

# 中國以房養老研究熱點及領域探新

武季亞

## 壹、前言

2015 年 12 月 27 日全國人大常委會表決通過了人口與計畫生育法修正案，全面二孩政策將於 2016 年 1 月 1 日起正式實施。社會各界對於該政策提出並執行的目的及原因基本明確：中國已明確進入老齡化社會，仍處於發展期的社會對勞動力的需求與老齡化社會既有的人口結構形成矛盾，為降低甚至避免少子化帶來的諸多問題，更是為緩解「銀髮浪潮」對經濟發展的嚴重影響，「全面放開二胎政策」是對人口老齡化問題的解決措施之一，除去傳統的家庭養老、機構養老、居家養老等養老服務的提供，以及對老年人各種養老需求的分析以外，最近逐漸引起各專業領域人士關注的是有關「以房養老」的議題。

以房養老也被稱為「住房反向抵押貸款」或者「倒按揭」（王綉蘭，2012）。即老年人在申請住房抵押貸款時，把房屋產權抵押給保險公司，對房屋進行評估，用評估價格減去預期折損，按照人均壽命計算，分攤到投保人預期壽命的年限中去，

然後由保險公司按月或按年付現金給投保的老人，實施終身的晚年社會保障，直到投保人死亡，保險公司才可以出租或銷售投保人之房屋。這是目前中國針對以房養老這一養老方式較為成熟的運作規定，也是唯一有制度保障的一種。但實際上，有房但身邊無人照顧的老年人還會選擇將套房當中的一間房低價租給青壯年，附加以對老年人進行日常照顧的條件，也是以房養老的一種具體形式；社區中的老年人將房產交給居委會代為轉租，定期收取租金去繳納老年人自己在養老院中生活的費用等形式皆為以房養老，但對於以房養老的這些具體形式尚未有充分的認識與規範。

在「以房養老」這一養老方式出現之前，與養老相關各行業以及學術界等領域皆從家庭養老、機構養老、社區養老等傳統養老模式出發尋找解決與應對中國「銀髮浪潮」的措施；從 2003 年孟曉蘇提出反向抵押貸款保險的提議之後，以房養老這一新興養老方式逐漸走入大眾視野，不論是政府、學界還是一線養老服務業通過調查、走訪亦或實際試點操作，期望通過理

論與實踐的認證找出一條新的解決養老問題的途徑。

## 貳、資料來源及研究方法

### 一、資料來源

中國期刊全文資料庫 (CNKI) 為目前現有的所收集之資料最為全面的文獻資料庫，筆者選取在 CNKI 的文獻全部分類中主題為「以房養老」的期刊資料進行檢索，可看到，儘管 2001 年與 2002 年共有 5 篇文章顯示，但經過筆者篩選這 5 篇不符合研究要求，故剔除，最後選取 2003 年至 2017 年的期刊文獻為目標文獻。之所以選取期刊文獻作為研究資料，是因為期刊文章所提出的觀點較為新穎，且可以有相當篇幅聚焦某一問題進行較為深入的闡述，文章作者或為相關領域資深工作者、或為關注這一議題的高校教師等，都對以房養老有自己的觀點，這些皆為推動該領域發展的有利力量。將目標文獻中的征訂資訊、會議資訊、廣告資訊等無關資訊進行清理後最終獲得 919 篇有關以房養老的文獻。鑒於學界對於以房養老的研究時間與研究成果尚不充分，發表於北大核心期刊以及 CSSCI 的文獻數量不多，不能夠完全代表該領域的發展現狀，故而筆者並未限制期刊來源。

### 二、研究方法

採用中國醫科大學醫學資訊學系崔雷 (2000) 等開發的 Bicomb 書目共現分析軟體，根據頻次累計百分比方法 (安興茹，

2014:129) (表示為 %WF=P)，對閾值為 10 以上的 50 個高頻詞進行操作，生成詞篇矩陣和共現矩陣，然後採用 SPSS20.0 對輸出的共現矩陣進行相關分析，形成相似矩陣，並導入 Excel 表格中，通過「相異矩陣=1-相似矩陣」統計學運算原理將相似矩陣轉化為相異矩陣，然後對相異矩陣進行聚類分析，得到聚類分析樹狀圖，進行多維尺度分析得到知識圖譜。最後，結合數據分析處理結果和現有文獻對中國以房養老學術研究狀況進行綜合分析與評價。

### 三、研究目的

對以房養老的爭議從其出現就一直伴隨，不論是傳統的養老觀念，還是經濟模式等等，引發了房產業、保險業、養老業等行業的關注與探討，但筆者在初步閱讀相關文獻後發現在有關養老議題方面各領域尚處在「各自為政」的階段，只有具體操作面的分析，未實現有點成線的跨越，也未有從宏觀層面對中國以房養老出現至今的發展概括綜述。長者是社會工作專業所服務的傳統人口群，筆者作為社會工作領域內的一員，希望能夠對養老議題中的各個構面都能充分瞭解，並基於較為全面的資訊為老年服務對象提供與之需求相契合的服務。故而筆者採用量化的文獻分析方法，對「以房養老」從出現到目前的研究文獻進行綜合分析，以準確把握中國對以房養老學術研究的發展脈絡和熱點研究一體，並預測今後的研究發展趨勢以及尚且存在的研究空白，希望能為今後對這一領域的認識起到拋磚引玉的作用，並為為

