# 我国住房反向抵押贷款的组织模式与运行机制探析

来源：网络 作者：烟雨蒙蒙 更新时间：2024-01-31

*摘要：灵活高效的组织模式与运行机制是住房反向抵押贷款得以成功的关键。在对国外住房反向抵押贷款的运作方式进行全面考察和深入 分析 的基础上，结合我国的国情，探讨了我国 发展 住房反向抵押贷款应采取的组织模式与运行机制，包括贷款机构的选择、经营...*

摘要：灵活高效的组织模式与运行机制是住房反向抵押贷款得以成功的关键。在对国外住房反向抵押贷款的运作方式进行全面考察和深入 分析 的基础上，结合我国的国情，探讨了我国 发展 住房反向抵押贷款应采取的组织模式与运行机制，包括贷款机构的选择、经营方式的确立、贷款运作的程序及各相关机构的作用，以期对我国有关部门的决策有所裨益。

关键词：住房反向抵押贷款 组织模式 运行机制

住房反向抵押贷款在美国、加拿大等国家是一个成熟的住房 金融 产品，也是实现以房养老的金融工具。它是指老年人以拥有产权的住房做抵押，向银行或其他金融机构借款消费，同时老人仍然保留房屋居住权，在去世后由金融机构将住房收回还贷。由于其现金流流向与传统的住房抵押贷款相反，所以在美国被最先称为“住房反向抵押贷款”。为应对我国老龄化的挑战，缓解国家 社会 保障的压力，我国应引入并推出住房反向抵押贷款，实现以房养老。但在正式推出这种金融工具之前，必须 研究 确立适合我国国情的住房反向抵押贷款组织模式与运行机制。

一、发展住房反向抵押贷款，实现以房养老

我国人口老龄化日趋严重，亟需进行养老方式创新。随着我国计划生育政策的实施、人口出生率的下降和平均寿命的延长，人口老龄化呈加速之势。按照国际通行的“60岁以上老年人占总人口的比例达到10％，或65岁以上老年人占7％，即开始进入老龄 时代 ”的标准，我国从202\_年开始进入老龄化社会。但是，由于我国 经济 不发达、人口基数大、老化速度快、未富先老，与国外发达国家相比，我国的养老负担更重，解决起来更为困难。从家庭养老来说，由于“四二一”(家庭三代成员比例)结构家庭和空巢家庭大量涌现，使得依靠子女养老越来越不现实。从社会养老来说，尽管我国政府采取了多种措施，但囿于我国的经济条件，目前仍存在着覆盖面小、保障水平低、养老金缺口大等问题，还难以满足老年人的实际需要。如何让老人们安享晚年，促进和谐社会的构建，是摆在全社会面前一个亟待解决的问题。

房改提高了住房的自有化率，为我国发展住房反向抵押贷款创造了有利条件。通过住房制度改革及其他配套措施，城市里80％以上的老年人拥有了自己的住房，这个比例甚至超过一些西方发达国家。与年轻人相比，老人的人均住房面积还要大一些。据北京大学老年学研究所对北京的典型调查，老人的人均居住面积要高于全市平均值34.76％。不过，多数老人只有一套房子，这些房子虽然区位条件好，价值较高，但由于要居住，也就无法通过出租或出售变现。如何通过金融创新，使老人们在不移居他处的前提下，通过盘活住房资产获得稳定的收入以贴补生活，作为社会养老的补充?出路就是发展住房反向抵押贷款，实现以房养老。

二、我国发展住房反向抵押贷款的组织模式

组织模式的确定和贷款机构的选择是住房反向抵押贷款能否取得成功的关键环节。在我国，发展住房反向抵押贷款，既要借鉴国外成熟的经验，又要结合我国的国情、金融机构状况和居民的消费习惯，统筹考虑，选择高效合理的组织模式，以减少运营成本，提高综合效率。

