

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: 13620081150805

UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

住房反向抵押贷款制度的本土化 法律问题研究

Study on Reverse Mortgage Loans Legal System
Localization

江惠婷

指导教师姓名: 黄健雄 教授

专业名称: 法律硕士

论文提交日期: 2011年 4月

论文答辩时间: 2011年 月

学位授予日期: 2011年 月

答辩委员会主席:_____

评 阅 人:_____

2011年4月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

内容摘要

当前我国人口老龄化的问题日益凸显，但由于我国的社会保障体系还不尽完善，经济发展水平以及人均收入水平与发达国家相比仍旧较低，未富先老的特征极其明显，因此我国的养老形势更为严峻。在国外运行了数十年的住房反向抵押贷款制度，作为老年人养老的一种补充手段，已取得了良好成效。目前我国北京、上海等大城市已出现了该制度的雏形，但由于经济、政治、文化等原因，并没有得到更好的发展和推广。在这一背景下，本文以住房反向抵押贷款制度本土化为选题，从法律角度对我国构建该制度进行分析与论证，旨在为解决我国的社会养老问题提供一条可行的途径。

全文共分为三章：

第一章介绍了国外流行的两类关于住房反向抵押贷款制度的界定方式以及理论界学者的定义，提出了笔者对其概念的总结和理解，并阐述了该制度的法律特征及其起源与历史发展情况。

第二章介绍了美国、加拿大、新加坡等国家开展住房反向抵押贷款制度的模式，分析了各自优势之所在，并归纳出国外经验对我国开展该制度的启示。

第三章分析了我国实施住房反向抵押贷款制度的必要性和可行性，阐述并评价了我国一些大城市开展的类似住房反向抵押贷款养老模式的试点工作，提出我国住房反向抵押贷款制度的构建模式，包括该制度的法理基础的构建、参与主体分析、借贷双方的权利与义务分析以及我国在构建该制度中可能产生的问题分析。

关键词：住房；反向抵押；贷款

ABSTRACT

Currently the problem of China's aging population has become increasingly prominent, however, compared with developed countries, China's social security system is still not perfect, level of economic development and per capita income are still low, so the pension situation even more severe. As a supplementary to retirement and pension system, Reverse Mortgage Loans System has operated in foreign countries for decades, and achieved good results. At present the prototype of the system has appeared in Beijing, Shanghai and other cities in China, however because of the economic, political, cultural and other reasons, it hasn't achieved better development and promotion. In this context, the paper attempts to study the localization of reverse mortgage loans system from the legal angle, to analyze and demonstrate the construction of the system in China, in order to provide a feasible approach to solve the pension problem.

The paper is divided into three chapters:

Firstly, the author introduces the two types of popular definition about reverse mortgage in America and Britain and other definitions from some theorists and scholars, then the author presents a summary and understanding about its concept, and describes the legal characteristics of the system and its origin and history development.

Secondly, the author describes the operation model about reverse mortgage in the United States, Canada and Singapore, and analyzes their own strengths, then summarizes the experience and revelation from foreign countries for its localization in China.

Thirdly, the author analyzes the necessity and feasibility about implementation of reverse mortgage in China, describes and evaluates some similar practice in the major cities in China, puts forward the construction mode

of reverse mortgage loans system, including the legal theory basis of the system, the parties involved, and rights and obligations of both lenders and borrowers and potential institutional conflicts.

Keywords: Housing; Reverse Mortgage; Loans

厦门大学博硕士论文摘要库

引言.....	1
第一章 住房反向抵押贷款制度的概述.....	2
第一节 住房反向抵押贷款的概念及法律特征.....	2
一、住房反向抵押贷款的概念界定.....	2
二、住房反向抵押贷款的法律特征.....	4
第二节 住房反向抵押贷款制度的起源及发展历史.....	7
一、住房反向抵押贷款制度的起源.....	7
二、住房反向抵押贷款制度的发展历史.....	7
第二章 国外开展住房反向抵押贷款制度的模式与经验借鉴.....	8
第一节 主要国家开展住房反向抵押贷款制度的模式.....	8
一、美国开展住房反向抵押贷款制度的模式.....	8
二、加拿大开展住房反向抵押贷款制度的模式.....	9
三、新加坡开展住房反向抵押贷款制度的模式.....	9
第二节 对国外开展住房反向抵押贷款制度的经验总结与借鉴.....	10
一、根据我国国情选择适合我国的住房反向抵押贷款制度模式.....	10
二、充分发挥政府在住房反向抵押贷款制度中的宏观调控作用.....	10
三、选择适格的主体参与住房反向抵押贷款制度的本土化构建.....	11
第三章 住房反向抵押贷款制度的本土化研究.....	12

