

【法学研究】

《民法典》居住权制度下“以房养老”的探索

王笑坤

(澳门城市大学 法学院, 澳门 999078)

摘 要:目前,我国已进入深度老龄化社会,传统的社会和家庭养老机制已无法满足日益严峻的养老需求,反向抵押“以房养老”保险也因法律制度缺失而推进迟滞。结合《民法典》居住权制度的立法要义与“以房养老”实践现状,可探究居住权制度对以房养老的补足路径,以合同或遗嘱方式设立居住权,能够有效破解反向抵押“以房养老”所面临的法律困境,并据此提出居住权制度框架下“以房养老”的实现路径与制度设想:从制度供给侧完善居住权立法,统一裁判规则,改进居住权登记及相关房屋价格评估机制,从而推动我国以房养老实践的有序发展。

关键词:反向抵押养老保险;居住权;以房养老;居住权登记;房屋价值评估机制

中图分类号: D 923.2 **文献标识码:** A **DOI:**10.13486/j.issn.2097-4973.2026.03.015

依据 1956 年联合国《人口老龄化及其社会经济后果》确立的分级判定标准,人口老龄化程度以特定区域内 65 周岁及以上人口占总人口的比重为核心指标:占比达 7% 为初级老龄化,14% 为深度老龄化,20% 为高度老龄化。据国家统计局数据,2021 年末我国 60 周岁及以上老年人口达 2.67 亿、占总人口 18.9%,其中 65 周岁及以上人口突破 2 亿、占比 14.2%,我国正式迈入深度老龄化社会;至 2025 年,65 周岁及以上人口增至 2.236 5 亿,占比升至 15.9%,人口老龄化程度持续深化^[1]。在此背景下,养老保障已成为我国必须直面的核心民生议题^[2]。

我国现行养老保障制度的供给总量与结构均难以匹配人口老龄化进程中日益严峻的养老保障需求,传统养老模式的保障效能持续衰减,制度体系与社会基础层面均存在明显短板。在基本养老保险的保障水平层面,根据贝莱德建信理财与中国建设银行联合发布的《2025 中国养

老金金融白皮书》测算数据,2024 年我国城镇职工基本养老保险替代率约为 45%,远低于 55% 的国际警戒线。^[3]这充分表明我国基本养老保险的待遇水平尚不足以充分保障退休人员的基本生活质量。在补充性养老保障制度的发展层面,我国多层次养老保险体系发育尚不充分,未能形成对基本养老保险的有效制度支撑。一方面,企业年金与职业年金制度的覆盖范围具有明显的主体局限性,目前仅在部分具备较强经济实力的国有企业中普遍建立,民营企业、私营企业的制度参与度极低,多数市场化就业主体无法通过该渠道获得补充养老保障;另一方面,商业养老保险与个人储蓄性养老计划的社会普及程度不足,仅能覆盖少数具备相应风险意识与经济能力的个体,尚未形成普惠性的养老保障补充渠道。在家庭养老的社会基础层面,传统家庭养老模式的承载能力持续弱化,代际赡养结构的变迁进一步加剧了养老保障压力。我国 1962 年至

收稿日期:2026-01-31

作者简介:王笑坤(2002—),男,山东滨州人,在读硕士研究生,主要从事比较民事法研究。

E-mail:382406962@qq.com

1975年出生的人口规模约3亿,构成第二次人口出生高峰^[4];受1981年起实施的严格计划生育政策约束,该群体组建的家庭普遍为独生子女家庭。自2022年起,该批次人口陆续进入法定退休年龄,叠加我国生育政策全面放开后家庭生育子女数量回升的现实,以该群体子女为核心家庭支柱的代际结构呈现出“4+2+X”的典型特征:即一对夫妻需同时承担多名子女的抚养义务与四位父母的赡养义务;伴随医疗技术进步与人均预期寿命的延长,部分家庭还需承担祖父母辈老人的赡养责任,家庭养老的代际负担显著提升,传统家庭养老模式的保障功能已难以适配当前的家庭结构与养老需求。