(一)组织模式的定位

概括起来，目前国外住房反向抵押贷款的组织模式有三种类型：完全市场模式、完全政府模式，以及二者兼顾模式，其中美国模式属于第三种。相对于英国、法国、新加坡等国来说，美国的住房反向抵押贷款历史长、市场规范、运作较为成功，效果也最为明显。我国发展住房反向抵押贷款，应借鉴美国模式的经验，走政府调控与市场运作相结合之路。也就是说，要在政府主导下，充分发挥商业银行、保险公司、房地产公司、中介机构的优势，进行市场化运作，以实现取长补短，优势互补。这是由反向抵押贷款的产品属性与我国的国情所决定的。

第一，住房反向抵押贷款本身具有明显的外部经济性。通过发展住房反向抵押贷款，有助于实现老人自我养老，减少国家社会保障的压力，促进社会的稳定与社会主义和谐社会的构建。但住房反向抵押贷款业务本身面临着较大的市场风险，如果没有政府的介入和政策的支持，这项业务就难以发展起来。

第二，我国的社会主义市场经济体制还不完善，信用体系还不完备。我国是在计划经济的基础上发展社会主义市场经济的。目前正处于转轨时期，体制改革还不到位，市场主体发育还不成熟，信用体系还不健全，法制环境还不完善。这样的外部环境不利于住房反向抵押贷款业务的健康发展。如果我们把这项关系众多老年人切身利益的事业完全交由市场来运作，难免会出现这样或那样的问题。英国在这方面的教训是深刻的。我国应该避免重蹈英国的覆辙，加强政府的监管，尤其要在起步阶段，更要走稳、走好。

第三，我国的居民对住房反向抵押贷款的知识还很缺乏，对它的认识有一个时滞，政府的介入有助于增强居民的信心。住房反向抵押贷款是一个全新的产品，涉及到人 们观念的更新、生活方式的转变、遗产继承方式的改革、养老方式的变化，人们对它从认识到接受会有一个过程。如果政府从一开始就介入，相当于对这一产品的信用增级，可显著增强民众的信心。另外，为保证公正性，在该项业务推出的初始阶段，需要进行大力宣传推广，对借款人进行贷前咨询 教育 ，对服务人员进行培训，这些都是私营机构所不愿也无法承担的。

但这并不是说，政府应该对住房反向抵押贷款大包大揽，甚至垄断经营。缺乏竞争将导致失去效率。美国住房反向抵押贷款发展面临的问题之一是参与的私人机构较少，目前仅剩一家，这是美国政府所不愿看到的，也是广大消费者所不希望的。我国在推出这项业务时，应该汲取国外的经验教训，妥善处理政府主导与市场运作二者的关系。既要发挥政府的指导、调控、监管作用，又要在具体产品的开发、推广、放贷、评估等环节上，充分调动商业银行、保险公司、房地产中介机构等相关机构的积极性。要通过各方的共同努力，最终形成权责明确、运作规范、监管有力、充满活力与效率的住房反向抵押贷款发展模式。

(二)贷款机构的选择

贷款机构的确立是推出住房反向抵押贷款的前提。但并不是所有的机构都适于开办这项业务。这里不妨先分析一下目前我国各类相关金融机构的优缺点。

1、商业银行是发展住房反向抵押贷款的主力军。商业银行的资金比较充裕，个人储蓄存款中用于购买住房、准备养老的资金也占有较高的比重，而且传统的房地产贷款业务都是由银行开办的，银行对开发与房地产有关的金融产品也有比较丰富的经验。因此，银行办理反向抵押贷款业务可谓相得益彰。但银行的储蓄存款以活期和短期固定存款为多，与住房反向抵押贷款的周期不匹配，存在着“短存长贷”现象，这会 影响 银行资金的流动性。不过，如果有保险业的介入，实现银保联手，则可有效地克服上述不足，达到分散风险、共赢发展的目的。

