

以房养老理财方案的比较与分析

李 雨 薇

(湖南省社会科学院,湖南 长沙 410003)

[摘 要] 中国老人的房产拥有率很高,但养老储备不足,使得以房养老模式应运而生,它将房产价值流转和养老资源供给有效结合,通过变现房产价值来补充养老资金,在提高老年人晚年生活质量的同时,也构成社会多层次养老保障体系的一部分。文章分析了以房养老保险、售房养老和租房养老 3 种典型的以房养老方式,以案例的形式从基本概念、计算公式、优势劣势和适应人群等方面进行了详细的阐述。最后提出了促进以房养老模式发展的政策建议,首先是加强宣传引导,培育新型养老观念,其次要完善顶层设计,构建全面制度保障,然后要创新产品种类,开展金融创新。

[关键词] 以房养老保险; 售房养老; 租房养老; 理财方案

[中图分类号] F230 **[文献标识码]** A **[文章编号]** 1673-0755(2019)01-0066-07

一 研究背景

2018 年 8 月,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》,将老年人住房反向抵押养老保险(简称“以房养老保险”)推广至全国范围。该保险自 2014 年 7 月在北京等 4 个城市推出试点以来,先后扩大试点城市、延长试点时间,但截至 2018 年 7 月底,在全国众多拥有试点资格的保险公司中,仍只有幸福人寿一家开展相关业务,共有 99 户家庭 139 位老人完成承保手续,签约意向客户 201 单,其中北上广三地保单数占总数的 80%。一个试点四年承保不足百户的养老保险为何能得到政策制定层的力捧呢?这源于我国严峻的养老形势和独特的住房偏好。

(一)独生子女家庭成为主流,削弱了家庭养老的功能

我国从 1980 年开始执行独生子女政策,到 2016 年“全面二胎”政策的落地,长达 36 年的计划生育政策使我国由传统的多子多福的大家庭结构向家庭规模小型化、家庭结构简单化、家庭形态多样化演变^[1]。伴随着第一代独生子女逐渐步入中年并承担起主要的社会责任,他们的父母也开始步入老龄人口的行列。即使现在推行全面二胎,2016 年底出炉的全国妇联报告显示,因为经济负担、太费精力

和无人看护,53.3%一孩家庭没有生育二孩的意愿。目前,我国失独家庭超过 120 万户,丁克家庭超过 70 万户,改革开放 40 年出国留学 519 万人中有超过 60 万人定居国外,这些家庭都无法依靠“养儿防老”,需要开发自我养老、互助养老或者社会养老等新形式。

(二)老龄化程度快速加深,仅靠国家养老难以为继

我国自 1999 年进入老龄化社会,2017 年底我国 60 岁及以上老年人口已达 2.41 亿人,占总人口的 17.3%,同年我国居民人均预期寿命达到 76.7 岁。尽管国家鼓励,但决定人口未来结构的结婚率和生育率仍不乐观。2017 年共依法办理结婚登记 1063.1 万对,比上年下降 7.0%,已经连续 4 年呈下降趋势。2017 年,我国新增人口为 1723 万,比 2016 年减少了 63 万人,二胎政策释放的生育人口不及预期,有专家甚至建议设立生育基金制度来鼓励生育,还要对丁克家庭征收社会抚养税,引来极大争议。人口结构的变化带来的是养老金的收支压力,清华大学报告显示全国养老金个人账户空账 4.7 万亿,2017 年养老金当期收不抵支的省份达到 7 个,预计未来还会逐步增加。在我国基本养老保险的替代率不断下降的背景下^[2],指望从国家拿的养老金能让自己过上舒适的晚年生活是不现实的。

[收稿日期] 2018-11-22

[基金项目] 湖南省哲学社会科学基金项目“湖南城市独生子女父母养老问题研究”资助(编号:17YBQ066);湖南省社会科学院院属课题“湖南城市中独生子女家庭养老模式创新问题研究”资助(编号:17ZHC26)

