

售房养老——中国老龄化趋势下养老问题的新思路

杜朝运 黄小璇

(厦门大学经济学院金融系,福建 厦门 361012)

摘要: 随着我国老龄化社会的到来,养老压力日益突出,传统养老模式已不能适应和满足市场经济条件下的养老需求。本文提出一个养老的新思路——售房养老,并在介绍售房养老的理论根源和基本思路的基础上,介绍售房养老模式的运行机制,提出有待解决的问题。

关键词: 老龄化,售房养老,逆抵押贷款,养老保障

中图分类号:F830

文献标识码:A

文章编号:1002-6452(2006)04-0042-06

一、我国社会老龄化的现状及趋势

人口老龄化现象自19世纪后期在发达国家出现以来,已引起各国的关注。随着人口平均寿命的不断延长,发展中国家也开始向老龄化方向发展。据专家预计,到2030年,全球老龄人口占总人口比例将由目前的9%上升至16%。西方人口专家将本世纪称为“世界性人口老龄化的时代”。

我国人口的老龄化也是一个不可避免的历史进程。一方面是因为实行计划生育政策,生育率下降导致青少年人口比重下降,老龄人口比重逐步提高;另一方面是因为经济快速发展和医疗卫生条件改善、居民生活水平的显著提高,带来人口预期寿命的延长。

1949年以前,中国人口的平均寿命只有35岁,呈现出高出生率、高死亡率、低增长率的特点,属于典型的年轻型人口结构。新中国成立后,由于社会经济的持续发展,城乡医疗卫生条件的改善,中国的人口表现出高出生率、低死亡率、高增长率的特点,年龄结构从年轻型转变为成年型。改革开放以来,经济快速发展,人民的生活水平和生活质量有了很大提高,中国人口的平均预期寿命延长到70岁以上。此

外,20世纪70年代以来中国实行了严格的计划生育政策,人口出生率得到有效控制。目前,总和生育率约为1.8,处于更替水平以下。这两个因素促使中国的人口结构从成年型迅速向老年型转变。我国历次全国人口普查的数据显示,65岁及以上人口在总人口中所占的比例:1953年为4.4%,1964年为3.6%,1982年为4.9%,1990年为5.6%,2000年上升到7.1%。按照联合国的标准,60岁及以上人口比重达到10%或65岁及以上人口占总人口的比重达7%,就进入老年社会。按照定义,表明中国已跨入老龄化社会的门槛,成为一个老年型国家。

人口生育水平和年龄结构的这种变化,自然会影响到未来的人口动态。我国计生委在2000年曾对21世纪头50年老龄化人口作出预测(表1)。

据预测,到2020年以后,中国将迎来人口老龄化的高峰期,老年人口激增,人口老龄化程度迅速提高。到2030年,中国60岁以上的人口将达3.57亿,占总人口的比重超过20%。可见,中国人口的老龄化具有两个鲜明特点:第一,人口老龄化发展速度快。人口结构从成年型转变为老年型,只用了18年,而发达国家一般用了几十年甚至上百年的时间。第二,老

收稿日期:2006-01-04

作者简介:杜朝运(1973-),男,福建泉州人,经济学博士,副教授,硕士生导师,供职于厦门大学经济学院金融系,研究方向为金融制度与组织。

黄小璇(1983-),女,福建安溪人,厦门大学经济学院金融系2004级金融学硕士研究生,研究方向为金融制度与组织。

表 1:2003-2050 年中国 60 岁以上老年人口和老龄化程度预测

年份	60 岁及以上老年人口 (亿人)		人口老龄化程度 (%)		年份	60 岁及以上老年人口 (亿人)		人口老龄化程度 (%)	
	(1)	(2)	(1)	(2)		(1)	(2)	(1)	(2)
2003	1.39	1.39	10.69	10.64	2015	2.13	2.13	15.19	14.85
2004	1.42	1.42	10.85	10.79	2016	2.21	2.21	15.69	15.32
2005	1.45	1.45	11.05	10.96	2017	2.29	2.29	16.22	15.81
2006	1.49	1.49	11.27	11.17	2018	2.36	2.36	16.61	16.17
2007	1.54	1.54	11.54	11.41	2019	2.40	2.40	16.84	16.37
2008	1.58	1.58	11.82	11.67	2020	2.43	2.43	16.97	16.48
2009	1.64	1.64	12.19	12.02	2025	2.96	2.96	20.38	19.63
2010	1.71	1.71	12.59	12.39	2030	3.57	3.57	24.38	23.25
2011	1.78	1.78	13.02	12.80	2035	3.99	3.99	27.24	25.67
2012	1.86	1.86	13.53	13.28	2040	4.12	4.12	28.26	26.30
2013	1.94	1.94	14.06	13.78	2045	4.21	4.21	29.30	26.91
2014	2.04	2.04	14.65	14.34	2050	4.39	4.39	31.15	28.19

