



快 訊

SSL Express

2014 年第 26 期 (总第 75 期 , 7 月 14 日) 中国社科院世界社保研究中心 主办



保监会近日公布了《中国保监会关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》，北京、上海、广州、武汉将从 7 月 1 日起开始为期两年的试点。分析认为，“以房养老”作为一项新生事物，对完善我国养老体系可起到有益补充作用。不过，从指导意见公布至今，舆论的反应普遍并不积极：保险企业大都观望、超六成网友“不愿接受”、部分专家“唱衰”，等等。

“以房养老”缘何在我国还未施行就已遇冷？如何让这个新事物更值得信赖？推广“以房养老”，政府是在逃避养老责任吗？该如何看待国外施行“以房养老”的经验和教训？保监会给了四座城市两年的试点期，两年之内会是怎样的情况？就此，人民网记者刘卫东先生专访了著名社会保障专家、中国社会科学院世界社保研究中心主任郑秉文。

“以房养老”的最大冲突在于传统文化

最大障碍不在硬件在“软件”，即文化传统和思想观念

记者：虽说下月 1 号起才开始试点工作，但“以房养老”这个概念在国内已经因为被连续讨论多年而不再陌生。不过多个门户网站的调查显示，国内大多数民众还是不愿接受这个“新事物”。您觉得“以房养老”在国内推广面临的^{最大}难题在哪里？

郑秉文：目前最大的障碍，在于文化传统和思想观念。在这个方面，我们与西方相比，差别非常大。

我们的文化传统是什么呢？首先，中国人喜欢讲遗赠、讲家族，这个观念非常传统且明显，尤其是房产，这是最大的遗赠，是家族香火传递的一个载体；其次是，国人的父爱主义也远远比西方更明显，我们常讲“福荫子孙”，能把房产传给下一代就是最大的父爱主义的表现；再次是我们传统的消费行为习惯，讲节俭、讲奉献，以房养老在一部分国人眼里显然太“奢侈”了；最后，中国人的孝道文化与以房养老也存在一些冲突，儒家文化讲究在家里养老，四世同堂最好。

4月份我们刚刚访问了美国西雅图一个非常著名的机构养老典范：佳木岭养老社区（Timber Ridge），参观之后最大的感触就是这个项目在在中国很难做到这么好，因为文化传统和消费习惯存在巨大差别：与它同在一个山坡上不到一公里的地方，就有一个别墅小区，是商品房，平均一栋的售价是70万美元左右；而要进佳木岭养老社区，押金钱大约也是70万美元，重要的是，每个月老两口还要交月费4500美元。这要在国内肯定就觉得不合适，划不来，与其这样，还不如直接在旁边买一个别墅。就是说，都是70万美元，几乎所有中国人都会毫不犹豫地拿着这笔钱去选择购买别墅，而绝不可能有人拿着它做押金去住佳木岭。

这样一种养老方式，让我们消费的规模受到限制，不如机构养老花费那么大，也对“以房养老”的模式和产品开发、市场形成有不利影响。

总之，看了这个项目，我们几乎都认为，文化传统和思想观念这个“软环境”太重要了，它是养老方式的决定性因素，是养老消费行为的决定性因素，是以房养老的前途的决定性因素。除此之外，才是“70年有限产权”、资本市场的波动、房地产市场波动的等“硬环境”的问题。

记者：刚才您说的都是一些不利因素，实际上，“以房养老”作为市场上的一个新事物，它的推出必然是有需求的。我们国家推广“以房养老”有什么优势吗？

郑秉文：“以房养老”肯定是个小众产品，这是毫无疑问的。但还是有市场的，与国外相比，中国有两个潜在的市场优势：就是两个特殊的群体需要这个产品。

第一个是空巢家庭群体，子女不在身边，相当一部分出国了，定居了，成家立业，而且还小有成就，根本不需要父母的房产，无需继承这笔房产。这个群体大约有几千万人，是

一个潜在的需求群体；第二个是失独家庭，由于种种原因，独生子女不在人世了，“福荫子孙”不用考虑了，房产与其留着，不如抵押成一个产品，每月还能多一些收入，对晚年收入提高一点经济能力。

这两个特殊群体是中国的特殊国情造成的，与国外相比，客观上这是“以房养老”推广的优势，任何别的国家都没有的。

市场化程度高可让“以房养老”更值得信赖

记者：其实，网友不愿接受“以房养老”，很大程度上说明了大家对“以房养老”的不信赖。您认为，如何才能让“以房养老”值得信赖？这里面，金融机构、投保人、政府等都应注意些什么？

郑秉文：其实要让大家都信任它，就得让大家都信任这个产品的价值。原则上来讲，就要求金融机构让“以房养老”这个产品的定价更公道一些，定价方式更透明一些；政府应该维持这个市场的良好秩序，让这个产品的市场化程度更高一些，保持一定的市场竞争，就会更加公平、更加有利于消费者。