[作者简介] 李雨薇(1990-),女,湖南衡阳人,湖南省社会科学院会计师。

(三)中国老人房产拥有率很高,但养老储备不足

根据中国社科院的报告,中国房屋自有率已经达到了 93.5%,位居世界第一。中国人热衷买房,从结婚时丈母娘要求必备的“婚房”,到为了小孩接受更好的教育的“学区房”,再到提升居住品质的“改善型住房”,中国人光自住就有各种理由需要买房子,更别提随着近几年房价暴涨,越来越多人意识到房子是保值增值的最佳投资品,纷纷掏出全部家底抢着买房。《中国养老金融调查报告 2017》投放的 46000 份问卷调查显示,我国 60 岁以上老人拥有一套或以上房产的比例占 83.5%,超过了美国、德国、日本等许多发达国家。而调查对象对于整个养老期间的养老资产储备预期的平均值为 93.76 万元,而目前调查对象已经储备的养老资产的平均值为 45.55 万元,60 岁以上的人群有 81.9% 的人认为自己储备的养老资产还未达到自己的预期,其养老生活的质量值得关注。

二 可行性分析

(一)理论支撑

世界上已经有国家尝试利用住房应对养老问题,例如在美国,目前规模最大的住房反向抵押贷款品种是房产价值转换抵押贷款计划(HECM)。据蔡尚坤(2012)介绍,这是由美国住房与城市发展部设立的,由美国联邦政府提供担保,申请该项目的老年人必须首先签订贷款协议,即可将他们所拥有的房产价值的一部分变现,老年人通过该项目转换住房资产并获取养老金,而不用出售或搬离他们的住房,体现出较大的灵活性^[3]。芦媛媛(2017)研究日本以房养老的情况指出,只有充分发挥国家和政府的力量,才能促进以房养老事业的发展。国家和政府在以房养老中的作用主要体现在两个层面:一是政府直接开发以房养老产品;二是市场主体开发以房养老产品,政府在税收政策等方面予以支持,并给予信用担保^[4]。武康平(2016)对北京市社区进行问卷调研,并对以房养老影响因素进行实证分析,实证结果表明,改善目前生活水平的愿望越强烈,对以房养老模式的了解程度越高的老年人越倾向于参加以房养老;有配偶的老年人参加以房养老的可能性相对较小,同时老年人会尽可能将房产留给有需要的子女,与子女同住的老人倾向于选择不参加以房养老^[5]。

(二)国外实践

以房养老保险由 20 世纪 80 年代中期美国新泽

西州劳瑞山的一家银行创立^[6],在国外已经有 30 年的发展史,由于美国文化中崇尚成年后的年轻人经济独立,以及高额遗产税的存在,以房养老在国外接受度较高,但仍属于小众业务。为了推广以房养老保险,国外还成立了以房养老专业性咨询机构,与反向抵押贷款机构保持独立,负责向申请人详细介绍住房反向抵押贷款的利弊,对申请人财务状况及日常生活的影响,保证潜在的申请老人获得全面准确的信息再做决定。我国要发展以房养老,首先要明确它的定位,这只是一种补充养老方式,并不能取代基本养老保险、企业年金等在我国养老体系中的重要性和基础地位,但同时,这也不失为一种行之有效的自我保障,能够与国家给予的基本公共社会保障一道致力于为老人构建更美好的晚年生活。这种养老方式特别适合于那些拥有自己的房屋产权,但手头现金紧张,同时希望进一步提高生活品质的人群。通过以房养老,他们可以在居家养老的同时收到额外的养老金,也可以将自己的房子发租或者卖出去,住条件更好的养老院。毕竟,不动产未进行出租买卖或抵押按揭,价值再高只不过是纸上数字,唯有“动起来”才能带来真收益。