注:(1)为按 TFR=1.8 计算的,(2)为按 TFR=2.0 计算的。

年人口数量庞大。中国 60 岁以上的老人 2000 年达到 1.3 亿,占全球老年人口总量的 20%,相当于英国、法国、瑞典、挪威四国人口的总和。

人口老龄化给中国社会经济和人民生活带来了广泛而深刻的影响,已成为不容忽视的重大社会问题。我国人口老龄化的发展,老年人在社会总人口中比重的增加,一方面给社会和经济的可持续发展带来巨大的挑战;另一方面,庞大的老年人群的存在,对我国社会保障体系的健全和完善提出了更高的要求。

二、我国养老保险制度的发展、现状及面临的困境

(一)发展及现状

中国社会保障制度的建立已有 50 多年历史。前 30 年,传统的养老保障体系是与当时的计划经济体制相适应的,是以 1951 年颁布的《中华人民共和国劳动保险条例》为代表的“低工资、高就业、高补贴、高福利”的国家包企业、企业包职工的统包政策。改革开放后的 15 年,国有企业逐步转换经营机制,企业保险因之转向社会养老保障统筹。1995 年中央决定将个人账户制度引入中国基本养老保险制度,单

一的社会统筹制度转向社会统筹与个人账户相结合的新体制,基金管理方式也从现收现付制转向部分积累制。

目前,我国基本养老金计划采取社会统筹与个人账户相结合的方式。其中社会统筹部分实行现收现付制,其基本特征是退休保障成本在代际间转移,这个部分主要解决老年人最基本的生活来源问题;个人账户部分实行长期积累,是基金制,这个部分主要是老年人按照所尽的缴费义务多少的不同收取相应数额的养老金。企业补充养老保险计划实行的是个人账户的方式,也就是基金制。

(二)面临的困境

1. 养老保险的隐性债务巨大

传统的现收现付制中,养老金的支付要完全依靠代际之间的财富转移来完成。随着人口老龄化程度的不断加深,养老保险基金总量不足的问题更显突出。新的社会统筹与个人账户相结合的养老保险制度,采取养老基金中个人账户的预筹积累方式来抵御老龄化带来的支付压力。然而,在制度转轨后,原有的养老保险制度形成的养老金权益的实现成为难题,由此形成了养老保险的隐性债务。它实际上包

¹数据来源:国家计生委预测结果(2000年)。

括两部分:一是新计划实施前已离、退休人员--所谓“老人”的全部养老金;二是在新体制实施时尚未退休的那一部分人--所谓“中年人”在现收现付制度下积累的应给予支付的养老金。我国养老金隐性债务规模巨大,约在1.57--6.7万亿元之间。养老金入不敷出的局面呈逐年扩大的趋势:1998年缺口100多亿元,1999年缺口200多亿元,2000年缺口300多亿元。1998到2000年三年间,仅中央财政就补助养老保险基金500多亿元。

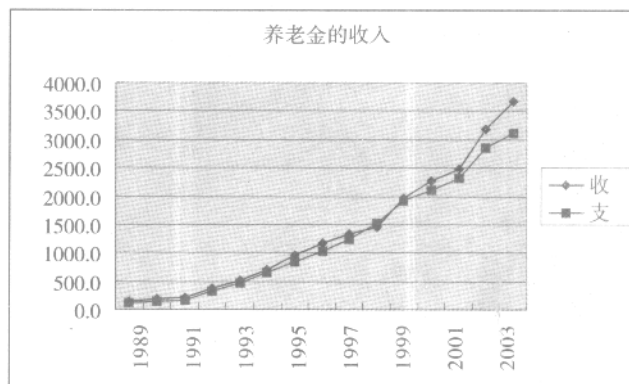
2、个人账户出现“空账”

