

图书基本信息

书名：<<以房养老理念/以房养老研究系列丛书>>

13位ISBN编号：9787308060257

10位ISBN编号：730806025X

出版时间：2008-7

出版时间：浙江大学出版社

作者：柴效武

页数：243

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## 内容概要

本丛书正以此为切入点，在借鉴发达国家尤其是美国反向抵押贷款运作经验的基础上，通过对这一产品在国外开展情况的深入分析，结合我国养老保障和金融保险运作的实际，对我国进行反向抵押贷款做了探索性的研究，同时设计了适合于此模式运行的基本框架。

本丛书包括的180篇论文，在探讨这一业务的基本思路、理论渊源和自身特性的基础上，着重研究分析了反向抵押贷款的发展历史、制度要素、运行规律、产品定价；探讨了反向抵押贷款在我国开展应具备的条件、必要性、可行性、适用人群边界、贷款承担机构等内容，研究了金融保险机构在其中可发挥作用的具体运作机制与运营方式，分析了可能发生的风险，对在我国开展反向抵押贷款的运营模式进行系统化的深刻论证。

本丛书还对美国反向抵押贷款业务开办中，政府监管和有关政策支持优惠、法律社会制度、政府作用及二级市场建设等予以介绍和评析，对世界各发达国家开办反向抵押贷款的状况等做了介绍和较为深入的探讨，这些都将对我国开办反向抵押贷款业务提供有益思路，对加强养老保障提供借鉴。

## 作者简介

柴效武，1953年9月出生于陕西延安，复旦大学经济学硕士，现为浙江大学经济学院教授，出版《现代家庭经济生活知识大全》、《家务劳动研究》、《高校学费制度研究》、《高校学费制度研究》、《个人金融理财理论与实务》等专著8部，般读物教材10余部，发表各式论文100余篇。

目前主要研究领域为以房养老、基地养老和个人金融理财三方面内容。

提出了“60岁前人养房，60岁后房养人”，“建设养老基地，打造养老天堂”等观点，取得较大社会影响。

主持完成国家和浙江省社会科学基金项目、教育部重点课题、地方政府合作项目共10多项等。

书籍目录

以房养老模式研究的基本框架以房养老--用住房余值养度老人余生以房养老模式的理念评析以房养老成立的前提--住房生命周期与家庭生命周期差异60岁前人养房, 60岁后房养人家庭财富表现形式与养老模式的抉择住房的多重属性与功能的解说养儿子还是养房子--父母加强养老保障视角的观察票子养老与房子养老比较评析以房养老中的代际关系评析以房养老与传统观念的挑战与整合关于以房养老的设想以房养老的具体模式列示与评析中国推行以房养老的必要性和迫切性售房养老--一种新养老模式的提出以房养老可行性--住房拥有状况的评析浅析以房养老模式及其在我国的应用家庭养老保障应予关注的若干事项家庭养老优越性及功能的弱化以房养老与个人金融理财养老资源的提出及初探异地集中养老模式研究打造养老基地, 实施基地养老基地养老的构想与运作参考文献后记

## 章节摘录

二、以房养老的基本设想 以房养老模式是将家庭客观存在的住房购建与养老保险两大行为，借助于构思精巧的金融保险手段，达成一种有机的综合并融为一体，以期能利用住宅与住户生命周期阶段的差异，借用住宅价值自然增值的特性，通过一定的金融保险乃至非金融保险的特殊机制与运营方式，对拥有住宅资产的产权或使用权的价值出让与空间转移，以筹措养老用费。这一养老方式的推出，正可以在传统的“儿子养老”、目前的“票子养老”的基础之上，增加一种新的养老模式，即“房子养老”。

我们设想的以房养老，是一种特别的融资保险形式，是对传统养老模式的一种全新尝试。基本意图是老年人动用所拥有住宅在自己身故后仍然会存在的大量余值，通过某种金融机制与手段将其提前变现套现，以养活自己养老期间的余生。

以房养老的运作机制颇为复杂，其中反向抵押贷款、售房养老等典型的养老模式的基本思路，可设想如下： 1.各个家庭于中青年期通过按揭贷款购买住房，并于60岁之前还清全部贷款本息，取得该住房的全部产权。

各个家庭在其工作年限中，只要考虑购房事项并最终取得该房屋的全部产权，不必过多考虑退休养老的资金筹措问题。

2.家庭到退休期伊始，为筹措养老资金的来源，通过某种融资变现的手段和机制，将该住房的产权出售或抵押与某特设机构（银行、保险公司或其他特设机构），使用权则继续归自己保留并长期居住，一直到最终去世，再把住房的使用支配权完全移交给对方，使产权得到全部转移。

住房出售价款也由保险公司或特设机构订立合同，该家庭成员尚存活期间到去世的长时期内，分期支付合同约定款项作为该家庭的晚年养老用费，从而达到养老目的。

3.该家庭成员寿终正寝时，再将住房支配权交该特设机构拍卖处理，用出售款项弥补前期支付款，并取得一定投资收益。

采用这一模式时，家庭成员在其工作中，只要考虑购房事项并最终取得该房屋的全部产权，不必过多考虑退休养老的资金筹措问题。

4.特设机构最终得到该房屋的全部产权和使用权后，再将全权拥有的该房产自行处置，用出售款项弥补前期的资金投入并取得一定投资收益。

在这种以房养老模式之下，特设机构与老年住户两者之间，后者丧失了房屋的所有权，仍保留对该房屋的使用权；特设机构得到了该房屋的所有权，却不能马上获得该房屋的支配权。

该房屋出售或抵押产权的价款，正如房屋出售或抵押后使用权仍继续保留长期居住外，也非一次性清算交付，而是由该特设机构在该成员退休后尚可存活的年份里，每年按月分别向该成员支付作为其养老用资。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>