(三)产权保障

我国现已基本具备以房养老所需的透明完善的产权交易环境:1998 年我国取消福利分房,全面推行住宅商品化,拥有完全产权的商品房成为主流,产权完整意味着这样的房产可以自由处置和转让,这为以房养老提供了坚实的交易基础;2007 年的《物权法》规定,民用住宅用地权属年限最高为 70 年,而房屋所有权是永久的,在土地使用权出让合同约定年限届满后,如土地使用者需要继续使用,可以在期限届满前一年由业主补交一定的土地出让金再申请续期,即除非自行变更,房屋产权都是永久的,变更后就是交接的问题,亦有法律保障;2018 年 6 月,统一的不动产登记信息平台实现全国联网,标志居民拥有房屋的情况“全透明”,不同类型房屋的产权进一步明晰化,房屋交易公开可查,房产抵押后对产权进行限制亦是具有可操作性的,有利于保险公司就不同类型的房产进行不同的以房养老产品设计,这是推进以房养老的现实条件。

(四)风险防控

首家开展“以房养老”的保险公司幸福人寿原董事长孟晓苏曾表示,以房养老保险推出试点的时候,七八家都愿意做,最后做起来的只有幸福人寿一家,其他公司放弃做的最主要顾虑就是担心房产贬值。而近年的现实是,中国房价一直居高不下,从最

早的一二线城市房价直线飙升,到如今的三四线城市也是每平方米过万。上文已经论述过我国的特殊国情,国人普遍不愿意长期租房,热衷于买房,房产拥有率居世界前列。随着计划生育政策的放开,又激发了一批人将自己的三房升级成四房的需求,这群人将重新进入购房市场。另外,房地产作为我国不少地方财政收入的主要来源,带动了多个上下游行业的发展,提供了大量的就业机会,在近年楼市疯长的背景下,政府出台多项防止房价明显过快上涨的政策组合拳,目的也是希望稳定房价,而不是令房价大跌。综上所述,笔者认为在近十年内,中国房产贬值的可能性还是比较小的,将自己的养老金与价值相对稳定的固定资产挂钩,这种操作的安全性较其他新型养老方式还是有保障的。最后,金融理财产品重在设计,可以研发推出与房价的波动趋势有机地结合起来的以房养老保险产品,建立起买卖双方风险共担的机制,以进一步释放以房养老的市场潜力。

三 方案比较

房产是大多数中国家庭资产配置中占比最大的一项,然而这只是解决了住的问题,吃饭、穿衣、出行、看病、娱乐等通通需要花钱,以房养老的基本构想是力图盘活家庭中已经持有的不动产,作为多层次的社会保障体系的一部分,为老人的晚年生活多提供一份保障^[7]。除了上文已经提到过的以房养老保险,还有售房养老,租房养老等多种形式,下面将进行一一比较分析。

(一)以房养老保险

市场上现行的以房养老保险是将“住房抵押”与“终身养老年金保险”相结合的创新型商业养老保险业务,即拥有房屋完全产权的老年人,将其房产抵押给保险公司,继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处分权,并按照约定条件领取养老金直至身故。老年人身故后,保险公司获得抵押房产处分权,处分所得将优先用于偿付养老保险相关费用^[8]。

以投保年龄 60 岁的男性为例,他将拥有完全产权的价值 100 万元的住房抵押给保险公司,自己仍住在家中养老,结合同地域老人的预期平均寿命以及老人个人的身体情况估计老人寿命尚余 17 年,复利计息按 4% 计算,结合房屋的地段、房龄以及配套功能,预估该套住宅未来 17 年价值增幅为 50%,据此可以得到算式为:

每年收到房款 $\times$ (年金终值系数,4%,17 年)=

100 万元 $\times(1+50\%)$

翻阅普通年金终值系数表,可知期限 17 年、利率 4% 的年金终值系数为 23.6975,倒推出每年能收到房款 6.33 万作为补充养老金。这种收益水平应该是足够负担老两口在一般城市的生活了。需要特别说明的是,为了保险起见,抵押产品的贷款额度往往不超过抵押财产评估价值的 80%,保险公司对房子进行估值,要结合房屋折旧、通货膨胀、增值、利率、税收等多方面情况综合考虑,老人实际拿到手的是通过保险精算后有所折扣的养老金。