政府與社會提供規範、完善以房養老政策並妥善施行的決策依據。

## 參、研究結果與分析

### 一、關鍵字詞頻統計與分析

將從中國期刊全文資料庫 (CNKI) 獲取的 919 篇文獻的編碼為 ANSI 格式的文本檔導入 Bicomb 軟體中，對關鍵字進行提取後，利用 Bicomb 軟體自帶的修改和摘除功能，採取將諸如「住房抵押」、「反向抵押」等關鍵字合併為「住房反向抵押貸款」、「老齡化」、「人口老化」等關鍵字合併為「人口老齡化」的相同方法，對相似與相近的關鍵字進行同類合併項的規範化處理，對那些與以房養老無關的關鍵字進行摘除處理，最後將標準化後的關鍵字數據通過 Bicomb 軟體進行統計得出有效關鍵字為 5382 個。從中抽取閾值為 10 以上的 50 個 (註 1) 關鍵字作為分析對象，並按照降冪排列 (見表 1)。同時，根據 CNKI 對發表學科的統計如圖 1。

結合表 1 與圖 1 的數據可以發現，對以房養老關注最多的是投資、宏觀經濟管理與可持續發展、政治、金融、保險這五大學科。從表 1 來看，50 個高頻關鍵字的詞頻總數占到所有關鍵字總詞頻的 53.14%，說明這 50 個高頻關鍵字能夠較好地反映目前中國對以房養老這一議題的研究熱點與趨勢。關鍵字頻數較高的主要集

中在保險 (共有 6 個相關的高頻關鍵字)、養老 (與之相關的高頻關鍵字為 13 個)、房產 (高頻關鍵字中有 10 個與其相關) 主題。在 50 個高頻關鍵字中有 10 個與房產相關，抵押貸款、保險為排序在前 5 的高頻關鍵字，這一定程度上可以看出以房養老議題更多的集中在金融、投資、宏觀經濟方面，屬於對養老問題較為鉅視層面的探討，其中「可行性」這一關鍵字出現的頻數為 33，「對策」出現的頻數為 19，「風險」出現的頻數為 15，可見中國相關學科/行業的學者對該議題尚處在認識與理論層面以及可預期風險的探討，尚未對具體實施過程以及對過程中的問題進行發現、描述與思考。從單個高頻關鍵字詞頻數排序來看，前十位的分別為以房養老 (722)、住房反向抵押貸款 (628)、人口老齡化 (110)、養老模式 (109)、養老保險 (87)、養老保險試點 (82)、房地產市場 (80)、養老方式 (79)、金融機構 (79)、房產價值 (79)。一定程度上說明現有文獻對如何應對人口老齡化問題、養老模式與養老方式問題、如何以保險方式降低房產投資風險問題、對利用房產價值進行養老的對策進行了高度關注。從其他高頻關鍵字來看，與以房養老相對應的養兒防老、家庭養老的贍養觀念問題，對以房養老與租房養老的探討，以房養老的房價波動、老年人剩餘壽命、養老保障都受到學術界的關注。

表 1 中國對以房養老議題研究的高頻關鍵字（頻次≥10）統計表

序號	關鍵字	頻次	百分比 (%)	累計百分比 (%)	序號	關鍵字	頻次	百分比 (%)	累計百分比 (%)
1	以房養老	722	13.42	13.42	26	商業保險	18	0.33	47.44
2	住房反向抵押貸款	628	11.67	25.08	27	老齡事業發展	17	0.32	47.75
3	人口老齡化	110	2.04	27.13	28	養老保障	16	0.30	48.05
4	養老模式	109	2.03	29.15	29	養老年金保險	15	0.28	48.33
5	養老保險	87	1.62	30.77	30	房屋出租	15	0.28	48.61
6	養老保險試點	82	1.52	32.29	31	房地產評估	15	0.28	48.89
7	房地產市場	80	1.49	33.78	32	風險	15	0.28	49.16
8	養老方式	79	1.47	35.25	33	房地產業	15	0.28	49.44
9	金融機構	79	1.47	36.71	34	抵押權人	14	0.26	49.70
10	房產價值	79	1.47	38.18	35	養老體系	14	0.26	49.96
11	房產抵押	67	1.24	39.43	36	貸款本息	13	0.24	50.20
12	老年公寓	47	0.87	40.30	37	以房自助養老	13	0.24	50.45
13	借款人	46	0.85	41.16	38	家庭養老	12	0.22	50.67
14	老年人口	44	0.82	41.97	39	老年生活	12	0.22	50.89
15	社會化養老	38	0.70	42.68	40	開發集團	12	0.22	51.11
16	養兒防老	34	0.63	43.31	41	養老制度	12	0.22	51.34
17	可行性	33	0.61	43.92	42	養老保障體系	12	0.22	51.56
18	貸款人	25	0.46	44.39	43	自動續期	11	0.20	51.77
19	社會保障	25	0.46	44.85	44	建議	11	0.20	51.97
20	養老需求	23	0.43	45.28	45	自有住房	11	0.20	52.17
21	養老地產	21	0.39	45.67	46	模式	11	0.20	52.38
22	房價波動	20	0.37	46.04	47	延遲退休	11	0.20	52.58
23	養老資金	19	0.35	46.40	48	困境	10	0.19	52.77
24	對策	19	0.35	46.75	49	租金收入	10	0.19	52.95
25	商業養老保險	19	0.35	47.10	50	應對人口老齡化	10	0.19	53.14