第一节 住房反向抵押贷款制度实施的必要性和可行性分析	12
一、住房反向抵押贷款制度在我国实施的必要性分析.....	12
二、住房反向抵押贷款制度在我国实施的可行性分析.....	13
第二节 我国住房反向抵押贷款模式的实践	15
一、我国住房反向抵押贷款模式的实证分析.....	15
二、对我国住房反向抵押贷款模式试点工作的比较与评价.....	17
第三节 我国住房反向抵押贷款制度的构建模式	17
一、构建我国住房反向抵押贷款制度的法理基础.....	18
二、确立我国住房反向抵押贷款制度的参与主体.....	19
三、明确我国住房反向抵押贷款借贷双方的权利与义务.....	24
四、解决我国在构建住房反向抵押贷款制度中可能产生的问题.....	25
结 语	31
参考文献	32

CONTENTS

Preface	1
Chapter 1 The overview of reverse mortgage loans system	2
Subchapter 1 The definition and legal characteristics of reverse mortgage loans 2	
Section 1 The definition of the reverse mortgage loans	2
Section 2 The legal characteristics of reverse mortgage loans	4
Subchapter 2 The origin and history development about the reverse mortgage loans system	7
Section 1 The origin about the reverse mortgage loans system	7
Section 2 The history development about the reverse mortgage loans system	7
Chapter 2 The operation mode and experience about the reverse mortgage from foreign countries	8
Subchapter 1 The operation mode about reverse mortgage loans system in major foreign countries	8
Section 1 The reverse mortgage in USA	8
Section 2 The reverse mortgage in Canada	9
Section 3 The reverse mortgage in Singapore	9
Subchapter 2 The experience and revelation from foreign countries for the reverse mortgage loans system localization in China	10
Section 1 According to China's conditions to choose the suitable model for the reverse mortgage loans system	10
Section 2 The government as a role of macro-control should play its full role in the reverse mortgage loans system	10
Section 3 Establishment of a suitable participation for reverse mortgage loans system in China	11

Chapter 3 Study on the localization of the reverse mortgage loans system	12
Subchapter 1 Analysis of the necessity and feasibility about implementation of reverse mortgage loans system in China	12
Section 1 Analysis of the necessity about implementation of reverse mortgage loans system in China	12
Section 2 Analysis of the feasibility about implementation of reverse mortgage loans system in China	13
Subchapter 2 The practice of the reverse mortgage loans system in China	15
Section 1 Empirical analysis of the reverse mortgage loans in China	15
Section 2 The comparison and evaluation about the reverse mortgage loans in China	17
Subchapter 3 Construction mode of reverse mortgage loans system in China	17
Section 1 The construction of legal theory basis about reverse mortgage system in China	18
Section 2 Participation for reverse mortgage loans system in China	19
Section 3 The rights and obligations of both lenders and borrowers in the reverse mortgage loans system	24
Section 4 Potential institutional conflicts in construction of the reverse mortgage loans system in China	25
Conclusion	31
Bibliography	32

引言

自 1999 年开始，我国就已经进入了老龄化社会，而近几年更呈现出加速之势。与发达国家先富后老的情况不同，我国社会显现出典型的未富先老形态，老年人口的快速增长必然对社会养老资金产生巨大的需求，而当前我国的养老资金远远不能满足这日益膨胀的需求，养老资金缺口巨大。

目前，我国养老资金来源主要有基本养老保险金、老年养老储蓄和老人子女资助三种方式。虽然近些年来我国的养老保险制度加快改革和完善，但效果并不是很明显，未能有效解决日趋严峻的老龄化问题，许多人口老龄化程度较高的城市养老资金已出现了巨额赤字。此外，九十年代以前我国一直实行低收入政策，这使得大多数老年人积累的养老储蓄资金极其有限。从家庭子女养老来看，由于受长期贯彻计划生育政策的影响，我国“四二一”结构的家庭与空巢家庭大量涌现，导致一味依靠子女养老的方式越来越不现实。因此我国的养老形势较之发达国家更为严峻、复杂，如何才能让老年人拥有一个舒心安详的晚年生活，保持社会的和谐稳定，是当前我们亟待解决的一个社会问题。