以房养老保险的优势在于可以实现老人原居安老,他们住在熟悉的生活环境里,同时每月还能真金白银地获得收益。更重要的是,房屋产权自始至终属于老人,只是不能在未经保险公司同意的情况下私下处分。老人百年之后,其继承人享有优先赎回权,可以选择偿还养老保险相关费用赎回房屋,也可以放弃赎回,由保险公司对房产进行处置,处置所得优先偿还养老保险相关费用,如有剩余归属继承人,如不足则由保险公司承担。这种养老方式适合想改善现有生活条件同时也兼有财富传承心愿的老年群体。但必须承认,以房养老保险设计复杂,理解难度较高,甚至有人打着“以房养老”项目的名头进行诈骗,这些因素都制约了这项保险的推广。

(二)售房养老

有的人会觉得以房养老保险理解困难、操作麻烦,不如直接拿卖了房子的钱来养老来得踏实。但如果卖掉的房子是老人唯一的住所,那老人又只能花钱去住养老院,售房养老是否划算呢?

本文还是以寿命尚余 17 年的 60 岁的男性,及其拥有一套完全产权的价值 100 万元的住房为例进行分析。根据目前的政策,卖出一套 100 万的住房,卖家大致要出 2 万元的税费和杂费,净得 98 万元。不考虑货币时间价值,不考虑通货膨胀和投资率,98 万元分摊至 17 年内使用,老人平均每年可用 5.76 万元,比同样情况下的以房养老保险收益略少。如果考虑货币的时间价值,假定每年年末住养老院缴纳 5 万元,年费通货膨胀率 3%,缴纳完租金的售房款用来投资,设 $x=1+$ 投资收益率, $y=1+$ 通货膨胀率,则售房款年结余金额为:

第 1 年年初:98 万

第 2 年年初: $(98-5)x$

第 3 年年初:

$$[(98-5)x-5y]x=[98-5-5\frac{y}{x}]x$$

第 4 年年初:

$$\begin{aligned} & [(98 - 5)x - 5y]x - 5y^2]x \\ &= [98 - 5 - 5\frac{y}{x} - 5(\frac{y}{x})^2]x^2 \end{aligned}$$

第 n 年年初：

$$[98 - 5 - 5\frac{y}{x} - 5(\frac{y}{x})^2 - \cdots - 5(\frac{y}{x})^n] \times x^{n+1}$$

要令

$$98 - 5 - 5\frac{y}{x} - 5(\frac{y}{x})^2 - \cdots - 5(\frac{y}{x})^n > 0$$

已知当 $n \rightarrow \infty$ 时

$$1 + \frac{y}{x} + (\frac{y}{x})^2 + \cdots + 5(\frac{y}{x})^n = \frac{x}{x - y} \quad (x > y)$$

可得

$$x > \frac{98}{98 - 5}y$$

$$\frac{\text{收益率}+1}{\text{通胀率}+1} > \frac{\text{本金}}{\text{本金}-\text{年消费}}$$

此时，售房款年结余金额恒大于 0。

在既定的 3% 的通货膨胀率下，投资产生的不同收益率大大影响售房款用完的年限。当老人不进行任何理财，收益率为 0 时，98 万在第 16 年时耗尽；当老人理财收益率为 3% 时，98 万在第 20 年时耗尽；当老人理财收益率为 8% 时，98 万在第 35 年时耗尽；当老人理财收益率为 10% 时，结余资金不断增大，甚至足以传承给后代。用 Excel 绘制的若干年内不同投资收益率下的售房款耗尽年限对比如图 1 所示。