資料來源：數據經由中國知網—中國學術期刊（網絡版）獲得，本文研究者經 SPSS 軟件統計分析后整理。

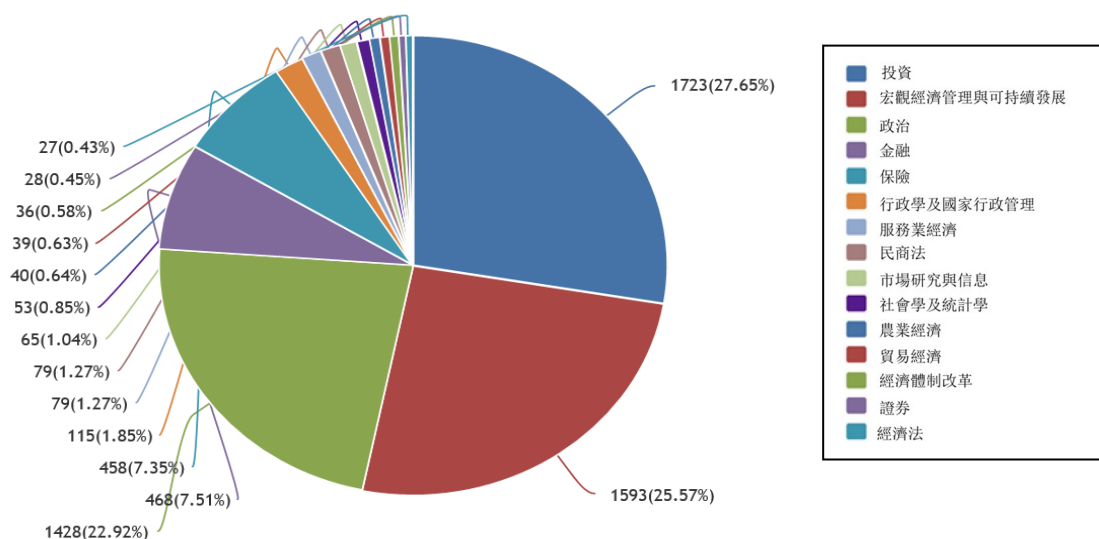


圖 1 以房養老期刊文章的學科分佈圖

資料來源：數據經由中國知網—中國學術期刊（網絡版）獲得，對以房養老關注最多的是投資、宏觀經濟管理與可持續發展、政治、金融、保險五大學科，  
<http://kns.cnki.net/KNS/Visualization/VisualCenter.aspx>。

## 二、高頻關鍵字系統聚類分析

系統聚類分析法是以文獻中主題詞兩兩之間共同出現的頻次作為分析對象。王庭照、許琦（2013）利用多元統計聚類分析方法，對共詞網路中主題詞兩兩之間的距離進行運算後，將距離最近（即關係最密切）的主題詞先聚集起來形成相對獨立的類團，類團內屬性相似性最大，類團之間屬性相似性較小，類團之間再依據親疏關係依次聚集成較大的類團，最終形成的主題詞聚類圖能夠有效揭示特定研究領域的各研究主題的組成情況。通過 Bicomb2.0 的詞篇矩陣生成功能，將 50 個高頻關鍵字轉化為 50×50 的詞篇矩陣，將其導入 SPSS20.0 進行 Ochiai 係數相關分析得到

50 個高頻關鍵字的共詞相似矩陣（見表 2）。表 2 相似矩陣中的數值表示關鍵字兩兩之間的相似性，郭文斌、方俊明、陳秋珠（2012）的觀點認為數值越大表明相應的兩個關鍵字的距離越近，相似性就越大，其數值越趨向 1；反之，關鍵字兩兩之間的距離越遠，相似性就越小，其數值越趨向 0。比如以以房養老關鍵字為例，從第一行可以看出，與以房養老關鍵字關係最近的三個關鍵字分別為住房反向抵押貸款（0.66）、養老模式（0.35）以及養老保險試點（0.34），這說明就目前各研究領域通常將以房養老歸類到對養老模式的探討，並與養老保險進行綜合研究。此外，數據顯示當前中國的養老保險試點以住房反向抵押貸款這一形式為主（0.40）。

表 2：中國以房養老研究 50 個高頻關鍵字 Ochiai 係數相似矩陣（部分）

	Ochiai 測量										
	以房養老	住房反向抵押貸款	人口老齡化	養老模式	養老保險	養老保險試點	房地產市場	養老方式	金融機構	房產價值	房產抵押
以房養老	1.000	.663	.270	.346	.311	.337	.325	.331	.323	.309	.286
住房反向抵押貸款	.663	1.000	.214	.253	.337	.401	.309	.298	.333	.324	.300
人口老齡化	.270	.214	1.000	.055	.041	.000	.000	.021	.011	.000	.000
養老模式	.346	.253	.055	1.000	.144	.138	.132	.140	.086	.150	.059
養老保險	.311	.337	.041	.144	1.000	.000	.123	.145	.060	.129	.199
養老保險試點	.337	.401	.000	.138	.000	1.000	.152	.373	.261	.199	.192
房地產市場	.325	.309	.000	.132	.123	.152	1.000	.103	.194	.249	.199
養老方式	.331	.298	.021	.140	.145	.373	.103	1.000	.228	.163	.209
金融機構	.323	.333	.011	.086	.060	.261	.194	.228	1.000	.230	.167
房產價值	.309	.324	.000	.150	.129	.199	.249	.163	.230	1.000	.119
房產抵押	.286	.300	.000	.059	.199	.192	.199	.209	.167	.119	1.000

