挥税收激励作用

住房反向抵押养老优势是多方面的,抵押人可以增加养老资金、提高生活质量;抵押权人可以获得利益回报;社会可以构建多元化养老模式,减轻国家养老压力。因此国家应采取税收激励制度等多种措施促使其发展。税收是调整社会再分配的重要工具,在美国,税收减免政策在住房反向抵押中发挥了重要的作用,税收福利极大的提高了老年人参与该制度的积极性[14]。可以借鉴国外的税收减免政策来激活住房反向抵押制度的实行,通过开征遗产税来抑制房屋继承,从而倒逼住房反向抵押制度的实行[15]。同时,也可给予抵押权人开展此项业务的税收减免优惠政策,例如:对此项业务的贷款利息产生的增值税和附加税予以减免,或者减免房产交易环节的税收费用等。

d) 构建联合办公机制

住房反向抵押涉及到资金、技术、评估、公证等多项资源共享,需要多个部门之间配合,因此可以构建联合办公机制[16]。联合办公机制具体由公证机构、房产资产评估机构、住房抵押养老办理机构三部分组成。公证机构是专门为住房反向抵押制度设立发挥申请功能的机构,它负责为申请者提供咨询服务,对住房反向抵押养老模式进行详细讲解,确保申请人对该模式的深度知情,同时也确保涉及双方权利义务的信息透明,并对申请人进行反复确认,提升住房反向抵押制度的公信力。房产资产评估机构应准确评估老年人的房产价值,合理计算分期发放养老贷款金额,进行科学有效的专业评估,确保对房产价值

评估的公平、公正。经过申请、评估程序后,老年人和金融机构在住房抵押养老办理机构签订住房反向抵押养老协议,并由住房抵押养老办理机构对抵押房屋协助办理抵押登记。

3) 引入追索以正向激励

抵押权人只能主张抵押人的房产偿还债权,当抵押房产拍卖金额不足以承担抵押人养老金额,不得向抵押人的法定继承人追索债权,此制度导致抵押权人承担巨大的风险负担。抵押权人为了规避无追索权带来的巨大风险,只得通过降低信用额度,即降低每月养老费用来规避这一风险,导致住房反向抵押达不到以房养老的预期效果,为解决上述问题,使抵押人养老需求得以满足、抵押权人风险需求得以释放可以设置有追索权的住房反向抵押。

老年人(抵押人)、金融机构(抵押权人)以及子女(担保人)在公证机构(监督机关)的参与下,签订住房反向抵押合同以及担保合同。当老年人身故或者双方约定的时间到来时,金融机构可以通过公证机构实现抵押权,并就其指定的拍卖公司拍卖抵押房产,拍卖所得财产用以偿还抵押人生前的养老金额。当抵押房产拍卖金额不足以承担抵押人养老金额的,金融机构可以根据担保合同向抵押人的法定继承人追索,偿还不足的养老债权;当拍卖金额偿还金融机构养老金额后仍有结余,应由其法定继承人依法继承该笔金额。但是法律应当给予有追索权的抵押合同当事人选择权,即担保人可以选择一次性偿还金融机构的养老金债权,使住房抵押权消灭从而保留住房不被拍卖。

6. 总结

住房反向抵押制度的实行,可以构建多层次、多样化的养老保障体系,解决我国老年人住房的富人、现金的穷人困境,同时实现养老模式的健康有序发展,对保障民生、促进社会和谐发挥着重要的意义。目前从该制度运行实践呈现出的疲态来看,由于配套制度与正向激励制度的不健全,导致供需两端均处于观望状态,因此不能完全依赖市场运营,需要政府以管理者身份介入。首先通过政府支持提高公信力推动该制度积极面向市场;其次从完善配套措施,建立申请制及税收激励,对接个人征信系统,构建联合办公四个方面着力,构建组合拳,为其发展保驾护航;最后引入追索以正向激励,公平配置双方权利义务。最终促进住房反向抵押制度在实践探索中构建一套多元化、可持续发展的运营模式。

基金项目

本文系 2022 年山西省科技战略研究专项课题(课题编号:202204031401108)。山西省哲学社会科学规划课题“重构与融合:多元主体参与农村健康养老服务研究”(2023YY202)。

参考文献

- [1] 陈功, 郑秉文. 美国住房反向抵押贷款市场的政策支持体系探究[J]. 社会保障研究, 2022(5): 3-14.
- [2] 刘涛, 何亮, 李金辉. 我国商业养老保险介入养老产业链的策略研究——基于国际经验的研究视角[J]. 国际经济合作, 2019(3): 113-123.
- [3] 汪伟伦. 住房反向抵押贷款养老模式的法经济学分析[J]. 社会保障, 2021(10): 60-64.
- [4] 王者洁. 住房反向抵押的权利证成[J]. 法学论坛, 2020, 35(5): 96-105.
- [5] 乔博娟. 我国住房反向抵押养老保险的现实困境与法治理路[J]. 法治社会, 2021(6): 81-91.
- [6] 范李璜. 论我国推行住房反向抵押贷款的法律制度保障[J]. 中州学刊, 2016(10): 54-59.
- [7] 韩文琰, 易艳红. 中国“以房养老: 梳理、审视与重构”[J]. 价格理论与实践, 2019(10): 56-70.
- [8] 袁昊. 论“以房养老”中的老年人保护[J]. 河南财经政法大学学报, 2021(6): 62-75.
- [9] 郑秉文. 以房养老的前景分析与政策建议[J]. 武汉科技大学学报, 2018(12): 581-588.
- [10] 袁国方, 陈近. 金融机构开展住房反向抵押贷款业务的产品定价分析[J]. 经济与管理, 2017, 31(4): 54-62.

- [11] 甘犁. 中国家庭金融调查报告[R]. 北京: 西南财经大学出版社, 2021: 5-15.
- [12] 崔琳涓. 我国推行住房反向抵押贷款的困境及对策[J]. 中国经贸导刊(中), 2020(12): 96-97.
- [13] 李伟群, 陈婷. 住房反向抵押养老保险法律问题研究[J]. 上海保险, 2021(4): 18-25.
- [14] 郑秉文. 第三支柱商业养老保险顶层设计: 税收的作用及其深远意义[J]. 中国人民大学学报, 2016(1): 2-11.
- [15] 范卫红, 倪水锋. 我国以房养老的法律障碍及对策分析[J]. 重庆理工大学学报(社会科学), 2019(5): 101-110.
- [16] 金晓彤, 崔宏静. 亚洲国家“以房养老”模式的经验与借鉴[J]. 亚太经济, 2014(1): 11-15.