面对传统养老模式短板与养老需求剧增的矛盾,社会各界亟须加强对养老模式的探索和创新,“以房养老”模式便是其一。任泽平团队发布的《中国财富报告2022》数据显示,我国城镇家庭资产结构中,住房资产的占比约达70%,房产已成为我国家庭最核心的资产构成^[5],形成“房子富人,现金穷人”的养老困境。在此背景下,如何盘活家庭核心的房产资产,通过制度设计实现“以房养老”,不仅直接关系到老年群体晚年生活质量的提升,也成为全球各国法学界与社会保障领域共同探索的重要课题。《民法典》施行前,我国“以房养老”实践主要参照美国住房反向抵押制度,率先于广州等城市开展反向抵押养老保险试点,该类产品系融合不动产抵押担保与终身年金给付的商业养老保险形态^[6]。然而该模式在我国既有法律框架与市场环境下始终面临制度性落地障碍,主要受限于原《物权法》第186条流押禁止规则。老年人身故后房屋所有权直接归保险公司所有的约定,因违反流押禁止规则而归于无效,保险公司的核心权益无法得到法律保障,从根本上动摇了该模式的法律根基。与其类似的住房反向抵押贷款养老模式,也同样因此推进迟滞^[7]。

《民法典》居住权制度的确立则恰恰弥补了反向抵押养老模式的法律短板。居住权是一项他物权和用益物权,可以独立于所有权而存在。老年群体可在保留居住权的前提下转让房产,“以房产换资金”,实现以房养老,完全避开了“流押禁止”对反向抵押养老模式的困扰,也能突破

农村宅基地限制流转的规定,将以房养老模式扩至乡村。《民法典》居住权制度为创设“以房养老”新模式提供了法律支撑^[8]。

一、居住权制度与“以房养老”的理论基础

(一)《民法典》居住权制度解析

1. 居住权概念 居住权属于用益物权的具体类型,其设立采取意定路径,既可基于双方当事人订立的居住权合同约定设立,亦可通过遗嘱的单方意思表示设立;该权利以他人享有所有权的住宅为客体,核心权能体现为对住宅的占有与使用。作为物权范畴的权利类型,居住权具备对世性与直接支配性两项核心效力属性。从民事权利的体系划分来看,居住权归属于他物权范畴。以权利的功能指向为标准,他物权可划分为用益物权与担保物权两类:前者以标的物的使用价值为实现核心,后者以标的物的交换价值为担保基础。居住权以满足权利人的居住使用需求为根本目的,指向住宅的使用价值,因此属于用益物权的子类型。综上,居住权是由私法规范所确立、以保障民事主体私人居住利益为目的的财产性权利,其权利性质可最终界定为私权性用益物权。

2. 居住权特征 其一,排他性和优先性。与所有权一样,居住权作为法定物权,自然具备排他性和无条件的对抗性,除非法律有其他规定或居住权设立时存在其他约定。即使房屋所有人以买卖、赠与或其他原因致所有权发生变化,他人也无权对抗居住权人的相应权利,买受人或继承人不得要求居住权人迁出。

其二,相对的稳定性和持久性。《民法典》第370条规定“居住权期限届满或者居住权人死亡的,居住权消灭”。虽然任何权利都不能永续存在,居住权也不例外,但居住权制度为满足居住之目的,对居住权的期限规定是相对持久的,甚至可以约定至生命终结之日。当然,居住权的期限性特征体现着现实合理性,既给予当事人自主约定的机会,便于实现居住目的,又以最长期限的规定防止权利的滥用。

其三,较强的人身专属性。《民法典》第369条规定“居住权不得转让、继承”。该条款说明居

住权属人役权,具有人身专属性和不可流转性,符合居住权制度入典保障弱势群体居住利益的立法宗旨。居住权制度的规范意旨在于为特定弱势群体提供具有物权效力的居住保障,确保其基本居住需求得以满足。若法律允许居住权不受限制地自由转让,将引发制度功能的异化,与上述立法初衷形成直接冲突。从权利处分的现实动因来看,居住权的设立对象多为经济偿付能力较弱的弱势群体,当其面临债务清偿等经济困境时,往往会迫于现实压力将居住权作为可处分的财产权益予以转让。该种处分行为的直接后果是亟须居住保障的主体最终仍陷入居住缺位的状态。从权利流转的资源分配结果来看,居住权的自由转让将为市场投机行为提供制度空间。本身已拥有稳定居所、不具备居住刚需的主体,可通过受让多处住宅的居住权并借助交易牟利,而真正存在居住需求的主体无法获得相应保障。此种权利流转的最终样态,完全偏离了居住权制度保障弱势群体居住利益的立法定位,构成对制度规范目的的实质背离。

