

发达国家如何以房养老 PDF转换可能丢失图片或格式，建议  
阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/492/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8F\\_91\\_E8\\_BE\\_BE\\_E5\\_9B\\_BD\\_E5\\_c67\\_492317.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/492/2021_2022__E5_8F_91_E8_BE_BE_E5_9B_BD_E5_c67_492317.htm) "以房养老"模式其实是"舶来品"，在我们憧憬中国式"以房养老"模式的同时，我们不妨来看看它在欧美发达国家是如何操作的？美国："以房养老"的鼻祖 美国可谓是"以房养老"方式的"鼻祖"，其发展最成熟、最具代表性。虽然美国的社会养老保障体系比较健全，但大多数美国老年人依然还以"以房养老"方式作补充，因而使绝大部分美国老年人在经济上比较宽裕。据说，目前在美国一些地方，类似"以房养老"的做法比较普遍。许多美国老年人在退休前10年左右就为了自己养老而购买了房子，然后把富余的部分出租给年轻人使用，利用年轻人支付的房租来维持自己的退休后生活。由于美国的房屋出租业比较发达，美国人支出的房租大约占个人支出的1/4到1/3，因而房屋出租的收益也是比较可观的。"以房养老"已被许多美国人认为是一种最有效的养老方式。除此之外，美国政府和一些金融机构向老年人推出了"以房养老"的"倒按揭"贷款，至今已有20多年的经验。"倒按揭"发放对象为62岁以上的老年人，有三种形式，前两种与政府行为相关，后一种则由金融机构等办理，不需政府的认可手续：其一，联邦政府保险的倒按揭贷款，该贷款由美国联邦住房管理局进行保险，大约90%的倒按揭贷款属于此种类型。这种贷款业务经美国国会认可，形式机动灵活，可供选择的方式很多。大致是：62岁以上的老年人将房子抵押给银行或专门的倒按揭公司，然后每月领取生活费。具体数值同房产的价值和该机构对此人的寿命预期相关

，一旦确定就不可更改，双方要承担中间风险。用户可以尽可能长地生活在自己的住房内，但只在一定期限内按月分期获得贷款。其二，由政府担保的倒按揭贷款，该贷款由美国联邦全国抵押协会办理。这种贷款有固定期限，老年住户须作出搬移住房及实施还贷计划后才能获得贷款。其三，是专有倒按揭贷款，这种倒按揭贷款模式由不同的公司推出，根据客户群分类而有一定的差异性，属于个人理财型产品。一般由金融机构办理，贷款对象资格不需政府认可。采用这种方式，发放贷款机构与住户共同享有住房增值收益，但放贷款机构要求保留住房资产的25%-30%作为偿还贷款的保证。这样虽然就减少了放贷额度，但有利于住户对住房增值部分的受益。美国"倒按揭"贷款放贷额一般原则如下：住房资产越高则可贷款数额越高；年纪大的住户可贷款数额高，这是由于其预期寿命短，还贷周期也就短；夫妻健在住户比单身者可贷款数额低，因其组合预期寿命大于单身者；预期住房价值的增值越高可贷款数额越高。贷款的款额每隔3年便会重估一次。加拿大：后人处理房产还贷款除美国之外，加拿大也是倒按揭贷款业务发展比较快的国家之一。在加拿大，超过62岁的老人可将居住房屋抵押给银行，贷款数额在1.5万到30万加元之间，只要你不搬家、不卖房，房产主权不变，可以一直住到享尽天年，由后人处理房产时折还贷款。比如一位65岁的老人将所住的房产抵押给银行，贷到10万加元，该老人15年后"归西"后，银行将其房产处置后获得20万加元，减去10万加元的贷款，再减去15年的贷款利息后，剩余的几万加元就由其子女或其他继承人所得。加拿大"以房养老"的倒按揭极其个性化，即根据贷款人的不同需求，制定不同的

贷款方案。老年人可用这笔倒按揭贷到的钱给子女支付买房的首付，或旅游装修房屋等。个性化的设计使"倒按揭"在加拿大赢得了成功。新加坡：三种方式待选择 除了美国、加拿大之外，新加坡也是实施住房养老模式比较成功的一个国家。在新加坡，政府规定倒按揭只限于私人建造的商品住房，新加坡政府建造的组屋不能参加倒按揭操作。组屋是指：由新加坡政府出资为普通收入居民建造的公共房屋，大致相当于我国的经济适用房。新加坡"以房养老"模式具体情况有以下三种：第一种，允许符合条件的组屋拥有者出租全部或者部分居室来换取养老收入。第二种，对于一些居住在原来较大面积的已退休的夫妇来说，如果子女长大成人并且已经搬到他处居住，老年夫妇可以将现有住房置换成面积较小的住房，以大换小后获得的净收入用作老年日常开支，或者投资一些风险小的产品来获得收益。新加坡允许当事人根据经济状况选择一次性或者分步地完成住房的以大换小。比如，卖掉私人住宅后换取5房式的组屋，然后再换取3房式的组屋，依次类推。通过以大换小 第三种，就是平常所说的倒按揭。60岁以上的老年人把房子抵押给有政府背景的公益性机构或金融机构，由这些机构一次性或分期支付养老金。老人仍居住在自己的住房内，当其死亡后，产权由这些机构处置，抵押变现并结算利息，"剩余价值"交给其继承人。在新加坡，只有私人建造的商品住房才能参加倒按揭操作。英国："逆向年金"未雨绸缪 英国的住房养老模式则更多地借助于保险公司的力量，即房屋主人将房子抵押给银行所获得的贷款须充当保费用来购买年金，因此，住房反向抵押贷款在英国又被称作"逆向年金"。英国是住房金融产品出现比较早的国家之

一，已有200多年的历史。目前英国办理住房抵押贷款的金融机构和协会有上百家，向顾客提供品种多样和灵活可靠的抵押贷款。哈利法克斯抵押贷款银行和全国建筑协会是英国最大的两家专业抵押贷款银行，国民阿比银行和英国最大的商业银行汇丰银行等也都排在承办抵押贷款的金融机构的前10名之内。这些银行虽然在抵押贷款利率以及借还贷条件方面有些细微差别，但大致的贷款和还贷原则基本相同。有一种与养老金挂钩的贷款，还款期可达40年。贷款金额一般为所购买住房价格的70%到90%，不同机构策略有不同，贷款额大致为个人年收入的3.5倍。如果夫妻共同买房，则是一方收入的3.5倍加上另一方收入的1.5倍或双方收入相加的2.75倍。贷款买房时还必须通过律师，并交付1%到4%的印花税。然后，房屋主人再用这笔贷款充当保费去购买年金。这种住房抵押贷款方式不限年龄，的产权房的人可以自青壮年起就可以为自己的晚年而未雨绸缪。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)