資料來源：數據經由中國知網－中國學術期刊（網絡版）獲得，本文研究者經 SPSS 軟件統計分析后整理。

將表 2 相似矩陣導入 SPSS20.0，聚類方法採用「組間聯接」，度量標準採用「余弦」進行系統聚類分析運算得到中國以房養老研究的聚類分析圖（圖 2）。在圖 2 中，縱軸上的數值為關鍵字相對應的排列序號，橫軸上的數值代表關鍵字之間的距離，關鍵字之間距離越近，表明兩者之間的關係越緊密，在聚類分析時先組成類團。從文獻計量學的原理而言，系統聚類分析就是將具有高度相似的研究個案逐次聚集歸類，形成樹狀結構圖以展示特定研

究領域的內容結構（林友堅，2014）。比如圖 2 中 1 號（以房養老）與 2 號（住房反向抵押貸款）、6 號（養老保險試點）與 8 號（養老方式）、4 號（養老模式）與 20 號（養老需求）、25 號（商業養老保險）與 29 號（養老年金保險）、26 號（商業保險）與 27 號（老齡事業發展）等等兩兩配對的關鍵字之間的距離較小，因而它們先進行兩兩聚集，形成相對獨立的研究主題。本研究根據高頻關鍵字聚類分析情況，將以房養老研究分成四大類團：類團

1 包括以房養老、住房反向抵押貸款、養老保險試點、養老方式、房產價值、房地產市場、老年公寓、養兒防老、養老模式、養老需求、養老保險 11 個關鍵字；類團 2 包括養老資金、金融機構、貸款本息、借款人、貸款人、老年人口、社會化養老、房價波動、房屋出租、商業養老保險、養老年金保險、房產抵押、抵押權人 13 個關鍵字；類團 3 包括商業保險、老齡事業發展、養老體系、房地產業、以房自助養老、房地產評估、養老地產、對策 8 個關鍵字；類團 4 包括、人口老齡化、可行性、社會保障、風險、養老保障 5 個關鍵字。從聚類分析結果來看，已經基本可以揭示中國以房養老這一議題中的一些重點研究熱點主題，比如對以房養老這一新興養老模式的陳述，如何抵押房產養老問題，以房養老的具體操作層面的問題，以房養老所引發的倫理問題都是重要的研究議題。不過，聚類分析不能清晰地揭示各個研究熱點在以房養老領域中所處的位置，因而還需要進一步通過多維尺度分析來實現以房養老研究熱點的可視化呈現。

### 三、高頻詞多維尺度分析

多維尺度分析法是通過對主題詞之間的距離運算，來揭示它們形成的空間結構，主要是在二維平面圖中將主題詞以小圓圈形式標注在特定的位置，小圓圈之間的距離表示主題詞之間的關係，距離越近表明兩者之間的關係越緊密，關係緊密的

主題詞聚集在一起形成特定研究領域的熱點，越處在中心位置的主題詞將有越多聯繫緊密的主題詞，而其在特定研究領域中的核心作用越重要（郭文斌、方俊明、陳秋珠，2012）。將表 2 相似矩陣導入 Excel 進行「相異矩陣=1-相似矩陣」運算後得到相異矩陣，然後將相異矩陣導入 SPSS20.0，將度量標準選定為「區間」中的「平方 Euclidean 距離」，「轉換值」中的「標準化」條件選擇為「Z 得分」，進行多維尺度分析運算從而得到二維平面圖，結合聚類分析結果進行圖譜繪製得到中國以房養老研究的熱點知識圖譜（圖 3），運行後的結果顯示：Stress=0.23、RSQ=0.78。說明擬合效果良好，能夠有效地反映出各個關鍵字間的親疏和聯繫狀況。本研究綜合聚類分析和多維尺度分析數據，根據這一研究熱點知識圖譜判讀原則（曹志傑、冷伏海，2009），筆者依據 50 個高頻關鍵字在二維平面圖中的分佈特點劃分出四個研究熱點領域，從而形成以房養老這一觀點出現以來的研究熱點知識圖譜：對以房養老/住房單項抵押貸款這一新詞匯、新現象的認識與理解（領域 1）；對以房養老議題中房產部分的研究（領域 2）；以房養老議題中有關保險這一面向的研究（領域 3）；對以房養老這一模式的可行性與風險進行預期性研究（領域 4）。總體來看，以房養老研究高頻關鍵字的多維尺度分析結果與系統聚類分析結果基本一致，能夠較好地揭示該領域的研究熱點與趨勢。

