# 我国实施住房倒按揭可行性研究

来源：网络 作者：清风徐来 更新时间：2024-01-13

*内容 摘要：随着 经济 发展 水平的提高和人们养老观念的改变，倒按揭这一新生事物逐渐为人们熟悉和接受。本文通过 分析 在我国实施住房倒按揭的意义、在我国遇到的困难及其原因，提出了在我国保障住房倒按揭顺利实施的对策，进而指出住房倒按揭在我国的...*

内容 摘要：随着 经济 发展 水平的提高和人们养老观念的改变，倒按揭这一新生事物逐渐为人们熟悉和接受。本文通过 分析 在我国实施住房倒按揭的意义、在我国遇到的困难及其原因，提出了在我国保障住房倒按揭顺利实施的对策，进而指出住房倒按揭在我国的前景。

关键词：倒按揭 以房养老 原因 对策

住房倒按揭简介

所谓住房倒按揭，即反向住房抵押贷款，就是指房屋产权拥有者，把自有产权的房子抵押给银行、保险公司等 金融 机构，后者在综合评估借款人年龄、生命期望值以及预计房主去世时房产的价值等因素后，经过一定的年限，每月给房主一笔固定的钱，房主继续获得居住权，一直延续到房主去世。当房主去世后，其房产出售，所得用来偿还贷款本息，其升值部分亦归抵押权人所有。由此可见，倒按揭实质上是住房养老财务证券化模式之一，是财务融资手段，在美国被称为“住房现金计划”，目的是把老人手中的房屋变为可以流动和消费的货币，通俗的说就是“以房养老”。

住房倒按揭业务起源于荷兰，成熟于美国。20世纪80年代中期美国新泽西州劳瑞山的一家银行率先在美国推出此业务，之后遍及全美，成为一种成熟的贷款方式，在加拿大、新加坡、日本等发达国家日趋兴旺，成为这些国家老年人改变生活方式，过更积极生活的重要途径。

倒按揭主要有两种模式：美国模式和新加坡模式。美国模式的放贷对象是有住房的老人。一般来说，借款人以其自有住房作抵押向银行贷款。在规定时期，借款人以出售自有住房的收入或其它资产还贷。这种贷款方式最大的特点是分期放贷，一次偿还，贷款本金随着分期放贷而上升，负债也相应增加，自有资产则逐步减少。房主无需即时出售房产或放弃产权，即可获得稳定的收入，从而改善老人的消费能力。新加坡模式的操作方式是由60岁以上的老人把房子抵押给有政府背景的公益性机构，这个机构一次性或分期支付养老金，老人去世时产权由这些机构处分，房价减去已支付的养老金的余额，归老人的继承人所有。

倒按揭具有以下特点：在倒按揭中，借款人的终极目标是获得资金用于满足生活需要，住房则作为担保获得资金的手段，贷款人的目标是获得住房上的利益并最终实现盈利；贷款分期发放，借款人一次归还。由于是一种风险贷款，债务人所欠利息都要加到本金上去，在 计算 复利的情况下，随着时间的延长，债务人需归还的利息会随着本金的增加而不断增加；倒按揭由于借款人寿命的 影响 ，借款人的债务总量不确定；倒按揭的利率可采用固定利率或浮动利率；贷款期限可以是有期限的，也可以是无期限的；倒按揭由于受到贷款期限不确定，抵押资产价值变化，利率不稳定、预付款的风险、房屋维修以及不可抗力致房屋毁损等方面的影响，存在着一定的市场风险。

在我国实施住房倒按揭的意义

住房倒按揭作为 社会 保障体系的有力补充，有利于维护社会稳定，由于 历史 原因，我国人口老龄化趋势严重，我国的社保体系不健全，养老金账户空账达8000亿元，许多民众的微薄养老金不足以支撑生活所需。倒按揭这种采用财务金融手段来配置生命—时间资源的社会保障市场化运作方式则可以有效的提高拥有住房的老人的收入水平，改善生活质量，减轻社保体系的压力，维护社会稳定。

