随着人口老龄化趋势加快，养老问题已经成为一个全球性问题，世界各国和地区纷纷建立和完善自身的养老金制度。作为养老的一种方式，以房养老模式在国外已经相对成熟，并逐渐被民众接受

各国发展养老产业 以房养老方式多

韩国民众在咨询住宅年金。 本报驻首尔记者 杨 明摄

聚焦

韩国保健福祉部预计，2018年韩国65岁以上人口将接近总人口的15%，而到2026年65岁以上人口将超过总人口的1/5，如何完善养老体系成为韩国政府必须解决的难题。2007年韩国政府根据韩国人普遍养老金较低，而房产占财产比重高的特点，适时推出了以房养老制度——住宅年金。6年多来，住宅年金制度不断优化，吸引了越来越多的申领者，住宅年金正在成为韩国人养老的重要方式之一

韩国：住宅年金让有房者老来无忧

本报驻首尔记者 杨 明

制度先行 保障落实

为从制度上保障住宅年金制度的切实落实，韩国于2003年12月31日颁布了《韩国住宅金融公社法》，并依照此法于2004年成立了韩国住宅金融公社，主管住宅抵押债券、住宅金融信用保证和住宅年金等业务。住宅年金制度于2007年7月正式实施，据韩国住宅金融公社统计，截至今年6月，加入住宅年金的总人数已达14866人，申领者平均年龄为72.3岁，抵押住宅平均价格为2.8亿韩元（1元人民币约为170韩元），人均月领养老金103万韩元。

韩国的住宅年金制度实际上是申领者将自有的住宅抵押给住宅金融公社，并领取对应的养老金的养老制度。申领者年龄越高对应的养老金越高，抵押的住宅价格越高对应的养老金越高。养老金具有与贷款类似的性质，住宅金融公社会向申领者收取相应的利息，并从养老金中扣除。住宅年金为终身制，在申领者能够履行合同义务、抵押房产所有权不出现变更的情况下，养老金支付将直至申领者及其配偶死亡时终止。偿还方面，申领者可以随时偿还全部或部分已领取的养老金。申领者夫妇双方都离世后，住宅金融公社有权对抵押房产进行处分，处分金额大于支付养老金总额的，差额退还申领者的继承人；处分金额小于支付养老金总额的，不足部分无需补缴。

优点明显 申请倍增

据韩国住宅金融公社相关人士介绍，住宅年金相对于其他养老金融产品具有以下优势：一是终身制。申领者及其配偶不仅可以终身得到养老金保障，而且可以终身住在抵押的房产中。二是国家保障。韩国住宅金融公社为国有机构，养老金给付具有国家保障，不存在中断风险。三是低利率。住宅年金较一般的住宅担保贷款具有更低的利率，一般比照3个月定期存款利率上浮1.1%。四是税制优惠。年金抵押住宅将减免25%财产税，计算年终所得税时将扣除年金利息支出，另外将免缴登录税、地方教育税等税款。五是随时偿还。申领者可以随时申请对住宅年金进行核算，并选择偿还全部或部分已领取的养老金，在此过程中不收取任何手续费。

住宅年金制度的吸引力使申领者人数大幅增长。据韩国住宅金融公社统计，以当年7月至次年6月为一个单位，首年申领者为831人，第二年1014人，第三年1338人，第四年2503人，第五年3979人，第六年5201人。第六年申领者的人数已经超过首年的6倍。

