

<<以房养老模式>>

图书基本信息

书名：<<以房养老模式>>

13位ISBN编号：9787308060240

10位ISBN编号：7308060241

出版时间：2008-7

出版时间：浙江大学出版社

作者：柴效武

页数：269

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>

## &lt;&lt;以房养老模式&gt;&gt;

## 前言

民以居为安，住房从来都是人们关注的热点。尤其是在今天，在国家经济发展、人民群众收入增长的情况下，人们为寻找满意的居住环境、购买适合的住房而殚精竭虑，购房已经成为我国居民的消费热点。而我国房价的持续上涨、投资型购房群体的增加，加之人们对住宅消费的特别偏好，都使得我国居民的住房自有率迅速提高。

人们买住房往往要付出毕生的努力，那么住房又可以为人们做些什么呢？

现在人们在住房所具有生活居住功能的基础上，还发现了它的投资盈利功能、资产保障功能、资金融通功能等。

本书作者引进国外反向抵押贷款的金融产品，在若干理论的基础之上提炼出了以房养老的新理念，发掘出了住房的养老保障功能。

要知道，市场是动态的而不是静态的，市场可以被创造出来，而赋予一种产品的新的功能，等同于开发一种新产品，创造一个新市场。

不妨以手机为例。

今天的手机同十多年前的手机，功能增添了多少？

手机的市场就日益打开了。

住房也是如此。

当住房的功能不断增加以后，对住房的需求也就相应地扩大了，新的住房市场也就被创造出来了。

经济学界、房地产业界、广大住房消费者都应当懂得这个道理。

下面，让我们再回到住房的养老保障功能上来。

人都有衰老的一天，都需要考虑晚年的养老问题，并应为此早做安排。

养老既是人类社会出现以来就一直为人们关注的事宜，又是现实社会存在的一个重大问题。

在今日，随着我国人口老龄化危机的临近和家庭空巢化的日益严重，“养儿防老”的预期已愈显单薄。

人们辛苦了一辈子，如何能够度过幸福的晚年，靠什么来度过幸福的晚年，就需要我们为之认真筹划的大课题。

我国又是一个“未富先老”的国家，人口老龄化面对的是社会养老保障体系不健全。

在这种状况下，积极寻找新的养老途径，实现养老模式的观念创新、制度创新，就显得非常必要。

我国过去就有“儿女养老”的传统理念，近年又有了储蓄养老、社会保障养老的“票子养老”，这是否足够应对中国的养老问题呢？

还不够。

本丛书提出以房养老的思想，为我国老人增添了“房子养老”这一新的养老模式，并对此组织了全面系统而深入的探讨，力求使得亿万老年人能生活得更为安逸与幸福。

我认为这个研究很有经济意义与社会意义。

## <<以房养老模式>>

### 内容概要

《以房养老模式》对以房养老的理论价值、实践意义与运作模式，对反向抵押贷款的制度、运作机制、产品定价、风险防范，社会为此应当作的工作等，从多个方面展开深入全面、广泛之研究，并对国外反向抵押贷款的研究与工作实践等给与推广。

## <<以房养老模式>>

### 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》、《个人金融理财理论与实务》等专著8部，一般读物教材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。

## <<以房养老模式>>

### 书籍目录

以房养老模式组建的理论依据侯百纳教授的生命价值理论生命周期理论及在以房养老模式中的运用生命周期运行、个人理财规划与以房养老家庭代际财富传递理论的解说资源配置理论及在以房养老模式中的运用住宅资产流动转换以发挥养老保障功用的探讨以房养老，家庭的代际财富流动遗产传承情结与以房养老家庭遗产动机与以房养老房改房的有限产权与以房养老以房养老行为运作中财税政策激励的探讨父母向儿女售房以资养老父母与子女合资购房的行为评析以房养老模式能否运用到农村老年群体投资返本人住模式的探讨合资购房、顺序占有新房贷模式介绍父子两代接力贷款合作购房代为赡养父母的评析遗赠扶养与以房养老模式的评析区位、房地价与以房养老模式运营影响70年土地使用权的政策变革与以房养老房价增值是以房养老模式运行的关键房价与地价的测定与评析购房、租房、出售、出典与投资的评析养老储蓄产品专设的理论依据与要素构想老年住宅信托在以房养老模式中的运用对以房养老理财模式的探讨参考文献后记

## &lt;&lt;以房养老模式&gt;&gt;

## 章节摘录

六、住房使用价值与价值分离的理论 按照马克思的说法，商品具有使用价值，同时又具有价值。

前者体现了商品的有用性，人们花费相当的代价购买商品，正是为了这种“有用性”，可以在人们的生活中发挥实际效用；后者则体现了商品生产中所凝结的人们付出的劳动，从而使该商品能够以交换的方式取得。

这些内容显然是大家非常熟悉的。

对一般商品而言，价值与使用价值是紧密结合于一体，不可分离。

一般商品的使用消费过程中，事实上也不需要两者组织分离，但住宅这种超大型的高档消费品，问题就发生了极大变化。

它可以通过某种特殊机制与手段的安排，实现两者一定程度的分离。

如通常的住房租赁、典当、抵押乃至这里着重提出的反向抵押等，正是如此。

以房养老正是借助于这一“两权分离”理论，或更清楚表示的价值与使用价值相分离的理论，使得我们既可以照常居住在原有的房屋中，享用它带给我们的使用价值，同时又将住房所蕴含的价值给予提前变现套现做养老使用，从而达到预定的目的。

七、资产流动理论 以房养老是资产流动化理论、不动产保值理论与养老保障理论的相互渗透与融会。

流动性是资产的天性，资产只有在不断的流动中才能实现自身价值的增值，并对其主人实际发挥功用。

住宅作为一种不动产，同一般动产或货币金融资产相比较，流动性应当是最差的，或几乎不发生任何价值的流动。

以房养老模式的推出，正是要通过住房的产权、使用权的某种形式的交易转让，达到一种货币资产与住宅不动产的较为容易的价值上的转换，从而实现住宅养老的目的。

以房养老的价值发挥，同住房资产的价值流动有密切关系。

如一边是住房的基本功能，即生活居住功能的充分发挥；一边是利用其派生功能即融资投资功能，实现个人家庭资产流动化的目标。

这正是以房养老模式得以实现的奥秘所在。

住房蕴含的价值很大，这笔资金又因沉淀于住房这种不动产而被变相“压死、僵化”。

如何将这些不动产通过某种机制得以流动获益，对加固养老保障所需要的大额资金就是很重要的。

<<以房养老模式>>

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>