2、保险公司是发展住房反向抵押贷款的有生力量。如果单从资产的流动性看，保险公司最适合开办此项业务，尤其是其中的寿险公司。一是寿险公司已积累了大量的保险金，而且负债期限较长。截止到202\_年底，我国保险业集聚的总资产已达1.97万亿元，而且它的支付具有长期性，一般发生在10年之后，这与住房反向抵押贷款的期限匹配较好。二是住房反向抵押贷款在产品设计时需要考虑借款人的预期寿命，进行产品精算和定价，这正是保险公司的优势所在。三是寿险公司专门从事养老金保险的缴费与理赔业务，积累了丰富的理赔经验，这是发展住房反向抵押贷款业务所必须的。但从目前政策上看，保险公司尚不具备金融信贷的功能。

3、社会保障机构是住房反向抵押贷款的参与者。建立强有力的社会保障体系，增加新的养老资金筹措渠道，支持养老事业，本来就是社会保障机构的基本工作。但社保机构发展住房反向抵押贷款，受风险控制、投资渠道的限制较多，而且这一业务的开办，涉及到许多具体工作，如购售房交易、资产评估、旧房拍卖等，这些工作并非社会保障机构的强项。因此，社会保障机构最多只能是一个配角，而非主力军。

4、一般 企业 公司不适合开办这一业务。住房反向抵押贷款，因其协议执行时间长、资金多、关系复杂，协议执行中风险较大、社会影响广，因而对开办机构有规模、实力等市场准入方面的要求。一般企业单位，因其资金规模有限，客户的信任度低，并不适合办理住房反向抵押贷款业务。

(三)经营方式的确立

根据上述分析，无论是商业银行、保险公司、房地产中介公司，还是社保机构，都不适于单独发展住房反向抵押贷款。它的推出，应以商业银行和寿险公司为主，社会保障和相关中介机构参与其中，形成权责明确、风险共担、利益共享的合作关系。在具体运作形式上，建议成立一个联合经营的股份制公司，由商业银行等几家单位按一定比例投资人股，利益分享、风险共担，注册资本金较多，独立开展反向抵押贷款业务。在股份制公司的架构内，成立不同的部门，分别负责产品设计、市场开拓、售后服务等业务。如由内部的保险部门策划反向抵押贷款业务的程序，设计产品，根据生命表进行相关测算，估计每年给付的养老费用；由银行部门负责贷款的审查、发放、回收等事宜；由房地产部门发现目标客户，联合保险部门进行谈判，通过拍卖出售将收回的住房变现，回笼资金；等等。这样既可以发挥上述几家金融机构的优势，又可以使外部矛盾内部化，还可以隔离风险，达到多赢的目的。

三、住房反向抵押贷款的运行机制

住房反向抵押贷款的运作，需要有一定的程序和机制作保证。尽管对不同类型的住房反向抵押贷款产品来说，贷款申请与支付的程序不一定完全相同，但总的框架应是一致的，主要包括：

1、借款者向政府的特设机构或与贷款者无利害关系的第三方进行咨询，就住房反向抵押贷款的优缺点、适用人群、产品特征、借贷双方的权利义务等 内容 进行充分了解，并与家人或继承人协商，在此基础上决定是否申请该贷款。

2、符合条件并决定申请住房反向抵押贷款的申请人，向具有资格的贷款机构提出书面申请。也即向银行或其他经办机构提出对自有住房实施反向抵押贷款的申请书。

3、贷款机构对申请人提交的申请书内容进行初审，初审合格后予以受理。然后委托独立、合法、权威的社会中介机构，对申请人的资信和房产等情况进行审查。

4、社会中介机构按照法定的程序和内容，对申请人的信用、住房情况进行全面审查，并出具审查评估报告。

5、按照评估报告，贷款机构决定是否接受申请人的申请。对于符合条件的申请人，在借贷双方自愿的情况下，签订住房反向抵押贷款合同。

6、合同生效后，在贷款期间，贷款机构按照合同约定的支付方式，向借款者定期或不定期地提供现金支付，房产所有权逐渐转移到贷款机构。

7、贷款到期或者按照约定借款人死亡后，借款者或其继承人可以用其他资产偿还贷款，否则贷款机构将抵押住房收回，并在二手房市场上拍卖出售，用所得收入弥补前期的贷款额，取得利润。