引进国外的住房反向抵押贷款制度，构建符合我国客观实际的反向抵押贷款养老模式，可以为解决我国的养老问题提供一条可行的途径，而且具有重要的现实意义：首先，有助于改善老年人的晚年生活，弥补社会保障的不足；其次，有助于减少人们的养老后顾之忧，扩大消费，拉动国民经济的增长；再次，有助于减轻国家社会保障的压力，促进养老方式的创新；最后，有助于提高房地产的流动性，促进房地产市场的健康发展。

第一章 住房反向抵押贷款制度的概述

第一节 住房反向抵押贷款的概念及法律特征

一、住房反向抵押贷款的概念界定

住房反向抵押贷款(Reverse Mortgage)是由于其资金流向与传统的按揭抵押贷款相反而得名的。这一金融衍生品在国外的的发展已较为成熟,由于各个国家在经济发展水平、社会生活习惯等方面存在差异,因此对住房反向抵押贷款的定义也呈现出各自的特点。

(一) 美国式定义

在以美国为代表的一些国家,住房反向抵押贷款是基于传统抵押贷款而发展起来的。依据美国《联邦银行法》的相关规定,住房反向抵押贷款是指“由不动产抵押保全的贷款”^①。该贷款的抵押物范围仅限于不动产,而不能是其他的财产所有权,更不能是租赁财产。其中的“不动产”必须为1至4人的家庭常住用房,且为抵押人独立所有或者是多个抵押人共同所有的房产。该笔“贷款”是在贷款期限内以分期等额或者不等额的方式支付给住房反向抵押贷款的申请人,该申请人在居住期间不须归还贷款,只须在合约到期之后,以出售房屋所得价款来偿还贷款,且最高还款额仅以房屋的现有价值为限。

美国的住房反向抵押贷款模式是以传统抵押贷款为基础建立起来的,其所涉及产品的管理、定价及风险控制,都是依照传统抵押贷款的规则制定的,便于调控和降低风险。实践中,由于其具有品种丰富、管理规范、信用度高、支付方式灵活等特点使其获得了较为广阔的发展空间。

(二) 英国式定义

在以英国为代表的一些国家,专家们认为住房反向抵押贷款的核心是

^① 柴效武、余中国. 美国反向抵押贷款制度实施的介绍[J]. 浙江金融, 2005, (6): 27.

年金与寿险。住房反向抵押贷款是一种“抵押房产、领取年金”的寿险产品，^①它是以拥有独立产权的房产为保险标的，并以达到一定条件的老年人为投保人，将其房产转化为保险年金的形式，其具体的操作程序为：拥有房产独立产权的投保人通过与保险公司签订合同，将房产抵押给保险公司，而自己可以在有生之年拥有该房屋的使用权；保险公司按月定期向投保人支付养老金；投保人去世后，保险公司将该房屋出售，所得款项用于偿还本息。住房反向抵押贷款以“化整为零”的方式来开发投保人的房屋价值，使他们生前就能提前获得所有房产的销售款额，并保留对房屋的居住权，即类似于保险公司通过分期付款的方式向投保人买房。这种以年金与寿险结合的方式开展的住房反向抵押贷款仅保险公司参与，与美国模式相比，其资金来源较为狭窄，且风险分散能力也较弱，因此发展空间也较小。

（三）理论界学者的其他定义

理论界还有从其他角度对住房反向抵押贷款进行定义的。例如，有学者认为，“住房反向抵押贷款是一种针对老年人的财务安排”，^②它可以使得达到一定年龄标准的老年业主通过住房反向抵押贷款这一财务安排，从其拥有的物业上盘活出若干款项用于养老。这些款项，在业主去世后，或业主主动终止住房反向抵押贷款合同时才须偿还。又如，有学者认为，住房反向抵押贷款是一种住房“期货化”的形式，^③即符合条件的老年人将拥有自主产权的住房作为“期货”，预售给承办住房反向抵押贷款业务的金融机构，该机构按合同约定的方式支付现金给老人，老人对该住房仍拥有合法的使用权，去世后该房产自然地归属于该金融机构。老年住房的“期货化”从房地产金融的角度看，是用自己拥有产权的住房向金融机构融资，属于当前流行的按揭抵押贷款的逆向过程。这些定义从不同的视角对住房反向抵押贷款这一概念进行界定，从实际操作角度考虑，都可以将它们划分到前文所提的两种类别中去，即美国模式和英国模式。

^① 孟晓苏.论建立“反向抵押贷款”的寿险服务[J]. 保险研究, 2002, (12): 44.