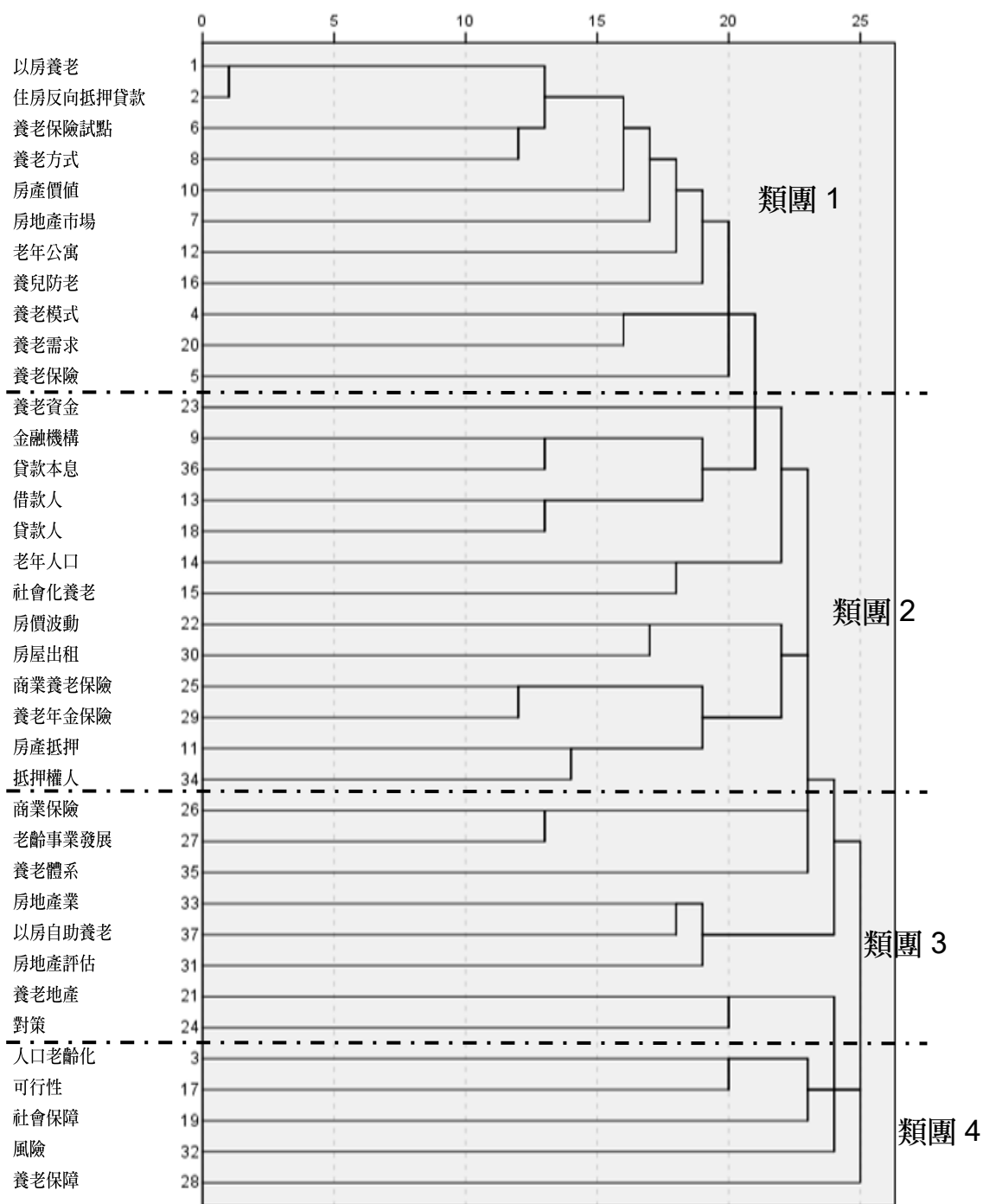


圖 2 中國以房養老研究高頻關鍵字聚類圖

資料來源：數據經由中國知網—中國學術期刊（網絡版）獲得，本文研究者經 SPSS 軟件統計分析后整理。



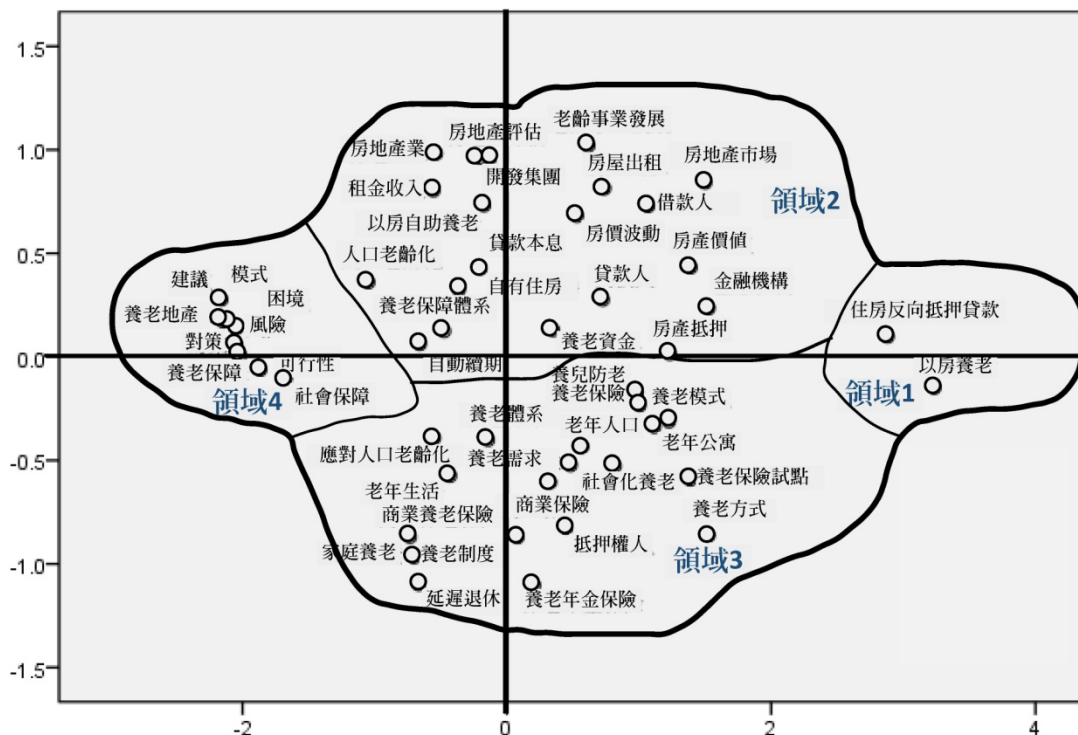


圖3 中國以房養老研究熱點知識圖譜

資料來源：數據經由中國知網—中國學術期刊（網絡版）獲得，本文研究者經 SPSS 軟件統計分析后整理。

## 肆、以房養老研究熱點述評

### 一、對現象的概念化

從圖3的領域1來看，只有以房養老與住房反向抵押貸款兩個關鍵字，實際上兩個詞語的內涵相同，都是對「依據擁有資源，利用住房壽命週期和老年住戶生存餘命的差異，對廣大老年人擁有的巨大房產資源，尤其是人們死亡後住房尚餘存的價值，通過一定的金融或非金融機制的融會以提前套現變現。實現價值上的流動，為老年人在其餘存生命期間，建立起一筆長期、持續、穩定乃至延續終生的現金流

入」這一新型養老理念的解釋。從圖譜上來看，它們單獨形成一個內部聯繫十分緊密而外部又與其他研究熱點距離較遠的研究熱點，從中國學術期刊網路出版總庫對以房養老文獻檢索情況來看，可搜索到的最早也是唯一提到以房養老這一辭彙的是匡樂成（2001），由於時間久的關係，無法找到匡樂成等人於2001年3月6日刊登在《經濟參考報》上的完整文章，只能通過《中國房地產》總第245期中的「文摘」一欄略窺作者的觀點，他引用劉啓林先生的話：「…換個思路，把分售給職工本人住房的產權直接賣給銀行或保險公司，去掉折舊後測算一個雙方都能接受的價格，雙

方可以商定一個分期付款的年限，如果不到這個年限房產所有者去世，則房屋產權由銀行或保險公司獲得，就解決了購房、養老兩不誤的問題，即以房養老」。而我國最早有關以房養老的期刊論文文獻出現在 2002 年，張文君等人在對上海城市老年公寓的老年人進行問卷調查過程中針對「每月在老年公寓中的費用」提出「以房養老，以房防老」的觀點——將自己的房屋或出租或出售，將所得的款項與退休金相加，以支付入住（老年）公寓的費用；公寓管理者與老人達成協議，由公寓方或一次性買斷老人住房或幫助老人經營住房，使老年人有經濟能力來承擔自己的晚年開銷。2003 年，時任中國房地產開發集團公司總裁孟曉蘇曾提議設立「反向抵押貸款」保險，讓擁有私人房產並願意投保的老年居民，享受「抵押房產、領取年金」的壽險服務，同年張凌燕、張京彥、柴效武對住房反向抵押貸款的初步推行步驟以及供給機構的選擇與評析進行了探討，兩篇文章是目前可查詢的文獻資料中首批較為全面、深入介紹並探討以房養老有關內容的文章。