其四,重社会性、轻投资性。《民法典》第 366 条规定了居住权的核心内容,为居住权缺失或居住权易受侵害的弱势群体提供了明确的法律救济路径;第 368 条确立了“居住权无偿设立为原则,有偿设立为例外”的原则;第 369 条规定“设立居住权的住宅不得出租,但是当事人另有约定的除外”。上述法律规定立足居住权益弱势群体的实际,其核心是解决弱势群体“住”的需求,为弱势群体实现“居者有其屋”提供了法律支撑^[7]。居住权制度保护弱者居住权益的功能曾被申卫星教授称之为社会性居住权功能,这是居住权与之俱来的自然属性,也是“以房养老”首应具备之功能^[9]。从居住权“有偿设立为例外”、居住权不得出租“但当事人另有约定为例外”可以看出,居住权制度重居住权社会性功能、轻居住权投资性功能,只在特定条件下才可以发挥和利用居住权的投资性功能,这是由居住权制度入典保障弱者居住权的立法主旨决定的。

其五,设立方式的自治性和生效方式的严格性。居住权的设立主要体现在《民法典》第 367、368、371 三个条文中,其设立方式包含合同设立和遗嘱设立两种,以遗嘱方式设立居住权参照合

同设立方式。两种居住权设立方式体现了民法的意思自治原则,也符合私法行为隐秘性的特点,既为居住权的设立提供了法律依据,也便于在家庭成员内部及与之存在亲密社会关系的人员之间灵活设立居住权。

居住权合同的订立和生效使居住权尚属合同债权,只有完成居住权登记,居住权物权方设立生效。以遗嘱方式设立居住权的生效方式争议较大,其原因在于《民法典》遗嘱生效规定与遗嘱设立居住权规定之争,但公众普遍认可居住权登记生效主义。

(二)“以房养老”模式法理内涵与类型

1. “以房养老”模式法理内涵 目前我国的法律法规尚未对“以房养老”概念作出统一界定,仅停留在学术认识和理解层面,主要观点有三种。狭义说将“以房养老”严格限定为住房反向抵押养老保险模式。该观点认为,以房养老的核心法律构造为老年房屋所有权人以其自有住宅设定抵押,向保险公司等金融机构提出申请,由金融机构按照约定周期向老年人给付养老资金;老年人在生存期间保有对抵押住宅的占有、使用权利,待其身故后,金融机构可以依约行使房产处置权并就所得价款优先受偿,以此完成债权清算与制度功能的实现^[10-11]。中义说以反向抵押的法律结构为核心认定标准,将所有具备该属性的养老安排均纳入“以房养老”范畴。相较于狭义说,该说扩张了制度实施主体的范围,认为无论经办主体为商业金融机构还是信托机构,只要满足“以住房为标的设定担保、定期向老年权利人支付资金、最终以房产价值抵偿对应债务”的制度要件,即应归入“以房养老”的规制范围^[12-13]。广义说则采取最为宽泛的界定路径,认为“以房养老”泛指一切通过处分或盘活住房财产权益以获取养老资金的实现方式。该说不以反向抵押的法律结构为限,凡是以改善老年群体养老生活质量为目标,通过房屋出租、出售、产权置换、居住权设立、财产信托、共有产权安排、以租换养等多元方式实现不动产价值变现的路径,均属于“以房养老”的制度外延^[14-15]。从我国现阶段“以房养老”的实践探索与制度试点情况来看,广义说的界定标准已获得实务与理论层面的普遍认可。

从规范层面界定,“以房养老”是依托财产权交易规则与金融工具设计,将老年群体持有的住房不动产存量价值转化为养老保障资源的财产利用机制。其目的在于为特定老年群体盘活固定资产、补充养老资金供给、提升养老生活品质,适用对象主要为基本养老金保障水平不足,或存在不动产资产优化配置需求的老年群体。该制度的核心逻辑在于完成不动产权益的价值转化,即将固化形态的不动产财产权转化为持续稳定的现金流,以此充实养老保障的物质基础^[16]。