^②Wai—SunChan.Overseas Experience in Developing Reverse Mortgage for Retirement Protection [EB/OL]. <http://elderlycommission.gov.hk/>. 2010-10-06.

^③ 杜鹃、陈茗.老年住宅“期货化”的市场前景分析[J]. 中国房地产金融, 2004, (3): 32.

（四）小结

笔者认为，上述几类定义存在着共同之处，在实践运作中，住房反向抵押贷款开展的具体形态各式各样，并呈现出不同国家之间互相借鉴的趋势。从理论上而言，学者们给出的不同定义，也只是从不同角度阐释了住房反向抵押贷款的共同内涵。第一，从本质属性上看，住房反向抵押贷款是一种金融衍生品。不论是美国模式，还是英国模式，住房反向抵押贷款都体现出综合性金融产品的特征。第二，从参与主体上看，一方是拥有住房且需要养老资金的老年人，另一方是能够提供融资服务并借以获得利润的金融机构。第三，从运行内容上看，是老年人以房屋作为抵押向金融机构借款以充分利用房屋本身的交换价值，但同时又要保留房屋的使用权直到去世，以充分发挥房屋的使用价值。第四，从还款方式上看，一是在房屋出售、房主永久搬离住房或借款人死亡后偿还借款；二是以出售房屋所得款项来偿还借款。

综上所述，笔者认为，对住房反向抵押贷款的定义可以总结为：住房反向抵押贷款是以拥有住房的老年居民为放款对象，以房产作为担保，在借款人去世、卖房、永久搬出住房或者合同约定的其他条件发生时到期，以出售住房所得资金归还贷款的本金、利息以及各种费用的一种金融产品。

二、住房反向抵押贷款的法律特征

从住房反向抵押贷款的概念来看，有以下的基本特征：

1、反向抵押贷款的参与主体。纵观各国及地区，住房反向抵押贷款制度涉及的当事人呈现出多元化的特征，包括借款人、贷款人、保险公司、政府保障机构以及中介机构等。而笔者认为，为了保障该制度的正常运作，以下五方当事人必不可少：第一，借款人。反向抵押贷款的借款人是指达到一定年龄标准且享有房屋所有权又需要住房与资金养老的老年人。第二，贷款人，即银行。银行作为拥有充足资金的机构在这一制度的运行中是不可或缺的，没有银行的参与，住房反向抵押贷款所追求的以房养老的目的就难以实现。第三，保险公司。保险公司作为风险的被转嫁人，可以提供给参与反向抵押贷款的银行必要的支持，没有保险公司的参与，银行就有

可能承担巨大的风险。第四，政府。政府的参与可保证该制度的有效运行，一方面政府可以提供良好的政策支持，诸如对贷款人和保险公司参与这一制度所获得的收入给予税收优惠以及对借款人获取的借款予以税收豁免等；另一方面，政府能够为借款人对贷款机构承担保证责任并对其正常运行予以必要监管，同时对中介机构的参与行为给予有效规范。第五，中介机构。中介机构主要是指房地产评估机构、咨询机构以及律师事务所、会计事务所等，中介机构不仅可以对房产价值进行正确的评估并为借款人提供客观、及时、专业的信息咨询，而且还可以确保反向抵押贷款程序的合法运行，为当事人提供法律帮助。

2、反向抵押贷款的标的物。反向抵押贷款的标的物是指借款人依据法律的规定享有所有权并能向贷款人设定抵押的房屋。“通常而言，作为抵押物的住房，应当具备传统抵押权中抵押物应当具备的条件。所有权必须是完整的，包括空间上的完整性和时间上的永久性，这是抵押权实现的保证。”^①一般而言，用于住房反向抵押贷款的住房必须具有独立产权，且符合规定的最低房价要求。对于租赁房屋、合住房屋一般不得用于抵押。“如果房屋年久失修或者估价较低，则必须经过修缮后再重新申请。”^②