目前养老基金社会统筹和个人账户实行混账管理,从一本账中支出,剩余部分留作部分积累。个人账户的资金要用以支付当前退休人员的养老金,具有储蓄功能的个人账户并没有事实上的积累,而是起着社会再分配作用,个人账户从而沦落为一个名义账户。养老金支付是完全代际转移的,根本无法进行投资运营实现保值增值,由此形成了个人账户“空壳化”。随着这项制度的实施,空账积累的数额将越来越大。严重的“空账”问题导致我国的现行养老保险制度仍然停留在传统的现收现付制度,甚至可以说,现行体制是在用个人积累的资金,补偿社会统筹养老基金积累的不足(如图1)。它所改变的只是退休人员的养老金支付方式--从以往由企业发放改为由社会来支付;解决的只是传统的现收现付制与市场化改革的矛盾,却没有解决现收现付体制最为致命的问题--支付危机,只是延迟了支付危机发生的时间。个人账户空账规模由1997年底的140多亿元上升到1998年的448.85亿元(仅地方统筹部分),1999年为1000亿元,2000年甚至高达2000亿元。这一问题如不及时解决,将有导致新制度流产之虞。

面对养老问题的迅速来临,如何增加新的养老资金的来源、开辟新的养老思路,成为目前亟待解决的问题。

三、售房养老——养老新思路的提出

养老危机的解决,需要国家、社会、家庭和个人



的共同努力,多方筹措养老资源。从我国的现状看,让政府增加财政赤字、简单地出售国有资产,来增加养老资金来源,或让个人和企业加大社会保障金的缴费水平,都是不现实的。在经济转型和改革开放进一步深入的经济社会背景下,除了改革社会养老保障制度,如何利用市场化手段帮助解决养老问题也值得我们探讨。本文从个人养老保障机制的制度创新与完善入手,提出一种新的养老模式即“售房养老”。这一模式的基本思路是:房屋持有者(特指年龄不低于一定程度的老年人)与特定机构订立合同,把自己手中握有的房产所有权有偿转让给保险公司、银行或特别设立的特定机构,而自己持续保有住房的使用权,一直居住到自己去世,然后再把这一使用权移交给该机构,使产权得到全部转移。特定机构在订立合同到房屋原持有者去世的这一段长时间区间里,分期等额向房屋原持有者支付合同约定的房屋出售款项,直至房屋持有者去世。然后,特定机构全权拥有该房产权,可自行处置,以牟取利润。

(一)售房养老模式产生的根源--住房逆抵押贷款

售房养老是对传统养老模式的一种全新尝试,是我们试图增加一种新的社会保障制度的新途径。在传统的“儿子养老”和“票子养老”的基础上,售房养老模式提出的是“房子养老”。这种养老模式来源于美国等其他发达国家最近几年出现的住房逆抵押贷款、反向年金抵押贷款等金融工具的创新。

从20世纪80年代开始,美国推出了一种新的房地产贷款方式--住房逆抵押贷款 ReverseMort-

²资料来源《中国劳动统计年鉴》(2004年)。

gage)。传统的住房分期抵押贷款,是买者在支付卖房者一定的房款后,其差额款通过以所购房屋作抵押向银行贷款支付给卖房者,然后由买者在一个较长时间内分期偿还给银行。其放贷对象是年轻而有固定收入的购房者。抵押贷款一次发放,分期偿还,贷款本金随着分期偿还而下降,负债减少,自有资产增加。这一贷款目前在我国有广阔的发展空间,且发展势头异常强劲。逆抵押贷款则不同,它是指居民以自有产权的住房作为抵押,定期向金融机构取得的主要用于养老费用的贷款,其放贷对象是无固定收入而有自有住房产权的老年人,并用于日常生活开销,贷款到期则以出售住房的收入或直接以该住房资产还贷。这种贷款可以是一次性取得,也可以是按月或在一定信用额度内根据借款人需要做自由支付。逆抵押贷款在居住年限或者说老年人生存年限内无需还款。贷款人最终死亡时,用该住房归还贷款,包括本金和利息。其特点是分期放贷,一次偿还,贷款本金随着分期放贷而上升,负债增加,自有资产减少。这种贷款之所以称为“逆抵押贷款”,在于它的现金流方向与传统抵押贷款相反。其原因是它以房产为抵押,借方(房主)从贷方(抵押贷款机构)取得现金,而不是传统的住房抵押贷款现金从房主流向银行等金融机构。