不断完善 青睐度高

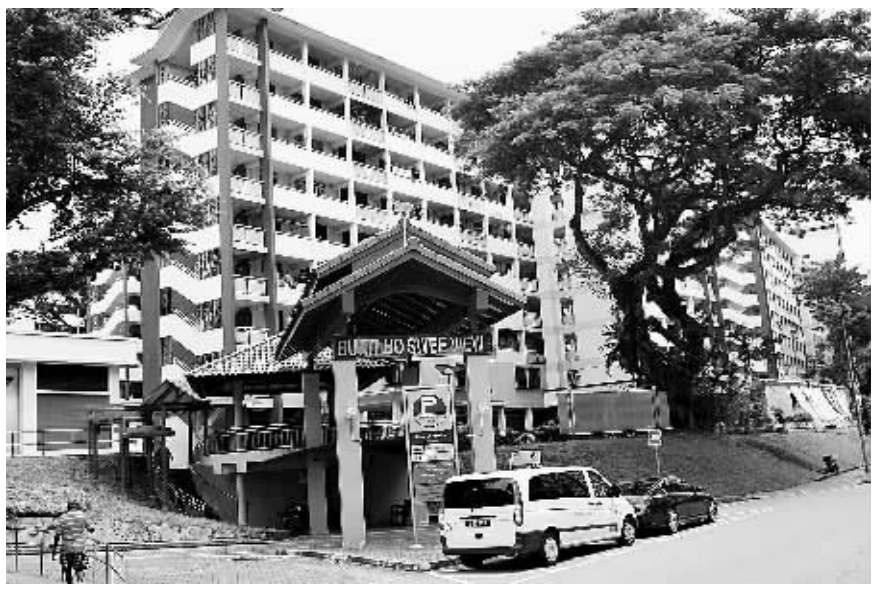
首先是申领条件的放宽和年金制度的完善。住宅年金制度在推出之时，要求申领者的夫妇双方年龄都要达到65岁以上；到了2009年4月，这一条件下调至夫妻双方均达到60岁即可；而从今年8月1日开始，夫妻双方中只要房屋所有者的年龄超过60岁就可以申请加入住宅年金。

从抵押物方面看，原来要求住宅价格在6亿韩元以下，现在这一标准已提高到9亿韩元，老人福利住房也被列为抵押对象。从领取方式看，从最开始的终身领取相同金额的"定额型"，已经发展为"递增型"（以适应不断上涨的物价）、"递减型"（以适应消费活动的不断下降）以及"阶梯型"（以10年为单位，前10年领取相同金额，第11年领取第1年的70%，以此类推，作用类似于"递减型"）。申领者可以根据自己的消费习惯和经济状况选择适合自己的养老金领取方式。

其次是韩国人对待住宅继承和老年生活观念的变化。住宅金融公社今年进行的"2013年住宅年金需求状况调查"结果显示，选择不会将住房留给子女继承的老年人比例占到了25.7%。2008年该比重为12.7%，2010年为20.9%，2012年为21.3%，呈逐年增高趋势。尤其是不满64岁的老年层占比最高，约达33.5%。在选择加入住宅年金的理由时，"不希望增加子女负担"的占87%，"没有其他养老经济来源"的占85.7%。另外调查显示，住宅年金申领者的住宅资产占总资产比为92.8%，而且年龄越高，使用住宅年金的比率越高。住宅年金申领者的月收入中，住宅年金平均占69.4%，70岁以上的住宅年金申领者月收入超过了普通老年阶层。据韩国住宅金融公社的最新数据，在住宅年金加入条件自8月1日再次放宽之后，8月份申请者增加人数达到482名，同比增长16.4%。

新加坡：居者有屋 老有"所"养

本报驻新加坡记者 陶 杰



图为新加坡的一处组屋。 本报驻新加坡记者 陶 杰摄

新加坡建设组屋不仅满足不断增长的人口需求，而且不断增值的房产也为人们的老年退休生活打下了一定基础

新加坡是世界上公共住房问题解决最好的国家之一，在政府倡导的"居者有其屋计划"下，新加坡500多万人口中，约有82%的人口都是居住在政府组屋里（其中80%拥有自己购买的住房，2%是租赁住房），真正做到了居者有其屋。新加坡政府1964年出台的"居者有其屋计划"，宗旨是要让每一位新加坡公民和永久居民都享有自己的居所。为此，新加坡政府多年来投入了大量的财政资金，至今已建造100多万套组屋，以满足不断增长的人口的需要。这同时也为人们的老年退休生活打下了一定的基础。