住房倒按揭可以拉动内需，刺激消费，从而拉动国民经济。我国经济的增长并未使国民的生活水平获得同步提高。在拉动经济增长的“三驾马车”中，消费未得到应有重视。倒按揭使消费能力较差的老人持续获得一笔稳定的收入，有利于提高其消费能力。同时，老人通过倒按揭解决了自身生活费 问题 ，有利于减轻子女负担，从而提高了子女一代的消费能力，进而拉动整个国民经济增长。

住房倒按揭有利于盘活资产存量。倒按揭的实施可以活跃房地产二级市场，增加二手房的市场供应量，提高住房的利用效率，缓解住房供需矛盾，抑制房地产投资过热和房价上涨，促进房地产市场健康稳定发展。

住房倒按揭有利于商业银行拓宽利润来源，增加利润增长点。 目前 我国银行业贷款质量不高，风险较高。倒按揭贷款有利于拓宽银行盈利空间，只要经营得当，可以增加银行利润，并且由于有资产做抵押，风险相对较低，有利于在贷款的动态增长中改善不良贷款比例，降低金融风险。

住房倒按揭有利于形成适应市场经济体制的新型代际关系。拥有住房的老人通过倒按揭将房产抵押给银行，而不由子女继承，且养老不依赖子女，将两代人之间过渡以来的关系转变为相对独立的关系。

现阶段我国实施住房倒按揭的困难及原因

住房倒按揭自推出以来，在西方发达国家已相当成熟，这几年倒按揭在我国也已成为一个热门话题。南京汤山“温泉留园”已推出了“以房养老”的倒按揭性质的举措，其具体措施是老人将房产抵押给银行后免费入住养老院，身故后房产归养老院所有。这种住房倒按揭的举措实施后至今经营冷淡。具体说来，现时期我国实施住房倒按揭的困难和原因主要体现在以下几个方面：

传统观念障碍。 中国 人的传统是“但存方寸地，留予子孙耕”，且心里上有一种房产和土地崇拜，老人将自己的房子抵押给银行，而不留给后辈，家庭观念较重的国人恐怕一时还难以接受。目前只有特殊情况家庭才可能选择住房倒按揭模式进行养老，如孤寡家庭、空巢家庭、突发事件家庭。

经济 法律 环境不健全不规范。倒按揭需要透明、公正的法制环境，它牵涉到房地产业、金融业、社会保障、保险业及相关政府部门，对这些领域的运作质量要求相当高。住房倒按揭发展成熟的国家无一例外都是经济发达、法制健全、国民信用度较高的国家。而我国的市场经济体制还不健全，经济法律环境还不规范，倒按揭的配套措施还不到位，制约了倒按揭业务的开展。

房地产市场自身存在严重缺陷。倒按揭实施的一个前提是房价维持坚挺，否则老人的可借款金额相当少，对以房养老意义不大。这几年我国房价上涨过快，持续高位运行，远远超过了居民的购买能力，带来巨大的房地产泡沫风险，政府也采取了一系列宏观调控措施。后市房价走势如何尚不明朗，而一旦房价剧烈下跌，就会 影响 到倒按揭的实施；根据 目前 的地权制度，产权所有人对住宅的使用权只有70年。土地使用权到期后需续期必须重新批准，否则土地使用权及其附着的建筑物都将被政府无偿收回；实施倒按揭的房屋产权必须无纠纷，但由于 历史 原因，目前我国居民的住房类型较多，如商品房、集资房、 经济 适用房等等，不少房屋产权尚不清晰。

银行积极性不高。第一，由于确定倒按揭率涉及到房地产市场走势、人均预期寿命等因素，只有在获得大量稳定可靠的数据后，经过精算才能确定。因此银行确定倒按揭率的难度很大，过高，借款人不接受，过低，银行可能要亏损；由于倒按揭随着时间推移，风险不断增大，银行控制风险的难度也较大；国内大部分银行对经营部门的业绩考核是按年度进行的，倒按揭业务要获利需经过较长时间，因此尽管倒按揭能拓宽银行的利润空间，但在任的经营者不会对后任期间产生效益的贷款品种产生兴趣。