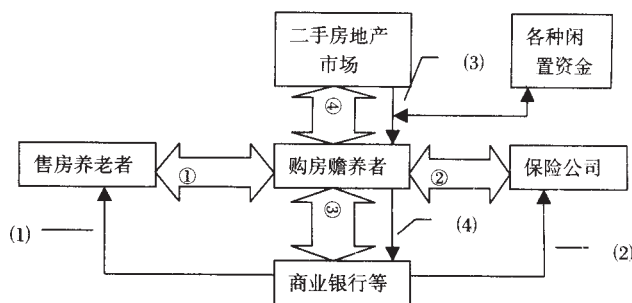
住房逆抵押贷款使一部分有房住户、在未搬出或出售住房前可获得现金收入。其主要优点是:允许借款人把住房资产转变为现金以满足其特别需要,最大限度地满足了年老住户的消费需求,从而保证老年人的生活质量。无疑,在老龄化日益严重的今天,实行住房逆抵押贷款,具有非常重要的社会意义。

(二)售房养老模式的运作机制

在设想开设的售房养老模式中,假设有如下各参与方:(1)售房养老者:即拥有完全的住房产权,并有意愿参与售房养老的个人(具体运作中将设有一定的年龄限制,如年满60岁及以上等);(2)购房赡养者:假定为有政府担保的、不以营利为目的的不破产特设机构;(3)购房赡养者的委托方:可设定为有雄厚资金实力的金融机构,包括商业银行、保险公司或为此而特别设立的专门机构(即特设机构)等。商业银行拥有巨额资金,财力雄厚,能够满足售房养老模式的启动预算,且银行本来就开办有住房抵押贷款业务,可借此实现业务的就近转移,并用住房抵押贷

款证券化的形式提高贷款资产的流动性,这会使业务开展的交易成本变得较低。保险公司从事这一业务也是可行的。保险公司开办有养老保险业务,并借此积聚了大量长期资金,拥有遍布全国的分支机构,具有强大的营销体系,与商业银行的合作更为有利。且现有的保险险种比较齐全,能为商业银行降低风险,也能为自己进入房地产资本市场提供一种新的方式。为了售房业务的顺利推出,专门成立特设机构也很有必要,可望将此项业务举办得更好,也更能实现这一业务开办的初衷。运作机制如图2:

图2 售房养老模式运行机制图



注释:

1、交易关系:

①房产的售购,房屋的所有权从个人转移到特设机构;②特设机构向保险公司投保,包括以售房养老者为对象的人寿险和以房屋为对象的财产险;③特设机构以房产作为抵押向银行贷款,所得资金用于支付保费和养老金,并委托银行办理相关业务;④在售房养老者死亡后,特设机构处置相关房屋。

2、资金流向:

(1)银行受托定期向售房养老者支付(如月、年)养老金(即房款);(2)银行受托支付保费;(3)特设机构处置房屋,获得资金;(4)特设机构归还银行贷款,并支付委托手续费。

四、售房养老模式在我国实施的可行性与市场前景

(一)可行性

1、售房养老模式的运行机制

良好的售房养老模式运行机制,是售房养老能否成功运行的基础。为此要充分考虑购房赡养机构、资金提供者、售房养老者、保险公司等各相关方的经

济利益及其承担的风险。对于这一模式的运行,购房赡养机构承担了更多的风险。对购房赡养机构而言,一方面,他要承担养老这一社会保障功能;另一方面又要遵循商业化原则经营,以某一确定的价格获得房屋的所有权,而对该房屋的使用有完全的支配权,则要等老人过世后才能拥有。售房养老方式运行中涉及的不确定性和风险很大,资金占有规模多,从投资到收益的时间长,精密的制度设计是其成功运行的基础。比如,老人预期寿命的估计及与实际寿命差异的风险问题,现房未来价值的不确定性问题,以及制度推行后可能出现的逆向选择和道德风险问题,均给购房赡养机构带来很大的风险。

