



澳門大學
UNIVERSIDADE DE MACAU
UNIVERSITY OF MACAU

碩士研究生學位論文

題目： 中國內地住房反向抵押貸款制度研究
Research on Reverse Mortgage in Mineland China

姓名： 李驍

學號： MB250189

院系： 法學院

專業： 中文法學碩士

研究方向： 民法和民事訴訟法

導師姓名： 唐曉晴

二〇一四年 四月

住房反向抵押貸款制度研究

摘要

與西方發達國家的老齡化進程不同，中國是在經濟尚不發達的情況下步入老齡化社會的，這就意味著，相比於發達國家，中國的養老問題面臨著更加嚴峻的考驗。同時，“421”結構家庭的大量出現和“空巢家庭”的增多，對社會產生了重要的影響，長期以來傳統的家庭養老模式難以為繼，中國亟需尋找新的養老方式，以緩解當前日趨嚴重的養老危機。此時，住房反向抵押貸款制度作為一種養老方式在率先進入老齡化社會的發達國家中逐漸發展並走向成熟，並且在解決退休老人養老、提高老年人生活品質、減少老年人貧困等問題上發揮了積極的作用。

所謂反向抵押貸款，是指老年房主以其擁有產權的住房作為抵押物，與貸款機構簽訂住房反向抵押貸款合同，貸款機構根據房產價值支付貸款給老年人，當老年人過世後房產歸貸款機構所有。由於它的現金流向與普通的抵押貸款相反，故被稱為反向抵押貸款。

通過對我國當前社會狀況和制度本身的分析研究，筆者發現這一制度的開展除了可以改善老年人晚年生活、有效的緩解養老壓力外，對我國社會和經濟的發展也有一定的積極意義。與此同時，隨著上世紀末房產改革的順利進行，中國的房地產二級市場逐步發展起來，居民住房自由率水準也遠遠超過了世界平均水準，再加之中國金融業的迅猛發展，中國已經完全具備了開展反向抵押貸款的條件。

在對這一制度進行充分的分析研究後，本文對未來我國反向抵押貸款制度的運作提出了一些建議。首先，根據這一制度運作週期長、風險大、內容複雜、社會影響大的運作特點，筆者認為由商業銀行和保險公司開展這一業務最為合適，同時需要社會保障機構予以配合；其次，對於借款人身份限制的問題，本文考慮到中國當前的實際狀況，建議對老年借款人的年齡和財產狀況進行限制；再次，對於開辦反向抵押貸款業務將會面臨的一系列風險，筆者通過對不同風險的來源和特點進行分析，針對不同風險給出了規避和化解風險的建議；最後，由於反向抵押貸款制度所具有的社會保障屬性和所肩負著的社會養老職責，政府應當在運作過程中發揮重要作用。

關鍵字：老齡化社會， 反向抵押貸款， 社會保障

Research on reverse mortgage

Abstract

Compared with the western developed countries, China entered the aging society in spite of the fact that it is still classified as the less developed regions. Relative to the developed countries, the problem of rural old people is confronted with the especially austere ordeal. At the same time, with the bloom of "421" family structure and empty-nest families have large effects on our society. The traditional patterns of family parents supporting can't solve the problem of parents supporting fundamentally. It is urgent to look for new ways of parents supporting to relieve the aging crisis. Reverse mortgage, as an elderly-supporting form, is developing rapidly and becoming more and more mature in the developed countries which take the lead in entering into aging society. Reverse mortgage has played a positive role in solving retired-elderly people's aging problem, improving life quality of elderly retired people and reducing the elderly poverty, etc.

Reverse mortgage as a type of mortgage in which a homeowner can borrow money against the value of his or her home. No repayment of the mortgage is required until the borrower dies or the home is sold. Because of its cash flow in contrast to the normal mortgage, so called reverse mortgages.


By analyzing our country on the current state of social life and system, the author found that the development of this system can improve the older old age, effectively alleviate the pressure of the pension. In addition to, it has positive significance for economic and social development. Meanwhile, as the end of last century in the housing reform, the secondary housing market in China has gradually developed and residential free rate surpassed the world average level. Base on the rapid development of China's financial sector, China has completely satisfy the conditions to carry out reverse mortgage.

After fully analysis and research on reverse mortgage, this article makes some suggestions for the operation of reverse mortgage. First of all, according to the system operating characteristics which cycle is long, high risk, complicated content and great social influence. The author thinks that the commercial banks and insurance

companies to carry out this system is most appropriate. Meanwhile, it needs social security institution to cooperate. Secondly, on the restrictions on borrowers, considering the actual condition of China's current, I suggest to limit the borrower for the elderly's age and property. Thirdly, to face the risk of carry out Reverse Mortgage, some suggestions on evading and dissolve the risk were given in this paper by analyzing sources and characteristics of different risk. In the end, the government should play an important role in the operation, due to Reverse Mortgage has the attributes of social security and take on the responsibilities of social endowment.

