

以房养老京沪先行市场尚难认可 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/471/2021_2022__E4_BB_A5_E6_88_BF_E5_85_BB_E8_c67_471897.htm “60岁前人养房，60岁后房养人”。记者近日获悉，建设部与保监会正在国内部分城市进行“以房养老”模式的实地调查。而上海公积金管理中心已率先推出“住房自助养老”模式；在北京，随着幸福人寿的挂牌成立，其未来核心业务“倒按揭养老”，被提上了议事日程。一场以我国如何实践养老模式已经拉开大幕。

北京模式：银行保险齐上阵 与上海尝试性质相比，北京则更愿意从纯商业度去摸索“以房养老”的模式。北京除了准备挂牌的幸福人寿积极推动以房养老模式外，还首现了一家“养老房屋银行”机构。“养老房屋银行”是由北京一个养老机构和中大恒基房地产经纪公司合作建立的。推出该项目的北京寿山福海国际养老服务中心负责人表示，与其他“以房养老”方式不同的是，房子的产权还在老人手中，老人可以自由选择多种租赁方式“以房养老”。中大恒基负责人称，在消息刚刚传出之后，每天都有几十个电话咨询，养老中心也已接到几百个咨询电话。该负责人还表示，“养老房屋银行”的具体操作模式已经敲定，12月份即可入住，参与该项目的老人把房子交给中大恒基，由中大恒基免费负责向外租赁，房租返还给老人，以抵免在养老院的所需费用，或者由老人自行处理。记者了解到，此前幸福人寿计划的“倒按揭”住房养老模式，是由保险公司买下老人的房屋产权，老人每月或按年从保险公司领取生活费用，老人生前仍然拥有对房屋的所有权，直至老人身后，保险公司按照市场价对房

屋作出处理。曾经身为中国房地产开发集团总裁的孟晓苏现任幸福人寿董事长，他表示，未来公司成立后，会着手研究“以房养老”业务，并希望社会各方都参与到研制的过程中来。

上海模式：变更产权自助养老 房源收作廉租房 早在去年年初，上海市公积金管理中心就传出要酝酿推出“以房养老”的消息。近日，该中心新出来的试点方案名为“以房自助养老”协议。据悉，与建设部和保监会研究的“反向抵押贷款”模式不同的是，这种模式从一开始就变更了房屋的产权人。据上海公积金管理中心副研究员丛斌介绍，“以房自助养老”基本模式为：老年人将自有产权房屋出售给上海市公积金管理中心，并选择在有生之年仍居住在原房屋内，出售房屋所得款项在扣除房屋租金、保证金及相关交易费用后全部由老人自由支配使用。他同时表示，这次试点启动只是公积金管理中心住房金融创新、业务创新的一部分。丛斌称，上海公积金管理中心的“以房自助养老”目前正处于试点阶段，具体细节还不方便透露，但可以肯定的是，通过“以房养老”收来的房源将作为廉租房，以增加上海廉租房实物配租的房源。他说，“我们会对参与者进行综合评估，建立在自愿平等的基础。”

京沪模式点评 上海：以房自助养老

优点：政府既增加廉租房实物配租的房源，又解决城市老龄化问题。老人可在有生之年仍居住在自己房屋内。

操作难点：变更产权难以接受。这种模式更适合孤寡老人，但若老人膝下有子女，按照中国人传统观念，宁愿将房产留给子女继承，将房屋产权变更给政府，对大多数人来说难以接受。

北京：养老房屋银行

优点：房屋产权不用变更；商业运作多方得利

操作难点：老人是否愿意住养老院，自己房屋被代理租

赁是否放心，若租赁中出现纠纷谁来承担。“倒按揭”住房养老优点：险资运作。操作难点：变更产权难以接受。一些老人表示如果要养老，完全可以把房子卖了，然后进行投资增值，为何要抵押给保险公司。专家观点以房养老应多元化尽管北京和上海已经开始探索“以房养老”在国内具体操作可行性，保险业内人士纷纷表示，探究“以房养老”模式该多元化。根据有关数据显示，预计到2050年我国老年人口将达到4.2亿，占总人口近1/4。而上海，已经成为国内老龄化程度最高的城市。丛斌在分析最近各地陆续推出的“以房养老”模式时也表示，上海公积金管理中心做此项事业属于政策性，保险公司和其他机构来做这个事情则是市场行为。上海财经大学保险系一位教授称，未来“以房养老”的模式也应当多元化，可以由政府机构来做，也可以由银行、保险公司等市场机构来做，“以房养老”的多元化市场建立后，对风险有不同偏好或者判断的老人可以自主进行选择。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com