2. “以房养老”模式的类型分析 目前“以房养老”模式众多,根据美国、加拿大、英国等国的实践,依据实施方式大体可以分为抵押(倒按揭)、出售、投资、合资合作四类。其中,抵押类(倒按揭类)是最常见、最复杂的一种。房产所有人将自有房产抵押给金融机构或保险公司、老年服务机构等第三方,定期从第三方领取养老金或取得其他服务;房产所有人去世后,由第三方取得抵押房产的处置权或收益权。此类型实质以房产所有权为对价获取养老资源。出售类是最简单、最直接的一种。房产所有人直接以房产所有权为对价获取养老资金,简单易行、不留隐患,但必须以多房产为前提,否则易出现“老无所居”的窘境。投资类是受市场影响最大、风险最大的养老方式。此类模式以投资为目的购买第二套或多套房,以出租获取租金或售房赚取增值取得养老金,因受市场等众多不确定因素影响,风险较大;也存在投资返本式养老,即开发商出售住房后,在一定期限内将售房款逐年返还给老年客户,待老年客户去世后,开发商再将住房收回。此类模式既受市场价格波动影响,也存在潜在的开发商道德风险、经营风险等。合资、合作类是老年人与子女、其他个人或机构合资、合作建房,按约定比例共享产权,老年人在世时享有使用权;老年人去世后,合资、合作房产权全部归合作对方所有。

以上四类“以房养老”模式的实质,要么以房屋所有权、使用权换取养老资金,要么用一定投资获取居住权。虽然还存在以房屋使用权换取情感陪伴、医疗服务等服务情形,但其实际上不过是以上四类模式之一的另一种表现形式或者以上四类模式的结合。

(三) 居住权制度与“以房养老”的契合性分析

将居住权制度嵌入“以房养老”实践,并非简单的制度移植或牵强介入,而是对居住权入典以保障弱者居住权立法精神的回应,更是对居住权用益物权属性的具体落实。

居住权制度既实现了房屋“居住功能”与“财产功能”的结构性分离,又实现了二者的有机结合。受原《物权法》及《民法典》流押禁止立法精神的制约,传统“以房养老”模式的症结和弊端在于“房”与“钱”的强制捆绑,导致要么“守房受穷”,要么“失房致贫”^[17],其焦点是房屋所有权与养老资金的交换,很难同时满足居住和资金的双重需求,无房者更不能“以房养老”。而居住权作为独立于所有权的他物权、用益物权,可使房产权人在保留终生居住权的同时,以产权换取养老资金;也可使无房者在他人房产之上设立居住权满足居住需求,必要时也可以利用居住权满足养老资金及其他养老需求。居住权制度下的居住权与所有权的分离机制是刚性的、可视化的(通过登记),能为交易各方提供确定的法律预期,完善和促进“以房养老”。

居住权制度的确立破解了农村传统“以房养老”模式之困。在农村“三权分置”架构中,“所有权”归集体、“资格权”和“使用权”归农户,分权协作。农村现有的传统“以房养老”模式多建立在债权关系之上,宅基地的集体成员“资格”属性限制了农村房产的交易和流通,“使用权”因缺乏法律的固化而普遍存在“失宅”困惑^[17],这就导致传统的“以房养老”模式在居住权制度入典前无法在农村推进;而居住权制度入典后,可以在不触动集体土地所有权的前提下精准剥离并固化宅基地的居住权能,精准切割房屋的“居住价值”与“交换价值”,顺利实现让渡宅基地“交换价值”、保留居住权能,契合农民“离权不离房”个性化诉求,达到“老有所居、老有所养”的目的。

二、我国现行“以房养老”实践的问题审视

(一) 我国“以房养老”已有探索与典型模式

1. 我国“以房养老”的已有探索 《民法典》确立居住权制度前,我国“以房养老”实践主要

移植美国住房反向抵押模式。该模式融合不动产抵押担保与终身年金给付机制,核心法律构造为:房屋所有权人向保险公司设定抵押权后,保有房屋占有、使用权能,处分及收益权能的行使须受保险公司限制;所有权人生存期间依约定期受领养老资金,身故后房屋完整所有权归属于保险公司^[6]。