8、今后随着住房反向抵押贷款的证券化，贷款机构可以以一系列住房反向抵押贷款为标的资产，并以其未来所产生的现金流作担保，通过发行住房反向抵押贷款证券的方式，将资产出售给投资者以进行融资活动。

四、住房反向抵押贷款参与各方的作用

住房反向抵押贷款能否顺利推行，在于参与各方能否各司其职，充分发挥各自的作用，到位而不越位。因此，对各参与机构准确定位是非常必要的。

(一)政府

我国住房反向抵押贷款的 发展 ，离不开政府的参与和支持。政府的作用主要体现在以下方面：

1、市场监管者。老年人一般缺乏足够的 金融 知识，无法对住房反向抵押贷款做出全面、准确的判断，很容易在信息不对称的情况下被误导。为此，政府必须加强对市场主体包括贷款机构和中介机构的监管，明确贷款机构必须披露的信息，包括利率、费用等；对中介机构通过认证和监控，确保服务质量；加大对有关法津法规的执行力度，对执行情况进行有效评估，对不当的行为及时纠正；及时受理消费者的投诉，并给予快速反应。

2、政策与 法律 法规制定者。政府应当为反向抵押贷款服务项目提供政策优惠，包括对贷款收入和保险公司的反向抵押贷款保险费收入给予税收优惠，对房屋拥有者获取的贷款予以税收豁免。要制定并完善相关的法律法规。建立住房反向抵押贷款机构和中介机构的市场准入制度，明确反向抵押贷款咨询和市场推广人员的资格标准。

3、信息咨询者。在推出反向抵押贷款之初，政府应扮演中介咨询者的角色，以确保咨询服务主体的中立性、咨询过程的规范性，让申请人获得客观、公正、准确的反向抵押贷款信息。在这方面，政府拥有贷款机构无法比拟的信誉优势。

4、额外风险担保者。主要体现在两个方面：一是在正常情况下，对一些政府支持的住房反向抵押贷款产品，政府应给予担保。主要是建立住房反向抵押贷款风险的分散机制，保护贷款机构和借款人的利益。由政府提供反向抵押贷款保险，承担房屋价值低于贷款余额的部分，可解除金融机构对房价波动引起巨额损失的忧虑，提高老年人参与此项业务的积极性。二是在特殊情况下，政府要发挥中央银行的作用，给予必要的援助。当住房反向抵押贷款的开办机构出现资金短缺时，可以向政府的央行申请专项再贷款；当贷款机构因挤兑而出现流动性困难时，央行应给予援助；当贷款机构或开办反向抵押贷款保险业务的保险公司破产时，央行可直接接管相关业务，或责令接收机构负责继续开展反向抵押贷款的相关业务。

(二)中介机构

住房反向抵押贷款的推出，离不开房地产价值评估、信息咨询、法律公证等中介机构的参与。其作用主要有：

1、房产价值评估。在反向抵押贷款合同签订前和执行过程中，需要对住房价值进行评估。正确、合理、公正的评估结果是确保借贷双方利益的前提和基础。为从制度上保证公正性，尽可能避免借贷双方的纠纷，理想的 方法 是选择与借贷双方都无直接利益关系的第三方也即专业的房地产评估中介机构来承担评估业务。