3、贷款期限与还贷方式。由于住房反向抵押贷款的目的在于以房养老，只有在借款人去世或者房屋为夫妻共有时夫妻双方都去世、房屋转让或永久搬离时才进行清偿，因此，住房反向抵押贷款只能是以贷款合同生效至借款人永久离开住房的期间为其期限，待借款人永久离开其住房后，银行或者保险公司为了实现债权，才可以将该房屋作为反向抵押贷款的标的物，通过估价与计算后以出售、出租等方式来偿还已经发放的贷款本息，从而实现自己的债权。

4、贷款额度与支付方式。贷款额度是指借款人通过住房反向抵押贷款从银行等金融机构实际获得的现金量。结合国外的经验，通常情况下，“贷款额度被限制在房屋价值的 20%-50%之间，一般来说，借款人年纪越大，可以得到的贷款越多；房屋越值钱，可以得到的贷款也越多；利率水平越低，

^① 柳晓东.“以房养老”的法律思考——解析反按揭贷款的法律性质与规制[J]. 房地产前沿, 2008, (2): 205.

^② 范子文. 以房养老住房反向抵押贷款的国际经验与我国的现实选择[M]. 北京: 中国金融出版社, 2006. 29.

意味着到期时利息越少，所能获得的贷款金额也越大；夫妻两人比单身可贷款数额低，因其组合预期寿命大于单身者。”^①所以，贷款额度主要由房屋的价值、借款人的年龄和利率水平有关。

在国外住房反向抵押贷款的实践中，贷款人一般提供多种支付方式供借款人选择一种或多种组合，主要有一次性总付、信用额度支付、按月支付和生命周期内的固定年金支付。^②一次性总付是指借款人在住房反向抵押贷款合同生效后，一次性将全部贷款额支付给借款人，由借款人对该笔资金进行自由支配。信用额度支付是指在借贷双方约定的最高额度范围内，允许借款人自由选择贷款支付时间和支付方式。按月支付是指借款人每月都能得到贷款人按照借款人的年龄、利率、贷款额等因素计算出一定数额的现金，包括定期计划（是指在借款人选定的一个固定年限内按月提取现金）和终身计划（是指只要借款人住在房屋里，就需要向他按月支付现金，直到去世或者永久搬离该住房为止）。年金支付是指借款人通过一次性总付的方式从贷款机构获得一笔现金，然后用这笔现金作为保费向保险公司购买寿险。^③

5、无追索权保护。“无追索权保护是指在老年人作为借款人去世或永久搬离住房时，如果贷款本息累计超过了房屋的现有价值，则贷款人无权就超过部分向借款人的其他遗产追偿，也无权向其继承人求偿。”^④其目的是为了减少借款人的风险，实际上是规定了住房反向抵押贷款的还款额以房屋资产价值为最高上限，从而保护借款人的利益，因此，该特征也就显得尤为重要。

6、标的物的回赎。标的物的回赎是指反向抵押贷款合同生效后，借款人可以提前通过偿还贷款的本息及其他费用后，赎回房屋，从而结束贷款。在实践中，多数住房反向抵押贷款允许贷款人将住房的抵押权赎回而不需要支付任何额外费用。^⑤

^① 范子文. 以房养老住房反向抵押贷款的国际经验与我国的现实选择[M]. 北京: 中国金融出版社, 2006.30.

^② The National Reverse Mortgage Lenders Association. Just The FAQs: Answers to Common Questions about Reverse Mortgages [Z]. NRMLA Publishers, 2009. 22-24.

^③ 范子文. 以房养老住房反向抵押贷款的国际经验与我国的现实选择[M]. 北京: 中国金融出版社, 2006. 31.

^④ J. ALTON ALSUP. The New and Improved Texas Reverse Mortgage[J]. Consumer Finance, Law Quarterly, 2001. 23(5):45.

^⑤ The National Council on The Aging. Use Your Home to Stay at Home——A Planning Guide for Older Consumers[Z]. NCOA Publishers, 2010, 5-8.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库