在新加坡，每个人都要靠自己养活自己，政府不会为个人发放养老金，个人所能花的钱就是自己年轻时积存的公积金，而公积金的多少完全取决于自己的工资收入。工资收入越高，公积金的存款越多；工资收入越低，公积金的存款相应也越少。新加坡公积金制度是政府立法强制个人储蓄、采取完全积累模式和集中管理模式的社会保障制度。该制度不仅有效地解决了新加坡的养老难题，而且对新加坡的社会经济稳定和发展提供了重要的保证。

在拥屋率很高的新加坡，以房养老也是一种常见的模式，且实施住房养老模式比较成功

在新加坡，退休者可以将自己的住房抵押给金融机构，并按月从该金融机构获得现金收入，而退休者本人仍可居住在自己的住房内。新加坡55岁以上的老年人被社会统称为乐龄人士。这些乐龄老人既可以从公积金账户中领取养老金度日，也可以将自己的房产出租，以租金养老。对于一些住房面积较大而又无成年子女同住的老人，政府则鼓励他们以大房换小房，将换房的净收入用作老年日常开支，或是购买保障型投资产品。

新加坡政府还专门为独居或只有老两口在一起的老年人提供一种乐龄公寓，这类公寓通常面积在40平方米左右，价格低廉。此类公寓使用权一般为30年，可延长使用期但不能转让和继承。

另外，新加坡政府还制定了一些非常人性化的养老政策，如在购买房屋上兼顾养老的优惠政策，即愿意与父母住在一起或者比邻而居的，在购买住房时将享受政府的优惠补贴；60岁以上的老年人允许把房屋抵押给有政府背景的公益性机构，由公益性机构一次性或分期支付养老金，老人去世时产权由这个机构处分，剩余养老金则交给其继承人。对于那些白天在家无人照顾的老年人和孩子，新加坡成立了"二合一家庭中心"，将托老所和托儿所有机地结合在一起，老少集中管理，既顺应了社会的发展需要，解决了年轻人的后顾之忧，又满足了人们的精神需求，增进了人际交往与沟通，防止了"代沟"的出现。

不断加快的人口老龄化速度，迫使新加坡政府不断转变传统的管制思维，通过创造良好的投资环境，来吸引社会力量投资老龄产业

新加坡主要从三个方面重视做好养老事业：一是统筹养老保障。多年来，新加坡已经形成了以中央公积金制度为核心的社会保障制度和运作体系，较好地解决了老年人在养老、医疗、住房等方面的社会难题；二是倡导居家养老。新加坡注重发挥家庭养老功能，并重视家庭对社会的重要性，倡导保持三代同堂的家庭结构；三是规范机构养老。新加坡的机构养老是政府、社会、家庭以及个人等多方面共同参与的养老机构，是政府制度性保障措施和社会团体及民间组织所提供的各类福利共同发挥作用的机构。

不仅如此，新加坡政府通过创造良好的投资环境，来吸引社会力量投资老龄产业。目前，新加坡政府对养老机构的扶持主要采取如下措施：一是在养老设施的建设上，政府是投资主体，一般会提供90%的建设资金；二是对养老机构的各项服务和运作成本提供相应的津贴；三是实行"双倍退税"的鼓励政策，允许国家福利理事会认可的养老机构面向社会募捐。由于新加坡政府周到的服务和配套优惠，每年都吸引近百亿美元的投资，既保证了新加坡经济的稳健增长，也极大地缓解了人口老龄化对公共财政的压力。

日本：起步早形式多 成效有待提高

本报驻东京记者 闫海防

日本是世界上老龄化最为严重的国家之一，养老问题成为日本政府的重要课题。据统计，日本65岁以上的老人占人口比率已经达23.1%，居世界首位。到2055年，这个比率将高达40%。由于日本经济长期萧条，老年人生活水平逐年下降，养老问题日趋突出。同时，日本政府的财政赤字高筑，社保经费已经到了入不敷出的地步。