2、信息咨询。借款人在做出反向抵押决策之前，需要获得客观、公正、及时的住房反向抵押贷款信息。从国外的实践看，许多反向抵押贷款的纠纷，是由于申请人事前没有进行独立的咨询，对反向抵押贷款的知识和信息了解不多，甚至被误导所造成的。因此，为保证信息咨询的公正性，应借监美国的经验，由政府牵头组建独立于贷款人的中立的信息咨询机构，并把“已接受咨询”作为申请反向抵押贷款的条件之一。

3、房屋维修、房产交易。反向抵押贷款的贷款期限较长，短则几年，长则十几年甚至几十年。在这么长的时间内，为保证住房的正常使用功能，需要对住房进行维护，这需要房地产公司的参与。在贷款周期结束时，有很大一部分反向抵押贷款合约需要将房产变现，这就需要通过房地产二级市场，进行交易实现。

4、法律公证。房产属于大宗商品，对个人来讲，其价值在个人财富中所占比重很大。因此，在签订住房反向抵押贷款合约时，借款人一定要慎之又慎。除按要求履行程序外，稳妥的办法之一是得到 会计 师事务所、律师事务所的介入与帮助。这样不仅可以得到更详细的信息，而且可防止交易中的欺诈行为。

(三)保险公司

保险公司不仅应承担房屋拥有者的人身保险和房屋财产保险，还应当由其来开办反向抵押贷款保证保险。反向抵押贷款本质上属于商业贷款，一般情况下，反向抵押贷款到期后的贷款总额小于房屋价值，对保险公司来说，无疑是一个很好的商业保险项目。若由政府通过收取保险费的方式为贷款人保险，很可能使政府成为盈利机构，这与政府的职能相违背。因此，在我国保险公司开办此类保险比政府更适合。具体地说，保险公司的作用有三项：

1、承担申请人的人身保险和房屋的财产保险。这与传统的住房分期抵押贷款是一致的。

2、承担反向抵押贷款保证保险。也即在贷款到期时，如果贷款本息超过房屋本身的价值，将由保险公司来赔付，这将大大减少贷款机构的风险。这种保险类似于美国联邦政府对HECM产品的抵押担保。

3、产品设计。充分发挥保险公司精算人才的优势，对住房反向抵押贷款的产品进行设计。

(四)商业银行

商业银行实力雄厚，能够满足住房反向抵押贷款的启动资金要求，而且银行本来就办理住房抵押贷款业务，可借此实现业务的就近转移。将来还可通过将住房抵押贷款证券化，提高贷款资产的流动性，从而使业务拓展成本变得更低。商业银行的作用主要体现在：

1、主贷款机构。在住房反向抵押贷款业务的运作中，要以商业银行为主。主要考虑是：第一，商业银行在普通居民尤其是老年人的心目中信誉较高，而信誉是老年人愿意把住房反向抵押出去的首选。第二，商业银行的网点众多，容易实现规模效益，降低业务扩展成本。第三，资金雄厚，迫切需要寻找合适的投资渠道。

2、会同寿险公司，开发设计住房反向抵押贷款产品。对国外的反向抵押贷款产品，我们可以借鉴，但必须结合我国的实际进行重新设计。这就需要商业银行会同寿险公司，在充分调研的基础上，共同开发符合我国市场需求的本土化产品。

3、开展售后服务。住房反向抵押贷款周期长，售后服务的任务很重。这就要发挥商业银行在这方面的优势和特点。从长远看，谁的售后服务做得好，谁就能赢得市场。

五、结束语

本文主要 分析 了住房反向抵押贷款的组织模式、程序和运行机制。根据我国的国情、金融机构的优缺点和居民的消费习惯，笔者建议，我国应建立以商业银行为主体，保险公司和社保机构为补充，房地产中介机构参与其中的住房反向抵押贷款开办机构。这样不仅可发挥各自的特长，也可实现规模效益。此外，本文还分析了政府、商业银行、保险公司、中介机构等参与各方的作用。在实际运作过程中，参与各方应恪守业务流程，严格按程序办事，既要防止越位，也要防止不到位。

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！