其实我们都知道，保险市场之所以经久不衰，具有长久的生命力，就是因为老百姓愿意购买商业保险公司的产品，因为商业保险很透明，算得很准确，很有原则。这点就提醒我们政府和金融机构，在推广“以房养老”时，要注意公道、透明、有竞争性和市场化。

“以房养老”实际上是国家出面维护弱势群体的合法权益

记者：当“以房养老”在国内还只是个提法的时候，网上就已经不乏质疑之声了。有人说这就是政府在逃避责任。请问您对这句话怎么看？“以房养老”的初衷和最终目的是什么，为什么它会引起这么极端的质疑声？

郑秉文：“以房养老”只是金融市场上的一个产品而已，是个人在市场上消费的金融产品，不要赋予它那么多的色彩和功能，不要把它与社保体系拉扯在一起，那很勉强。如果把它看作是国家推脱社保的责任、蓄意已久盯住了老百姓兜里的钱，我觉得这是不符合实际的。

虽然它只是小众产品，但毕竟是有需求的，有需求就会有供给。而在实际生活中，需求一方是弱势群体：老人们是非专业人士，面对强大的保险公司和银行，合同书都看不懂，他们在交易市场上的合法权益如何保护？这个时候国家出来，让有关部门出面制定一些规

则，实际是在维护市场秩序，维护正常的交易，这是维护消费者弱势群体的合法权益，这也是国家的责任。

至于为什么这件事和国家联系在了一起，之所以这个时候大家对政府不信任，我觉得这与多年来我们都是国家在主导社会保障有关。养老这件事，实际上国家不可能大包大揽，我们也知道，在刚开始积极提倡计划生育那会儿，政府有些话可能是说得过了。

此前一直都是国家在主导社会保障，现在再让发挥市场作用，就容易有（逃避责任）这样的嫌疑，但是引入市场因素，这点的确是对的。

国外的成功经验不一定能帮到我们

记者：在国外，尤其是美日等发达国家，“以房养老”的步子迈得更早。请问这些国外的经验对我们国内推行“以房养老”有何帮助，有哪些经验与教训是可以借鉴和吸取的呢？

郑秉文：国外的很多成功经验在国内未必能够成功，4月份我看的这个养老地产社区，在中国肯定不能成功的，连我这非房地产开发商都看出来，在中国这些项目很难成功的。这个具体就需要和我们中国的国情结合起来才行。至于哪些案例做得不好，有什么教训我还真不知道了，我不是专门研究房地产的，也不是专门研究以房养老的。

试点预期效果或不令人满意 长期必然会比较乐观

记者：试点的开启时机有些奇怪，最近风闻楼市也在面临调整期，可能影响会很大，很多人都在观望。您能大致做一个预期：两年之内，这四个城市的试点会是一个怎样的情况？

郑秉文：时机确实是个问题。现在，我们的经济发展阶段正好面临着经济增长换挡期，从10%切换到7.5%，还面临着增长方式转变的转型期，这是很痛苦的，还面临着前期经济刺激政策的消化期。这个三期叠加的转型阶段显然不利于推出这个产品，再加上老百姓对社会保障的胃口都调的很高，预期也很高，在这样的情况下推出这个产品，就会遭到舆论的质疑，以为政府推卸责任了，有猫腻了。

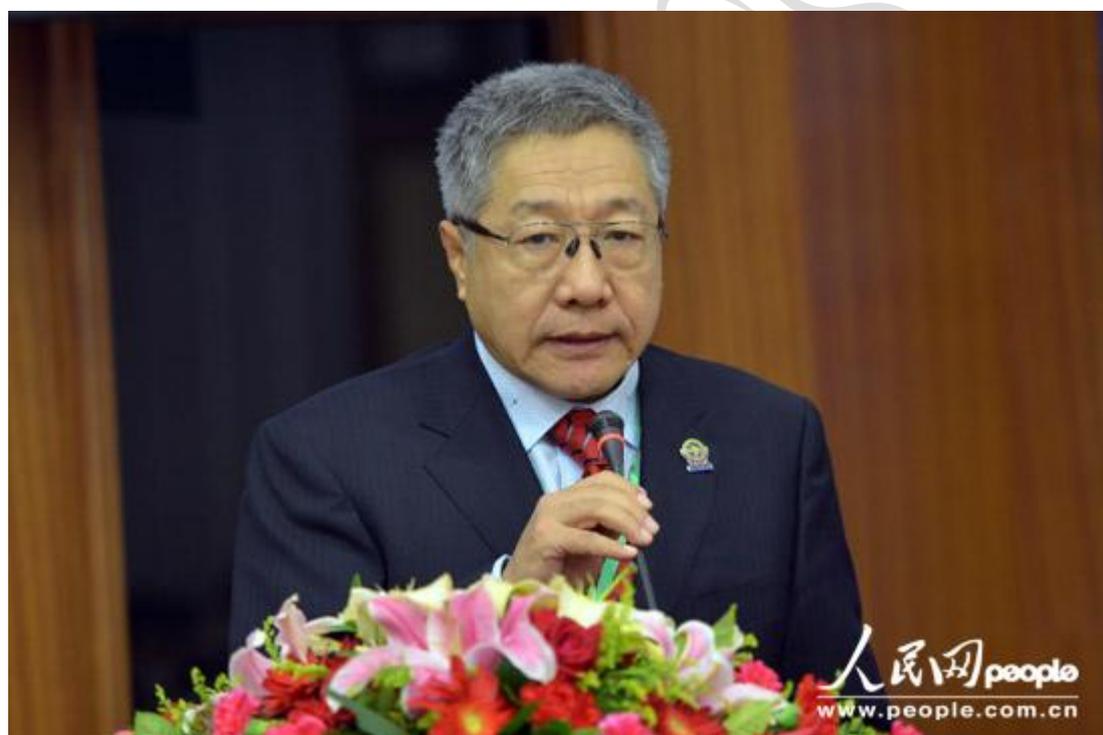
所以，未来的两年内，三个时期在一起，以房养老住房抵押的环境不是太好。我觉得四个城市的试点会有进展，但不会那么令人满意的。