2006、2007 年，隨著政協委員在全國人民代表大會上提出以房養老議題，學界在這兩年對該議題的研究文獻激增，2006 年 CNKI 記錄在案的相關文獻有 59 篇，2007 年也有相同數量的相關文獻發表，遠超 2001-2005 年相關文獻的發表總量（註 2），且均被 CSSCI 與北大核心期刊資料庫收錄，說明以房養老議題不論是「質」還是「量」皆受到學界的重點關注。2006-2012

年以房養老議題的文章數量一直維持在 57 篇左右，直到 2013 年國務院對外發佈了《關於加快發展養老服務業的若干意見》。國家發展改革委、民政部聯合召開新聞通氣會，介紹了加快養老服務業發展的有關政策和情況。會上透露，作為金融養老、以房養老的方式之一，中國將逐步試點開展老年人住房反向抵押養老保險，這一年學界有 283 篇文章對這一熱點進行了保險、房產、金融理財、華人倫理觀念、國外經驗介紹與借鑒等層面的分析與探討，2014 年對該議題的探討熱度不減，有 315 篇文章對該議題進行深入分析。由此可見，十多年來，學術界圍繞以房養老/住房反向抵押貸款這一現象以及該模式實施過程中所涉及的相關行業展開了深入的研究，促使民眾、學界以及相關行業領域對該議題形成一個比較持續、穩定和成熟的認識，這也應證了圖 3 中領域 1 處於相對獨立位置的特點。

## 二、以房養老現狀與對策研究

圖 3 的領域 4 重點在於對困境、風險的探討以及可行性對策和建議的提出。在這一領域，眾多學者將視線投往海外，希望通過介紹其他國家以房養老的先進經驗來向內地以房養老提供具有借鑒意義和可操作性的措施。筆者在 CNKI 中鎖定 CSSCI 級期刊內有關介紹國外以房養老經驗的文章，其中柴效武，胡平（2010）在其文中詳細介紹了美國開辦反向抵押貸款業務的現成經驗，對美國反向抵押貸款的發展歷程做了較為深入、全面的分析，認為政府

支持和有效監督、發達的金融體系、龐大的金融人才儲備、輿論的宣傳、國民理財教育是以房養老成功推行的必要條件，根據兩位學者對反向抵押貸款推廣步驟的總結，可以看出中國當前以房養老模式尚處在試點階段，且正在努力總結出適合中國社會實際情況的以房養老政策及具體執行環境。趙立志等（2014）對國外以房養老政策進行匯總，其中美國、英國、德國、加拿大和澳大利亞的以房養老政策是市場主導型，而日本和新加坡是政府主導型以房養老政策的推行國，作者在文章仲介紹了這些國家的相關政策，並結合中國實際情況提出可行性對策。