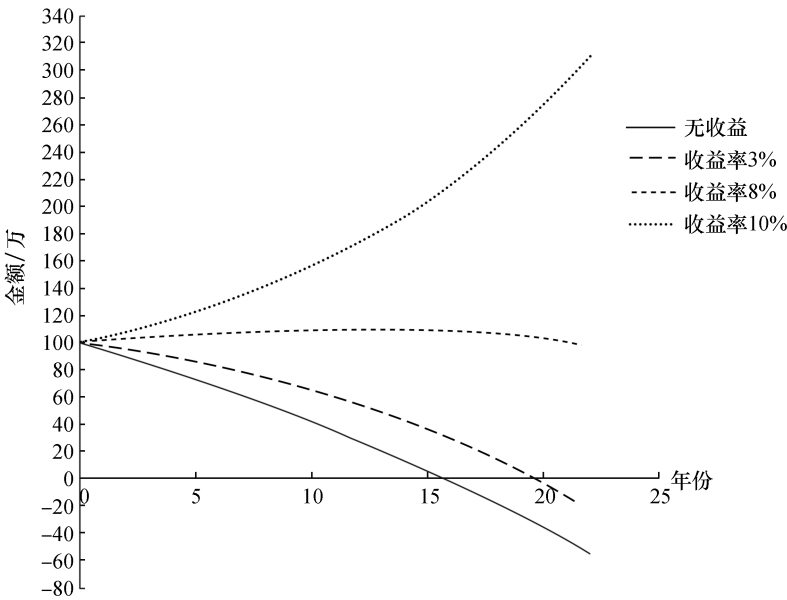


图 1 不同投资收益率下的售房款耗尽年限对比图

由此可见，售房养老操作简单直接，能够在短期内迅速筹得一大笔养老备用金，如果这位老人善于理财，这笔大额本金能够利滚利，保障老人过上富足舒适的晚年生活。如果老人名下只有一套住房且不善理财，一旦老人的寿命超过售房款消耗完的年份，没有额外资金补充的老人，生活容易陷入窘境，售房养老就不是最理想的补充养老方式。

（三）租房养老

希望享受到未来房价上涨的收益，保留将住房传承给子孙的权力，同时老人在住养老院和居家养老中进退自如，可以考虑将房屋发租出去，拿房屋租金来负担自己的养老开支。租金回报率，即年租金/

房价，是帮助人们从经济角度判断买房、租房哪个更划算的标志性指标。中国城市的租金回报率普遍低于 4%，同时城市越大，租金回报率越低。中国代表城市的租金回报率如图 2 所示，平均回报率为 2.41%。

还是承接上文的假设，60 岁的老人将自己价值 100 万元的房屋出租，租金回报率按上图 14 个主要城市的平均回报率 2.41% 计算，预计每年能收到租金 2.41 万元。2009 年 8 月和 2018 年 8 月，全国主要省会城市平均租金情况如表 1 所示，假设租金年均增长率为定值，可以得出租金平均年增长率为 6.52%。

