

推行“以房养老”和“基地养老”的可行性建议

柴效武

目前，对养老方式较多地考虑居家养老和社区养老；养老保障较多考虑养老保障基金的筹措、使用、监管，这是必要的，但却涉及面过于狭窄。且因养老金的过度缴纳、储存与积累，还会对国民经济增长、企业经济活力和居民投资消费等，造成相当阻碍。养老保障与养老方式同样需要观念与制度创新，开拓养老新思路，增加新的养老资源，加固我国脆弱的养老保障。推行“以房养老”和“基地养老”两种可行的养老模式，既能在不过多动用财力尤其是政府财力的状况下，切实解决好老有所住、老有所养的大问题；又能借此促进经济社会的快速推进。

一、以房养老

“以房养老”就是使同一幢住宅既能发挥正常生活居住的功用，又能作为养老保障的重要资源。以房养老直白说就是“60岁前人养房，60岁后房养人”。大家在60岁之前，通过储蓄存款、按揭贷款等形式购买住宅，并在60岁之前还清房款，取得该住宅的全部产权。再在60岁退休养老之时，将该住宅的价值予以流动化。得以在其有生之年享受住房使用价值的同时，更好地享受住房在自己死亡后仍然遗留的价值。

以房养老的基本思路可设想如下：(1)家庭成员在其工作时期，只要考虑购房事项(住宅可购买地较大较好并有较高升值潜力)并最终取得该房屋的全部产权，不必过多考虑退休养老的资金筹措；(2)临近退休之时，将所

居住房屋的产权抵押或出售给某一特定机构，房屋使用权则继续归由自己保留并长期居住，实际居住年限正是该成员的尚可存活年限；(3)到该老人寿终正寝之时，将该房屋的产权移交给该特定机构还贷付息，结清剩余款项，住房由该机构自行支配处理并获取相应收益。

“以房养老”实施可以采取多种模式，如反向抵押贷款、售房养老、房产养老寿险等。简易的操作方式有房产的大小置换和区位置换、房产租换、售房入住养老院等，这些都可以达到“以房养老”的目的。但“以房养老”模式的推行必须是一个系统的工程。

“以房养老”模式，因其延续时期长，变动因素多，动用资金巨大而存在一定风险，需要建立稳定的有制度和法律保障的运行平台，需要大规模的市场调研、相关理论体系的探讨和舆论宣传推动。

二、基地养老

基地养老又称为异地集中养老。通过区域协调合作对老人的养老生活进行异地空间的转换，利用不同地域间居住环境和养老成本的优劣寻找其养老的比较优势。大城市与周边区域的养老环境和房地价、生活用费标准都有巨大差异，将都市中老人移居适度集中到市郊周边镇域养老，这种集中养老具有比分散养老的服务质量提高、功能增强而费用节约的规模效应优势。

推行“基地养老”可以有诸多效应：(1)城市养老设施提供与建造的负担得以减轻；(2)扭转城市人口年龄结构老化的大趋势，增强城市的竞争活力；(3)老年人集中供养于周边优越的自然生态环境地区，养老生活的质量有较大上升；(4)增强大城市和周边乡镇县市的经济联络，缩小城乡差距；

(5)使得养老可以不再是一个负担，而能成为一大产业。

“养老基地”建立需要的资金，可通过市场运作加财政补贴的形式解决。政府负责建设用土地的優惠批租转让(可大量使用沿江沿湖海沿山的丘陵缓坡地域，不须过多占用耕地)，基地建设的资金可以主要由民营资本加银行贷款、加入住老人的适当预付款解决，国家不会有重的投资负担。如此做法，养老商无太多风险，老年人也无须负债，只通过将自己拥有的房产资源异地置换，即得以实现价值最大化和晚年生活的幸福。浙江的某些市县已经在这方面做了一些有益探索，“中国竹乡”安吉就在同美国某老年基金会接洽，计划接受对方投资 1.5 亿美元，将美国的 30000 名老人移居到安吉养老。“新安江之滨”的建德已将建造养老基地、发展银色产业，纳入“十一五”经济社会发展规划，其养老基地已在实际操作建立中。

三、需要做的工作

如上两种新型养老模式的推出，包含内容较多，关联方众多，牵涉到千家万户，是一项有关亿万老人福祉，整个经济社会发展的大工程。它需要国务院牵头，涉及到各级政府，值得引起高度关注。它需要金融保险机构、理论研究机构、房地产建设部门、养老保障部门等，成立专门研究队伍，合力研究运做，以将本事项做大做好，使对我国养老保障事宜的解决，产生较好效果。

模式运作需要：(1)深入系统的相关理论探讨；(2)国际资料文献的搜集，国外先进经验做法的借鉴；(3)广泛的市场调研与舆论推动，(4)相应制度法规的出台和不适用法规的修订；(5)金融保险环境组建和相关金融保险产品研发；(6)养老基地建设运营；(7)养老模式与遗产继承观念的转变。具体运

做涉及到房地产、金融保险、社会保障三大领域内容，需要以金融保险部门(尤其是保险机构)为中介，连接房地产部门、社会保障部门共同操作。还需要财政部门的税费减免等政策优惠。

建议首先可选择若干经济发达、有活力、居民收入水平高、观念创新的沿海大城市，如京、沪、杭、穗、深等给予试点，积累经验，再向全国各地推广普及。

(责任编辑：王志凯)