### 三、對以房養老中的「房產」主體進行探討與分析

圖 3 的領域 2 聚集了房產出租、房產抵押、養老保障體系、老齡事業發展、開發集團等關鍵字，表明學界從房地產這一面向就如何實施以房養老分別從行業、房屋擁有者（借款人/貸款者）、金融機構等參與主體視角進行展開充分的研討。而引發這種討論的原因在於以房養老這一議題的複雜性及新穎性的特點，以房養老議題是伴生於我國快速進入老齡化且是「未富先老」社會的新生社會問題，加之以房養老更傾向於是一種金融投資手段，既存在金融投資方面的風險也伴隨個人壽命不同的不穩定性，因而它迅速成為各相關學科的重要研究對象。魏瑋（2007）以及曹強、虞文美、張宇（2014）在文章中都談到在被抵押房產的維護中存在的道德風險問題

以及剩餘壽命不確定性的問題，認為這兩個因素是在中國推廣以房養老模式困難的根本原因。魏瑋（2007）認為針對道德風險問題可以通過規定合理的貸款價值比例，建立高效的動態監管體系以及引入商業保險機構，這三項措施來降低風險；曹強（2014）等建議通過完善個人征信系統、鼓勵專業大型金融機構開展以房養老專案、尋求更多元更合理的養老方式以滿足養老需求。周子淵（2013）從房產稅收視角介紹了在房產交易環節存有的各種水中，分析了如何通過反向抵押貸款方式很好地避免國家稅收政策帶來的價值減損，既有利於活躍二手房市場，促進房地產市場的發展；又對提高老年人生活品質、減輕國家和家庭養老壓力具有積極意義。從行業研究發展角度來看，目前中國對以房養老中「房產」這一主體的研究所涉及的面向已較為全面，能夠有效促進社會各界對該議題有關房產這一面向的認識。可以預見，圍繞以房養老「房產」主體研究會隨著更多學者的探討而呈現脈絡化發展。

### 四、以房養老議題所涉及的「保險」問題

由於以房養老這一新型養老方式在上海、北京、南京、杭州（註 3）開展試點推行階段遇到：1.以商業模式運用房屋抵押金，沒有可靠的財政監管和道德監督，缺乏公信力；2.房屋產權在老人尚未過世就已出售給機構，老人無家可歸心裏難以避免；3.杭州的換房差價養老、退房補貼養老、售房預支養老和租房增收養老雖增

強了民眾「以房養老」的意願和對質押財產安全的信任度，但仍未能對風險進行保障，因而無法大規模推廣；4. 限定過多以房養老的附加條件，可推廣和實施的範圍有限這四大問題（呂紅軍等，2013）。可以看出以房養老這一新興養老方式存在是必要的，它是對中國養老方式的一種強有力的補充，但由於運行環境尚未規範且民眾對所涉及的風險承受能力有限，若要實現以房養老模式在中國的推廣，則必然需要對風險進行有效的規避，故而提出對以房養老相關金融或理財產品的保險姓措施，在這裏「保險」並不具體指某一種保險產品，而是對所有能規避有關風險的舉措之統稱。成新軒、曹飛飛（2014）在其文章中指出可以成立專門以房養老多家合署辦公機構，以便集中審核辦公，同時簡化以房養老申報手續，提高辦事效率與公信力，並採用政府委託經營的方式，為銀行和業務老人做最後的金融保障；設立專門抵押房產交易管理機構，作為一個中間公信機構，全權負責以房養老過程中房產老年人和參與機構的利益，這兩項措施作為規避風險的保險性對策建議。通過閱讀文獻，筆者發現眾學者雖然對以房養老過程中的風險進行了諸多探討，也對分析按內容達成了較為一致的共識，但在提出意見對策方面仍舊停留在宏觀的應對上，尚未有具體可操作化的舉措提出，由此觀之中國以房養老模式的發展不論是學術層面還是行業具體操作層面還有很大的可實踐空間。

## 伍、總結

文章通過對以房養老議題之關鍵詞進行頻數統計、聚類分析並繪製知識熱點圖譜，以量化的研究方法視角出發對中國以房養老的相關期刊文獻進行回顧並綜述，實證所得之數據能夠在一定程度上反映中國目前對該議題的研究關注熱點以及發展趨勢。筆者在對所得數據進行分析解釋過程中，通過 CNKI 數據顯示發現目前中國對該議題較為關注的學者有柴效武，範子文兩位（註 4），其中柴效武發表於 2004 年的有關生命週期理論在以房養老領域的運用被引次數為 59 次（排在被引次數總量的第九位），另外發表於 2007 年的有關房產養老壽險業務中老年人身體健康狀況不對稱資訊的文章被引次數為 32（排在被引次數總量的第三十四位）。這一數據表明，實際研究中學界對於以房養老議題中老年人的平均餘命也有較多的關注，但這一情況並未在前文的數據中表現出來，故而今後對於該議題的研究尚需更為精確的實證研究方法。

總體而言，目前中國對以房養老議題已從對這一辭彙的概念化認識延伸到對其中所包括的各參與方具體內涵的認知，就「以房養老是當前中國一種可行的養老模式」這一觀點形成認同，對於實施層面的風險也進行了可預期化的分析，也介紹了國外的相關經驗以期對中國以房養老模式的推行起到啓發的作用。但由於截止到 2016 年該養老模式只在北京、上海、廣