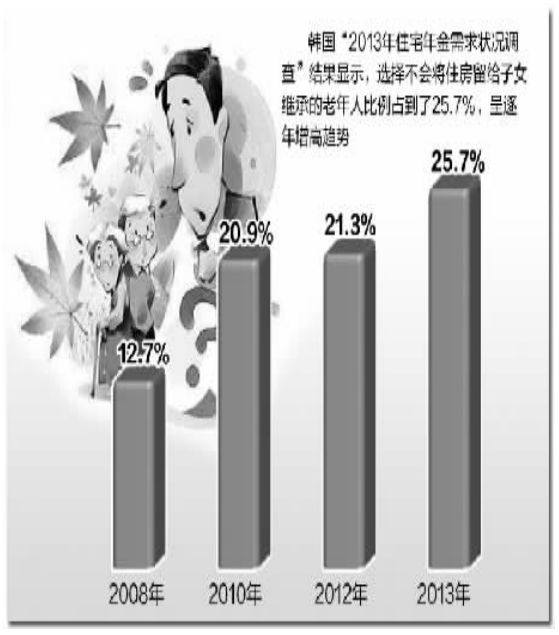
日本人的持房比率较高，拥有一套住房是日本人一生的梦想。据日本政府调查，日本老人拥有住宅的比率高达89%，拥有两套住宅的比率超过30%，还有相当一部分老人拥有土地和山林。日本的地方政府最先发现老人可以将房地产作为养老生计的途径。1981年，东京都武藏野市政府率先引进"倒按揭"的以房养老模式，之后不久，日本中央政府研究推出"长期生活支援资金贷款"政策，鼓励各地政府根据本地区情况推广以房养老的办法。30多年来，日本各地实施出台了多种形式的以房养老模式，以满足不同老人的需求。

日本的以房养老模式大体可以分为"政府主导型"和"民间参与型"。政府主导的以房养老条件比较宽松。一种办法是直接融资方式。提出申请的老人（一般要求65岁以上）可以将房产或地产作为抵押，然后从政府机构获得养老金。养老金可以逐月领取，也可以按季度领取，但养老金领取总额不能超过抵押房地产时价的80%，申请者还需要指定担保人。申请者故去后，由担保人变卖抵押的房地产后，一次性归还养老金。另一种办法是间接融资方式。政府接受申请者的申请并予以审查，然后政府作为中介介绍给金融机构，再办理房地产抵押和领取养老金的手续。一般来讲，由于政府出面介绍并提供审查担保，申请者信誉较高，办理以房养老的成功率也就较高。

民间参与的方式是由民间金融机构直接经营以房养老的抵押和融资，但条件比较严格。申请者必须在65岁以上，并拥有完全独立的房地产产权，不能与子女同住，担保人必须是法定继承人，而且房地产用于抵押时必须经过所有法定继承人的同意，甚至还要求必须是独门独院的建筑，不能是公寓式住房。申请者所获养老金的总额不能超过抵押房地产时价的70%甚至还低，而且还要交还一定的利息。申请者故去后，担保人必须在3个月内一次性偿还养老金的本金和利息。

近几年，日本的房地产商也瞄准以房养老的市场。因为许多老人居住的房屋破旧，自己无财力重建，房地产商就向老人支付重建资金，老人则将房产委托给房地产商，待老人故去后，房地产商变卖房产后收回支付的重建资金和利息。

事实上，日本以房养老的做法虽然起步较早，但普及率并不高，成效平平。首先是日本经济长期低迷，房地产价格持续下滑，抵押风险较高，金融机构望而却步。其次是日本老人仍有将房地产作为遗产转给子女的传统思想，不愿意放弃手中的资产。再是近些年金融机构饱受金融风暴冲击，资金运作面临巨大风险，限制了金融机构涉足以房养老市场的积极性。因此，如何保持以房养老市场的稳定，减少风险，是日本今后需要解决的问题。



本版编辑 于建东 李红光
版式设计 邵 颖