随着我国金融市场的不断完善,金融工具不断创新和金融机构抗风险能力的增强,类似于售房养老这种集房产、保险及资本市场于一身的联合业务运行机构的出现,也不失为一种可能。服务对象的合理定位,严密的制度设计及国家政策的保证,理论上为这种养老模式的长期运行提供了可能。这一制度设计需要购房赡养机构、资金提供机构及社保机构等专业人士共同磋商完成。

2、资金来源

在良好的售房养老模式运行机制的基础上,为能够持续大规模地向乐意参与这一业务的老人收购住房,需要有一个规模巨大、延续时期长且来源稳定的资金流,为售房养老模式的长期运行提供稳定的资金。资金的来源及其成本的高低,是售房养老模式能否成功运行的关键之一。最近几年来,银行存款、外汇储备、保险费收入等大幅增长,社会闲置资金急剧增加。所谓闲置资金,是指那些没有进入生产和流通领域,因而不能转化成生产力的资金。而衡量闲置资金大小的两个重要指标,是银行的超额储备和居民的定期存款。前者是银行可以动用的闲置资金,指银行的实际储备和法定储备(required reserve)之间的差额;后者是居民的定期存款引致的闲置资金,可近似地由 M2 和 M1 之间的差额来表示。据统计,自 1997 年以来,中国的闲置资金每年正在以 8% 以上的速度迅速扩大。为闲置资金寻找出路,提高资金使用效率,发展售房养老业务,可收到一石二鸟的效果。

3、中国文化对售房养老模式的可接受性

虽然对售房养老者来说,售房养老不失为一种养老的好方式,但这一模式的实施,一定程度上又受着中国根深蒂固的传统文化的制约。如父财子继,父老子养,代代相传。我国人民能否接受这一新型养老模式,需要给予考虑。

随着社会主义市场经济体制改革的深入,通过与世界各国的文化交流,我国人民的思想 and 行为方式正在发生巨大的变迁,大众文化对售房养老模式的兼容性在迅速增强。中国传统的孝文化在逐渐衰落,家庭成员间开始讲求人际平等、个人自立。随着社会人口流动的加强和家庭核心化的推进,出现越来越多的“空巢”家庭,家庭的养老功能日益退化,“养儿防老”这一古训面临着巨大挑战。总之,中国文化的变迁和客观的养老危机,使得特定人群接受售房养老模式成为可能。

(二)市场前景

售房养老制度的推出,对所有当事人都是有益无害的。房屋持有者把房屋所有权出售给特定机构后,定期从特定机构得到一笔补偿,再用这笔款项用作养老,即可大幅提高生活质量,使养老水平得到相当程度的改善。对特定机构来讲,我国房地产市场正处于蓬勃发展时期,未来十年乃至数十年内,仍将伴随我国经济的快速发展而持续健康发展,前景十分诱人。然而,售房养老模式的推行需要三个基本条件:(1)发展成熟的金融机构;(2)遵循市场规律的房产经营商;(3)大规模拥有住宅的老年人。

我国多年的经济体制改革和市场经济发展,使银行和保险等金融机构的运作越来越趋向成熟,国土管理的加强也使越来越多的房产经营者按照市场规律操作,因此售房养老的前两个条件已基本具备。另外一个重要条件是拥有住房的老年人的规模,那么目前我国老年人口规模和住宅拥有者的实际规模,是否真正达到发展售房养老的条件呢?

我国老年人口规模巨大。第五次人口普查结果显示:我国 65 岁以上人口占全国总人口数的 6.96%,达到 8811 万人。近些年,随着住房制度的改革,我国已经有越来越多的城市人拥有了现有房屋的所有权。第五次人口普查第一次将住房内容列入调查范围,城市人口中购买商品房的占城市家庭户的 9.2%,

³ 柴效武、蒋徐娇, 2004。

购买经济适用房的占城市家庭户的6.5%，购买原公有住房的比例高达29.4%，购买住房的家庭总户数达到45.2%，另外加上26.8%的家庭户自建住房，城市中拥有住房的家庭已占72%。在这些拥有住房的家庭中，户主以三种年龄段为主：一是收入较高的年轻人；二是拥有良好经济能力的中年人；三是经过几十年积蓄获得住房的老年人。第三种是目前发展售房养老的主要对象，第二种则是未来该养老模式的主力军。