州、武漢 4 座城市開展試點，且只有一家保險公司推出了正式的相關保險產品（吳品儀、廖文偉、蔡政忠、王綉蘭、武季亞，2016），政府層面在 2014 年發佈了《中國保監會關於開展老年人住房反向抵押養老保險試點的指導意見》之後再無後續政策及時補充或完善，使得這一模式的推行遭遇後繼無力的困境。儘管如此，通過城市

試點、學界對於這一議題的探討以及民眾對於這一新型養老模式接受程度的提升，符合歷史發展規律的以房養老模式會有螺旋式發展的可能性。

（本文作者為東海大學社會工作學系博士生）

**關鍵詞：**以房養老、住房反向抵押貸款、倒按揭、文獻量化分析

## 📖 註 釋

註 1：閾值為 10 以上的關鍵字個數之累計百分比為 53.14%。

註 2：2001-2005 年，CNKI 上有關以房養老議題的論文文獻總量為 22 篇。

註 3：中國在 2007 年在上海首先展開了「以房養老」試點工作，之後逐步推廣到北京、南京、杭州，共四座城市率先開展這一試點。

註 4：研究者者對 CNKI 收錄的文章進行「被引次數」統計，發現被引次數在 16 次以上的作者當中，柴效武發表 11 篇文章，共被引 661 次，其次是范子文發表 4 篇文章，被引 165 次。

## 📖 參考文獻

王庭照、許琦（2013）。〈我國師範生免費教育研究熱點的領域構成與拓展趨勢－基於 CNKI 學術期刊 2007-2012 年文獻的共詞可視化分析〉。《教育研究》，第 12 期，頁 102-103。

王綉蘭（2012）。〈臺灣地區推行以房養老方案評估研究〉。清華大學高階經營管理在職專班碩士論文。

成新軒、曹飛飛（2014）。〈以房養老視角下我國住房反向抵押養老保險探析〉。《經濟研究參考》，第 52 期，頁 24-26。

匡樂成（2001）。〈以房養老行不行〉。《中國房地產》，第 5 期，頁 7-8。

呂紅軍、李孟剛、萬立軍等（2013）。〈城鎮居民的養老地產開發模式研究〉。《學習與探索》，第 4 期，頁 86-88。

安興茹（2014）。〈基於正態分佈的詞頻分析法高頻詞閾值研究〉。《情報雜誌》，第 10 期，頁 129。

吳品儀、廖文偉、蔡政忠、王綉蘭、武季亞（2016）。〈探討以房養老政策試辦後何去何

- 從？--中港臺兩岸三地的對比分析》。發表於《2016 年臺灣社會福利學會年會暨國際學術研討會「高齡世代的社會福利轉型－科層治理、政黨與公民運動的交織對話」》，20160513-14 兩天，主辦單位：臺灣社會福利學會、國立中正大學社會福利學系、國立中正大學社會科學院，頁 1-21。
- 張文君、張燕芳、金燕、王鉞晟、張琰、宋佩佩（2002）。〈上海城市老年公寓的現狀調查與展望〉。《中國老年學雜誌》，第 22 卷第 3 期，頁 166-169。
- 張凌燕、趙京彥（2003）。〈「反向抵押貸款」模式在我國推行的初步探討〉。《中外房地產導報》，第 21 期，頁 19-20。
- 林友堅（2014）。〈近年來我國高校成人教育研究熱點知識圖譜及發展趨勢研究－基於成人教育研究文獻的共詞分析〉。《中國高教研究》，第 4 期，頁 79-80。
- 周子淵（2013）。〈房產稅收視角下的反向抵押貸款〉。《中國地產市場》，第 5 期，頁 34-35。
- 趙立志、夏詠雪、馬卓然、邱月（2014）。〈我國城市「以房養老」的問題與對策研究〉。《城市發展研究》，第 21 卷第 11 期，頁 16-19。
- 柴效武、胡平（2010）。〈美國反向抵押貸款發展歷程及對我國的啓迪〉。《經濟與管理研究》，第 31 卷第 4 期，頁 55-63。
- 柴效武、張海敏、朱傑（2007）。〈房產養老壽險業務中老年人健康狀況評價的不完全資訊博弈〉。《浙江大學學報（人文社會科學版）》，第 06 期，頁 178-186。
- 柴效武（2004）。〈生命週期理論及其在售房養老模式中的運用〉。《西安財經學院學報》，第 4 期，頁 5-9。
- 柴效武（2003）。〈住房反抵押貸款的供給機構選擇與評析〉。《西安金融》，第 11 期，頁 25-26。
- 郭文斌、方俊明、陳秋珠（2012）。〈基於關鍵字共詞分析的我國自閉症熱點研究〉。《西北師大學報（社會科學版）》，第 1 期，頁 130。
- 曹強、虞文美、張宇（2014）。〈「長壽風險」對以房養老模式的影響研究——一個博弈分析〉。《北京社會科學》，第 9 期，頁 95-102。
- 曹志傑、冷伏海（2009）。〈共詞分析法用於文獻隱性關聯知識發現研究〉。《情報理論與實踐》，第 10 期，頁 99-103。
- 崔雷（2000）。〈文獻計量學共引分析系統設計與開發〉。《情報學報》，第 4 期，頁 308-312。
- 魏瑋（2007）。〈反抵押貸款中的道德風險問題研究〉。《江西社會科學》，第 7 期，頁 152-156。