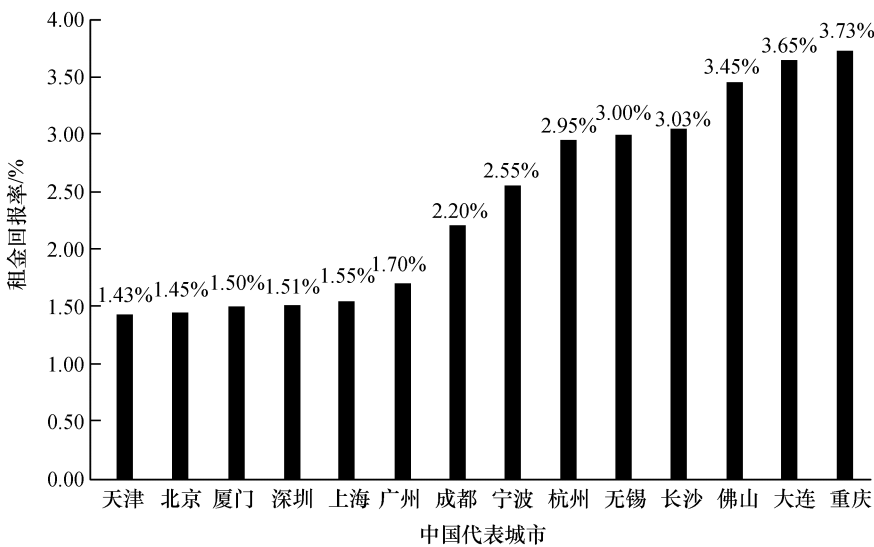


图 2 中国代表城市的租金回报率
数据来源:wind,长江证券研究所报告

表 1 2009 年 8 月至 2018 年 8 月全国主要
省会城市租金一览表

序号	城市名称	所属省份	2009 年 8 月 平均租金 (元/月/ m ²)	2018 年 8 月 平均租金 (元/月/ m ²)	年均 增长率
1	北京	北京	41.59	94.87	9.60%
2	长春	吉林	14.72	26.21	6.62%
3	成都	四川	21.89	32.65	4.54%
4	重庆	重庆	15.97	29.18	6.93%
5	长沙	湖南	17.24	28.42	5.71%
6	福州	福建	21.79	35.98	5.73%
7	贵阳	贵州	18.27	25.94	3.97%
8	广州	广东	28.82	52.6	6.91%
9	哈尔滨	黑龙江	23.13	34.41	4.51%
10	合肥	安徽	12.1	27.38	9.50%
11	呼和浩特	内蒙古	11.28	23.07	8.27%
12	海口	海南	18.47	33.5	6.84%
13	杭州	浙江	33.8	56.14	5.80%
14	济南	山东	15.71	28.97	7.04%
15	昆明	云南	15.39	28.03	6.89%
16	兰州	甘肃	11.94	29.36	10.51%
17	南昌	江西	13.77	23.77	6.25%
18	南京	江苏	28.73	46.12	5.40%
19	南宁	广西	21.68	29.97	3.66%
20	上海	上海	46.65	75.34	5.47%
21	石家庄	河北	12.52	21.01	5.92%
22	沈阳	辽宁	18.23	24.73	3.45%
23	天津	天津	24.89	35.37	3.98%

续表

序号	城市名称	所属省份	2009 年 8 月 平均租金 (元/月/ m ²)	2018 年 8 月 平均租金 (元/月/ m ²)	年均 增长率
24	太原	山西	15.55	25.14	5.48%
25	武汉	湖北	17.02	33.46	7.80%
26	乌鲁木齐	新疆	13.09	25.77	7.82%
27	西安	陕西	18.07	29.1	5.44%
28	西宁	青海	11.21	25.31	9.47%
29	银川	宁夏	9.6	18	7.23%
30	郑州	河南	13.72	29.29	8.79%
全国主要省会城市房租平均年增长率					6.52%

数据来源:中国房价行情网(<http://www.creprice.cn/>)

假设老人每年住养老院花费 5 万元,年费按通货膨胀率 3% 递增,自有房屋出租的租金 2.41 万元分别按租金平均年增长率 6.52%、租金最高年增长率 10.51% 和租金最低年增长率 3.45% 增长。计算得知,在租金平均年增长率 6.52% 的前提下,养老开支与租金的交汇点出现在第 23 年;在租金平均年增长率 10.51% 的前提下,养老开支与租金的交汇点出现在第 11 年。用 Excel 绘制的不同租金年增长率与养老支出的关系如图 3 所示。

由此可见,仅靠房屋租金负担老人在养老院的开支还是比较吃力的,在租金平均年增长率 6.52% 的情况下,要从第 23 年起租金才能完全覆盖老人在养老院的开支。租房养老这种方式适合要接受养老院照顾的失能和半失能老人,他们名下的房产若不