推进我国住房倒按揭业务顺利开展的对策

住房倒按揭业务日益受到有关部门的重视，建设部已委托一家保险公司 研究 “倒按揭”课题，北京农行正考虑适时推出倒按揭服务。为克服上述障碍，顺利开展倒按揭业务，有必要采取以下措施：

国家要大力宣传和鼓励倒按揭业务，倡导 现代 养老新模式，培养正确的养老观念。由于现实条件的制约，我国的 社会 保障只能为养老提供基本的生活保障，老人想提高生活质量或应付突发事件，必须另觅资金渠道。住房倒按揭既能有效解决老人生活资金紧张的困境，又不会增加子女负担。国家应加强住房倒按揭的宣传工作，通过舆论导向逐渐改变人们的思想观念。随着 时代 进步，传统的伦理观念的障碍将会被突破，倒按揭会成为大多数人接受的一种融通资金，改善晚年生活的新方式。

分步实施逐步推广，成立专业公司运作倒按揭业务。住房倒按揭作为新生事物，为人所接受需要一个过程，因此要分步实施。首先选择经济 发展 水平高， 金融 等服务业相对成熟的大城市如北京、上海、广州进行试点，待时机成熟后再在全国推广。同时为降低银行风险，提高倒按揭业务的效率，进行专业分工，应成立专业的房屋租赁信贷公司，专业负责倒按揭前房屋的评估，倒按揭中的经纪业务及房主去世后房屋的维护、租赁、处理等等。只有银行与专业房屋租赁信贷公司密切合作，住房倒按揭业务才能顺利开展。

建立财政金融配套措施，保证住房倒按揭的顺利实施。住房倒按揭业务牵涉面广，涉及到税务、银行、保险等财政金融部门。为推进倒按揭业务的发展，可以在以上领域进行制度创新。对房主住房倒按揭的贷款收入予以免税。这样有利于鼓励老人选择倒按揭而不是自行出租房屋，提高倒按揭住房的房源质量，还有利于专业住房租赁信贷公司进行管理；对银行开展倒按揭业务获得的房产增值收益免税，提高银行开展倒按揭业务的积极性；创新保险品种，开展倒按揭保险业务，分散银行风险。保险业要积极介入到倒按揭业务中去，开发一系列相关的险种，提高老人的支付能力和偿还能力，增强银行的抗风险能力，降低银行风险；加快社会征信体系建设，便于银行对借款人进行区别对待，降低贷款银行面临的道德风险和违约风险；改变银行的考核方式，建立长效的倒按揭业绩考核评价指标体系。

完善房地产制度，建立建全倒按揭的相关 法律 制度。完善物权法，修改《城市房地产管理法》，允许土地使用权到期后自动续期直至房屋 自然 毁损；统一各类住房制度，允许非商品房在补交一定的差价后，取得商品房的各类权益，允许其上市交易，为住房倒按揭的实施提供充足的房源；为保障债权人的利益，建立倒按揭登记制度和公示制度；建立健全银行倒按揭业务审查和资金发放程序，严格资金管理；加大对借款人违约责任的处罚力度和执行力度。

住房倒按揭业务不但提高了老人晚年生活质量，增强了其应付突发事件的能力，而且丰富了金融市场的品种和功能，拓宽了银行的盈利空间，还能完善社会保障体系，刺激经济增长，因此是一个能带来多赢效果的新的金融产品。所以从长远看，经过各方共同努力，开展住房倒按揭业务在我国是大势所趋，倒按揭业务将获得长足发展。

参考 文献 ： 2.鲁晓明.我国应开展住房倒按揭业务[J]. 中国 房地产，202\_

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！