Keywords: Aging society Reverse mortgage Social insurance





目錄

| | |
|-------------------------------|----|
| 一、問題的提出..... | 1 |
| (一) 中國人口現狀分析..... | 1 |
| 1、中國進入全面老齡化社會..... | 1 |
| 2、未富先老..... | 2 |
| (二) 社會養老體系不健全..... | 2 |
| 1、中國目前的社會養老金缺口大..... | 2 |
| 2、養老保險覆蓋率低..... | 2 |
| 3、提前退休使養老保障負擔加重..... | 3 |
| 4、社會養老保障體系管理不健全..... | 3 |
| (三) 傳統的家庭養老模式不再適應當前的養老現狀..... | 3 |
| 二、反向抵押貸款制度在國外的運行狀況及經驗總結..... | 4 |
| (一) 美國..... | 4 |
| 1、住房反向抵押貸款制度在美國的發展..... | 4 |
| 2、美國反向抵押貸款產品介紹..... | 7 |
| 3、政府在運作中發揮的作用..... | 8 |
| (二) 加拿大..... | 9 |
| (三) 澳大利亞..... | 9 |
| (四) 新加坡..... | 10 |

| | |
|---------------------------------|----|
| (五) 國外發展反向抵押制度的經驗總結..... | 11 |
| 1、反向抵押貸款制度的發展需要政府的支持 | 11 |
| 2、豐富產品設計，滿足不同種類用戶需求是制度發展的重要前提.. | 11 |
| 3、加強市場監管、控制市場風險是制度發展的重要保證..... | 12 |
| 三、住房反向抵押貸款制度的理論分析 | 12 |
| (一) 理論基礎的界定 | 12 |
| (二) 住房反向抵押制度運作中應遵循的基本原則 | 14 |
| 1、平等自願原則 | 14 |
| 2、誠實信用原則 | 15 |
| 3、優先保護借款者權益原則..... | 15 |
| 4、國家適度干預原則 | 15 |
| (三) 住房反向抵押合同分析..... | 15 |
| 1、合同性質 | 16 |
| 2、對合同主體的限制 | 17 |
| 3、對合同客體的限制 | 17 |
| 4、住房反向抵押貸款合同雙方當事人的權利義務 | 18 |
| (四) 住房反向抵押貸款與類似制度的辨析..... | 18 |
| 1、反向抵押貸款與傳統商品房按揭貸款的辨析 | 18 |
| 2、反向抵押貸款與最高額貸款的辨析 | 20 |
| 四、中國發展反向抵押貸款制度的可行性分析 | 20 |
| (一) 中國已經具備了發展反向抵押貸款制度的條件..... | 20 |
| 1、中國的住房自由率水準較高 | 20 |
| 2、中國房地產二級市場日趨活躍 | 21 |
| 3、金融機構資金來源充足..... | 22 |
| (二) 中國發展反向抵押貸款業務的意義..... | 23 |
| 1、社會意義..... | 23 |
| 2、經濟意義..... | 24 |
| (三) 中國發展反向抵押貸款制度面臨的障礙..... | 24 |
| 1、法律障礙..... | 25 |
| 2、風險分擔和轉嫁機制的缺失 | 25 |
| 3、反向抵押貸款業務的開展可能會使房價進一步上漲..... | 25 |
| 五、住房反向抵押貸款的運作 | 27 |
| (一) 貸款機構的選擇 | 27 |
| 1、商業銀行..... | 27 |

| | |
|-------------------------------|-----|
| 2、壽險公司..... | 28 |
| 3、社會保障機構..... | 28 |
| (二) 對借款人資格的限定..... | 29 |
| 1、年齡限制..... | 29 |
| 2、財產限制..... | 31 |
| (三) 住房反向抵押業務運作過程中的風險與防範..... | 31 |
| 1、長壽風險與逆向選擇風險..... | 31 |
| 2、利率風險..... | 33 |
| 3、房價波動風險..... | 34 |
| 4、房屋維護風險..... | 35 |
| (四) 政府應在反向抵押貸款的運作中發揮巨大作用..... | 36 |
| 1、政府應當在輿論宣傳上發揮重要作用..... | 36 |
| 2、政府應當修訂並完善相關的法律法規..... | 37 |
| 3、政府應當在市場監管中發揮重要作用..... | 37 |
| 4、政府應當給予一定的政策支持和政策優惠..... | 37 |
| 六、結論..... | 38 |
| 參考文獻..... | 40 |
| 致謝..... | 421 |