想出售,闲置不如利用起来,发租出去补贴生活。只是我国的租金不似房价增长迅猛,只能作为补充养

老金,不能作为主要养老金的来源。

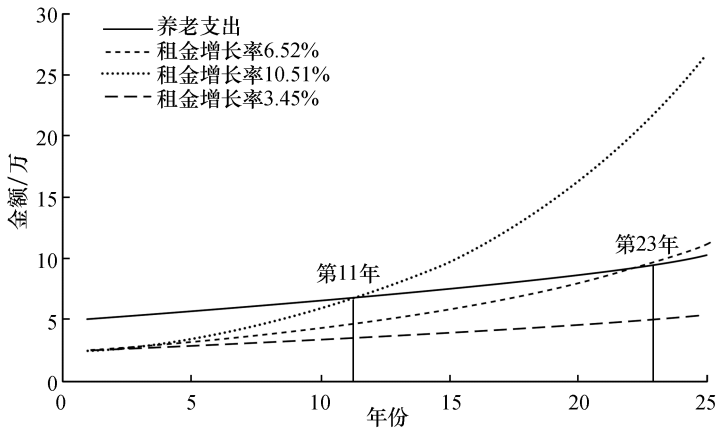


图 3 不同租金年增长率与养老支出的关系图

四 结论与建议

(一)研究结论

住宅具备生活居住、投资盈利、融通资金的作用,以房养老的最大效用,就是使一套住宅既能发挥正常生活居住的功能,又能同时作为养老保障的重要资源^[9]。以房养老有多种形式,各种以房养老手段的运用也并非单打独斗,可以根据时势的需要,及时转换和综合运用。美国目前参加以房养老的老人占总老人数的 1%,基于中国庞大的人口基数,2.41 亿老人有 1% 参与其中,也能有效盘活上亿元的房产价值。就个人而言,老人是选择参与以房养老保险,售房养老还是租房养老,要根据老人的实际情况而定。如果老人手中只有一套住房,又想住在自己的房子里居家养老,以房养老保险就是帮助他实现心愿的最好方式。如果老人只有一套住房,愿意参与机构养老,三种以房养老方式均可行,具体来说,不愿打理租房的各种琐碎事宜或者希望房产能够迅速变现的可以选择售房养老,愿意享受租金的细水长流或者希望保留产权并传承后代的则可以考虑以房养老保险和租房养老两种以房养老方式,当然,需要指出的是,老人参与以房养老保险会比单纯的房屋出租多收到一笔养老保险金。如果老人手中有多套住房,则可以依据自己的需求搭配多种以房养老模式。

(二)政策建议

以房养老作为一种新型的养老模式,能够缓解我国的家庭养老的负担和国家社会保障体系的压力。虽然在其推广和试点过程中遇到了一些困难,但也已具备了现实可行的各方面条件。其未来发展仍

需依靠我国政府和相关的经营管理机构、金融保险机构以及老百姓共同努力,协调配合,不断总结改进。

1. 加强宣传引导,培育新型养老观念

中国传统文化提倡“养儿防老,遗产继承”,而现如今父母与子女的独立性无论是在居住空间还是价值选择方面都大大增强。要认识到,老年人将自有房产在有生之年尽可能多的消费,是对以往辛勤简朴生活的补偿,同时盘活房产的钱能有效提升晚年生活质量,不需要依赖子女在物质上赡养自己,也能督促子女自立自强。思想观念的转变需要发动广泛的媒体宣传教育来实现。通过网络、电视、报刊、自媒体等宣传以房养老的基本理念,普及以房养老的基本知识,让公众知晓我国面临的老龄化危机,激发他们寻求多层次养老保障的意识,增强社会对于以房养老模式的认同感和参与感。另外,舆论宣传方面要倡导老人对子女的适当放手和远离,激励年轻人美好的生活是自我奋斗出来的,更重视对老人的精神赡养。更重要的是,老人要结合自身实际,树立理财意识,永葆学习心态,增强风险防范警惕,谨防金融诈骗。

2. 完善顶层设计,构建全面制度保障

以房养老保险以房子为标的,整个交易时间跨度长、涉及金额大、交叉行业多,有不法分子利用老人不懂新事物,打着以房养老的噱头进行诈骗并得逞,这种负面新闻引起了部分公众对以房养老的误解和偏见。因此,要激活以房养老保险市场,必须要有政府牵头参与并着力构建全面完善的配套保障。首先,在中国银行保险监督管理委员会的统一领导下,以房养老保险亟需专门立法,对交易双方的权利

义务、违约责任和处罚机制进行明确规定。其次,保险行业协会应就这种新型保险协调制定统一的行业规则和风险防范机制,建立一套标准化、精细化的以房养老的服务模式,增加其可信度和可操作性。另外,要建立可视化的第三方监督体系和信誉背书体系,确保整个交易过程公平合理,维护申请人和保险机构的合法权益。除此之外,还要加强对各种非法活动的查处力度,尤其是对非法融资等行为进行严厉的打击,为老年人提供一个安全稳定的资本市场环境。