（三）需要进一步探讨的问题

1、存在的风险问题

在售房养老模式的运行机制中，既要考虑资金、利率、费率、被保险人预期存活寿命等传统因素，又需要额外考虑住房的价值变动、住宅抵押物的存亡以及住宅最终的价值变现等内容，风险很大。具体而言，售房养老制度的不确定性主要表现在：

（1）房地产市场发展及住房价格变动的不确定性。售房养老合同的期限一般很长，特定机构直到原房屋所有者去世之后，事实上才完全获得该房产的处置权。虽然，我国房地产市场经历了十几年的快速健康发展，但要在未来数十年内仍保持持续快速的发展而不出现任何波折，则不敢乐观加以预期。如果房地产市场未来进入低迷期，特定机构将极有可能陷入亏损状态。特定机构很可能为了防止这种不确定性可能带来的损失，而在售房养老业务上采取过于谨慎的方式，这将使售房养老的执行效率大打折扣。

（2）合同期限——售房养老者预期存活寿命的不确定性。

售房养老合同的期限和房屋持有者的寿命直接相关。虽然从全国范围内来看我国的平均年龄比较稳定，但是地区之间的差异比较大，特定机构要想制定相应的支付费率有一定难度。从房屋持有者的角度来看，其不确定性更大。个人是无法准确预测自己的寿命的，而房产是个人的主要财富，其财产价值很大。如果房屋持有者在与特定机构订立合同之后，不久便意外身亡，那将遭受重大财产损失。根据经济学理论，同样的受益和损失对一个理性人的效用是不同的，损失造成的效用损失将更大一些。而对于风险厌恶型的个人来讲，由于自己寿命的不确定性而引起的售房养老合同期限的不确定性，可能导致自己

的重大财富损失。个人可能因此放弃这种养老途径，而另觅房产养老的其他通道，如房屋出租、大屋换小屋、资产置换、资产租换、遗赠扶养等等。

总之，售房养老制度由于合同期限不确定、房地产市场发展变幻莫测等等因素，造成很大的不确定性，导致风险很高，主要有长寿风险、住宅价值变动风险、利率风险、通胀风险、道德风险及政策风险、城市规划变更风险等多种风险，都需要给予考虑。随着我国社会主义市场经济体制改革快速深化，包括住房、养老、医疗、社保、金融保险市场在内的一系列经济体制改革，都表明未来社会的不确定性在迅速变大，各种风险随之加大。因此，如何通过各种内在和外在的制度设计来降低售房养老方式的风险，是必须解决的突出难题。

2、政策和法规环境的保障

售房养老不仅是一项金融创新，还承担着部分社会保障的功能。那么，在具体到每月的养老金计算上，除了商业化操作，政府是否还能提供什么优惠？这部分资金又从何而来？政府是否应对售房养老模式的成功运行提供相应担保，为特设机构的运行提供资金的支持和税费减免的种种优惠？此外，该业务开办后必然会对现行法律带来相当大的冲击，政府是否可以制定相关的政策和法规予以支持呢？

参考文献

- 1、陈钊，住房抵押贷款理论与实践[M]，复旦大学出版社，2000。
- 2、张运刚，人口老龄化与我国养老保险制度改革，四川师范大学学报[J]，2005-3。
- 3、蔡昉、孟昕、王美艳，中国老龄化趋势与养老保障改革挑战与选择，国际经济评论[J]，2004年第4期。
- 4、王欢，现行养老保险制度面临的危机及问题，经济研究参考[J]，2005年第39期。
- 5、杜娟、陈茗，老年住宅逆抵押贷款的市场前景分析，人口研究[J]，2003年第6期。
- 6、柴效武、余中国，住房养老保险模式及其微观经济效应分析，人口与经济[J]，2004年第3期。
- 7、童汇慧、柴效武，住宅资产流动转换以发挥养老保障功效的探讨，企业经济[J]，2005年第5期。
- 8、柴效武，一种以房养老的贷款方式：住房反抵押贷款，金融教学与研究[J]，2004年第3期。
- 9、柴效武，住房反抵押贷款的供给机构选择与评析，西安金融[J]，2003年第11期。

（特约编辑：唐金成）（校对：TJC）