

# 银行试水“以房养老”

## 70年房屋产权是道大坎

本报记者 桑海波

“以房产作抵押,每月最多可贷2万元养老”。随着社会养老问题日益严峻,“以房养老”这个舶来品浮上水面,成为社会讨论的话题。近日,中信银行在国内率先试点“养老按揭”业务,年底前该业务将在山东省内推广。

听上去美好的以房养老,在国内能否水土相服?房屋产权问题、法律法规不健全、房价下行风险等等,是“以房养老”推广必须过的几道坎。

### 年底前在山东全面推广

“我天天发愁的就是养老问题”。最近,济南市民曹老先生刚刚退休,他的老伴几年前过世,唯一的儿子在外地工作,生活也不宽裕,曹老先生退休后工资不足千元。“我只有一套九十多平方米的房子,听人说将来可以‘以房养老’,不知道靠谱吗?”

与曹老先生一样,存在养老顾虑的老年人比比皆是。当前中国老龄化问题异常严峻,很多人都是未富先老,社会养老无法保障,“养儿防老”的观念也跟不上形势。这种情况下,“以房养老”这个舶来品浮上水面,成为社会关注的话题。

国内一些地方也在尝试推行这一办法。前不久,北京市发布“十二五”时期老龄事业发展规划,首次提出“以房养老”的概念,鼓励商业保险企业、商业银行或住房公积金管理部门开展“以房养老”试点业务。

本月初,中信银行在北京、

上海率先启动“以房养老”的按揭业务,推出首张面向中老年客户的专属借记卡“信福年华”,成为业内第一个“吃螃蟹”的。

“我们计划在下个月,在山东地区全面推出这项业务”,中信银行济南分行零售市场销售部总经理耿宾告诉记者。“其实,以房养老最早在山东青岛试点,效果不错,总行才决定在各地逐步推开”,耿宾称。

耿宾介绍,该卡针对中老年客户,在国内率先推出“养老按揭”业务,老年客户本人或法定赡养人以房产为抵押,银行向老年客户每月发放用于养老用途的贷款。

耿宾介绍,以房养老在国外被称为“倒按揭”,最早出现在20世纪80年代中期,是国外一种较普遍的养老模式,但完全参照国外模式存在一定难度,该行推出的养老按揭业务进行了一定程度的改良,以适应国情。

### 每月最多可贷2万元养老

与国外“倒按揭”不同,中信银行推出的“养老按揭”业务,借款人不限于老年人本人,只要有可抵押房产,老年人法定赡养人也可以作为借款人。

按照该行规定,申请“养老按揭”的借款人为老年人本人或法定赡养人,老年人须年满55岁;法定赡养人须年满18岁。“子女可以通过住房抵押贷款

方式为父母提供养老资金,范围更广泛,更符合国情。”耿宾认为。

不过,中信银行要求老年人或法定赡养人有多套房屋,其中一套房屋用于抵押,便于房产处置,解决了一套房屋难以处置的难题。“这样的规定显示了银行的谨慎,也抬高了门槛,挡住了部分有需求的客户。”有业内人士分析指出。

对于关心“以房养老”的中老年人,他们更想知道:“我每月最多可以获得多少养老金?贷款养老的成本高不高?”耿宾介绍,贷款金额根据房产价值和老年人合理养老需求确定,最高不超过所抵押住房评估价值的60%,每月实际支付养老金不超过2万元,贷款期限最长不超过10年,利率按照同档次基准利率或上浮执行。

为了防止养老资金挪作他用,该行同时规定,资金必须用于老年人养老,包括日常生活费用支出、医疗、其他改善性生活支出等,资金由老年人自主支付。

根据客户的情况,银行提供了两种还款方式:一种是按月还息,到期一次性还本;另一种是,按约定每月等额偿还部分本金,银行按月自动扣收应还本息,贷款到期时贷款人再偿还剩余本金和当期利息。

### 推广尚需迈过几道坎

“住房一次抵押,贷款分期发放,将不动产变成持续稳定

的现金流,贷款人每月有稳定的现金来源用于养老,不仅提升老年人晚年生活质量,子女也可以减轻负担。”

听上去很美好的“养老按揭”,银行在推行上却面临不少问题,这也是各地试行“以房养老”遭遇的共同难题。

“中国人传统的养老观念就是一大障碍。”耿宾说。正如其所言,针对“以房养老”模式,国内一家专业机构曾在上海做过一项网络调查,结果显示,84%的老年人不能接受。“如果真的要房养老,自己会有一种挫败感,儿女在外也会感觉到没有颜面。”一位接受采访的老人说。

房屋产权70年,则被金融界认为是“以房养老”的最大障碍。省城一家大型银行个贷部负责人称,70年产权到期后,抵押房屋要有偿续期,那么续期费用将是一个巨大的未知风险,这也是国内大多数银行对“以房养老”市场迟迟不敢下手的原因。

此外,房价下行的风险,也影响了这项业务的推广。业内人士称,“从历史上看,房价确实涨了数倍,但目前已经处于高位,一旦遇泡沫挤压效应,以房养老将存在极大风险。”

业内人士称,面对日益严峻的养老形势,以房养老可作为未来养老方案的选择之一,且有一定的必要性和可行性,但短期还需要完善法律、房产估算体系等相关制度和政策,否则可能会导致纠纷产生。