3. 创新产品种类,开展金融创新

从大方向上来说,针对老年人的理财产品必须要具有较强的稳定性和安全性,保证老年人的资金安全^[10]。但每个老年人具体的风险和收益偏好不同,有必要创新产品种类,研发出满足他们个性化需求的产品。以房养老保险为例,如果保险公司能够分到房子增值收益的叫参与型保险产品,不能分到房子增值收益的称为非参与型的保险产品,目前市场上的都是非参与型的保险,也就是说未来房产处置时,在归还保险公司的相关开支后,房屋价值增长全部归属于投保人或其继承人。为了提高老人收益,吸引保险公司参与,可以新设计与房价的波动趋势有机地结合起来的以房养老保险产品,建立双方共担风险的机制。另外,目前的以房养老产品不涉及所有权的转移,如果所有权能交易的话,可以引入第三方投资者,用他的钱来提高老年人的养老收入,减少保险公司的现金流压力。通过金融创新服务不同偏好的投资者,有效促进以房养老的推广与落实。

[参考文献]

- [1] YU SONG. Losing the only child: the one-child policy and elderly care in China [J]. *Reproductive Health Matters*, 2014, 22(43): 113-124.
- [2] 熊景维,钟涨宝,李奥奇.保障替代、代际契约与信息引致:“以房养老”参与意愿的影响因素——基于武汉市中老年人调查数据的实证分析[J]. *人口研究*, 2017(1): 50-52.
- [3] 蔡尚坤. “以房养老”的本质及其运行机制研究[D]. 苏州:苏州大学硕士学位论文,2012:15-17.
- [4] 芦媛媛.论日本“以房养老”及其启示[J]. *广州大学学报(社会科学版)*, 2017(10): 94-96.
- [5] 武康平,殷俊茹,倪宣明.以房养老影响因素的实证分析——来自北京市调研的证据[J]. *经济学报*, 2016(10): 125-128.
- [6] HOUSING AND DEVELOPMENT BOARD (HUB). Enhanced Lease Buyback Scheme to Benefit More Elderly and Offer Greater Flexibility[R]. Press Release, Housing and Development Board, Singapore, Sept, 2014:11-13.
- [7] 柴效武.以房养老——理念与模式[M]. 北京:清华大学出版社,2017:13-18.
- [8] 王晓锋.“倒按揭”以房养老在我国实施的困境及对策研究[D]. 北京:北京邮电大学硕士学位论文,2016: 20-22.
- [9] 殷俊,覃延长.城镇老年群体选择视阈下的“以房养老”研究——基于广西南宁的抽样调查数据[J]. *北京社会科学*, 2016(11): 103-105.
- [10] 周玉.北京市社会养老服务体系构建的金融支持研究[D]. 北京:首都经济贸易大学博士学位论文, 2017:156-160.

The Comparison and Analysis of Housing Endowment Financial Planning Scheme

LI Yu-wei

(Hunan Academy of Social Sciences, Changsha 410003, China)

Abstract: The elderly in China have a high rate of property ownership, but the lack of old-age reserves makes the housing pension model come into being. It effectively combines the transfer of property value with the supply of old-age resources, supplements the pension fund by realizing the value of the property, and improves the quality of life of the elderly in later years, and also forms part of the multi-level old-age security system. This paper analyzes the typical three-way housing pension system, such as housing pension insurance, house-selling pension and house-renting pension, and elaborates the basic concepts, calculation formulas, advantages and disadvantages, and adaptation population in the form of cases. Finally, it puts forward the policy recommendations to promote the development of the housing pension model. The first is to strengthen publicity and guidance, foster new concept of old-age care, and secondly, improve the top-level design, build a comprehensive system guarantee, and then innovate product types and carry out financial innovation.

Key words: housing pension insurance; house-selling pension; house-renting pension; financial planning scheme