尽管这样，我还认为，中国以房养老、反向抵押的命运如何，不在于这一两年，而在于长期。短期不能看出以房养老的命运的。这是因为，第一，随着经济的发展和国门的开放，人们的观念在发生变化，消费习惯也在发生变化——最大的障碍“文化传统和思想观念”会

发生变化。第二，中国人的收入会越来越好，到 2020 年会实现收入倍增计划，消费水平会越来越高，机构养老会推动以房养老。软的东西和硬的东西都会改变，（以房养老）这个产品的市场会越来越好，长期来看必然是越来越好。

第三，还有一个最大的优势，那就是：中国的住房自有率是全世界最高的。这个条件在中国是独一无二的。住房自有率高，当人口老龄化来临时，房地产市场会受到很大负面影响，人口越老龄化，房地产市场就差。这种情况下，投保人住房抵押的消费动机便会发生悄然变化。

文章链接： [people.cn](http://www.people.com.cn)



图为：中国社会科学院世界社保研究中心主任郑秉文

声明：

中国社会科学院调查与数据信息中心（简称“调查与数据信息中心”），英文为 The Information Center for Survey and Data of Chinese Academy of Social Sciences, 英文缩写为 ICSD CASS, 成立于 2011 年 12 月，是由中国社会科学院建设和领导的规模化、规范化调查、研究和咨询机构，是面向国内外各类政府部门、研究机构、高等院校、新闻媒体、社会团体的综合性信息发布中心。

中国社会科学院世界社保研究中心（简称“世界社保研究中心”）英文为 The Centre for International Social Security Studies at Chinese Academy of Social Sciences, 英文缩写为 CISS CASS, 成立于 2010 年 5 月，是中国社会科学院设立的一个院级非实体性学术研究机构，旨在为中国社会保障的制度建设、政策制定、理论研究提供智力支持，努力成为社会保障专业领域国内一流和国际知名的政策型和研究型智库。

中国社会科学院社会保障实验室（简称“社会保障实验室”）英文为 The Social Security Laboratory at Chinese Academy of Social Sciences, 英文缩写为 SSL CASS, 成立于 2012 年 5 月，是我院第一所院本级实验室。“社会保障实验室”依托我院现有社会保障研究资源和人才队伍，由“世界社保研究中心”和“调查与数据信息中心”联合发起设立，受“调查与数据信息中心”直接领导，日常业务运作由“世界社保研究中心”管理，首席专家由“世界社保研究中心”主任郑秉文担任。

“社会保障实验室”于 2013 年 2 月开始发布《快讯》、《社保改革动态》、《社保改革评论》和《工作论文》四项产品，2013 年 11 月开始发布《银华讲座》。其中，《快讯》、《社保改革动态》、《社保改革评论》和《银华讲座》四项产品版权为“社会保障实验室”所有，未经“社会保障实验室”许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、上网和刊登，如需使用，须提前联系“社会保障实验室”并征得该实验室同意，否则，“社会保障实验室”保留法律追责权利；《工作论文》版权为作者所有，未经作者许可，任何机构或个人不得以抄袭、复制、上网和刊登，如需引用作者观点，可注明出处。否则，作者保留法律追责权利。

如需订阅或退订《快讯》、《社保改革动态》、《社保改革评论》、《工作论文》和《银华讲座》，请发送电子邮件至: cisscass@cass.org.cn。

地址：北京东城区张自忠路 3 号，北京 1104 信箱（邮编：100007）

电话：(010) 64034232

传真：(010) 64014011

网址：www.cisscass.org

Email: cisscass@cass.org.cn

联系人：薛涛