该模式在我国现行法框架下始终面临多重制度障碍。其一,违反物权法定原则,欠缺规范基础。物权法定为我国物权法的基础性原则,物权的种类与内容须由法律明文规定,当事人不得自行创设法外物权。我国《民法典》物权编未将反向抵押列为法定物权类型,致该制度缺乏上位法依据。其二,流押禁止规则直接冲击其核心交易结构。原《物权法》第 186 条即确立流押禁止规则,明确抵押权人在债务履行期届满前,不得与抵押人约定债务人未履行到期债务时抵押财产归债权人所有。

据此,双方关于“身故后房屋所有权直接归保险公司”的约定因违反法律强制性规定无效,保险公司的核心权利预期无法获得法律保障。《民法典》第 401 条延续流押禁止的规范内核,明确此类约定下债权人仅得就抵押财产优先受偿^[18],从根本上动摇了该模式的制度根基。受上述法律制约,各地反向抵押养老保险试点推进普遍迟缓,该模式难以充分实现“以房养老”的制度目标。我国《民法典》明确禁止宅基地使用权设定抵押,该规则的立法初衷在于限制宅基地向集体经济组织外部流转,防范土地过度开发,保障农村居民的基本居住保障,但客观上也限制了宅基地财产价值的盘活与变现。受此约束,住房反向抵押养老保险仅适用于城镇国有建设用地上的房屋,无法覆盖广大农村居民群体,这一适用范围的局限性显然不利于“以房养老”业务的全域推进与普惠化发展。住房反向抵押养老保险的经办机构为保险机构,保险机构不仅需支付对应房屋价值的抵押款项,还需持续承担养老年金的给付义务。在仅取得房屋抵押权、无法取得所有权的法律框架下,前述全部支出仅能在被保险人身故后通过抵押财产的变现受偿。

从风险维度看,保险机构一方面需确保身故后抵押房屋的变现价值足以冲抵已支付的全部

费用,另一方面还需承担房地产价格波动、房屋流转税费变动以及被保险人长寿风险等多重不确定风险。此外,我国反向抵押养老保险多以地市为单位分散推行,业务的可持续运转需要雄厚的资金支撑与跨机构协同能力,但我国保险业与银行业实行分业经营体制,行业间的协作配套与业务指导机制尚不健全,进一步制约了该业务的规模化发展。上述因素都影响着反向抵押向养老保险业务的推进。自 2014 年我国保险行业实行住房反向抵押试点工作以来,只有幸福人寿、中国人寿分别推出了“幸福房来保”与“安乐居”两款住房反抵押保险产品^[19]。幸福人寿开展该项业务 7 年来,仅有 146 户家庭中的 213 位老人参与投保,而中国人寿由于业务发展不及预期已暂停该项业务^[20]。反向抵押养老保险因欠缺明确规范依据,且适用主体仅限于城镇居民、覆盖范围狭窄,导致业务推广面临阻滞,难以发展为成熟的以房养老制度形态。在我国人口老龄化程度持续深化、以房养老现实需求日益凸显的背景下,《民法典》确立的居住权制度可在一定程度上弥补该模式的制度缺陷,推动“以房养老”保障功能的落地实现。

2. 我国“以房养老”的典型模式 我国正处于“以房养老”的探索和实践过程中,目前还没有成熟的普遍认可模式。下面仅重点围绕社会关注较多的四类模式展开分析。

其一,住房反向抵押贷款模式。老年人将享有完整所有权的住宅向银行设定抵押,银行依房产评估价值一次性或分期发放养老资金,保障老年人生存期间的居住权益。老年人身故或永久迁出时,银行处分抵押房产清偿贷款本息,余款归其继承人所有,不足部分风险由银行承担。

其二,住房反向抵押保险模式。老年人将房产向保险公司设定抵押,依约受领固定终身养老年金,生存期间保有房屋居住权益。老年人身故后,保险公司处分抵押房产,扣除已付年金及相关费用后余款返还继承人;房产贬值导致的受偿差额由保险公司自行承担,不得向其家属追偿。

其三,不动产信托模式。老年人作为委托人,将不动产所有权或相关财产权转移至信托公司等受托人名下设立信托。受托人依信托合同履行不动产管理、运营与处分职责,所得收益扣

除必要费用后分配给作为受益人的老年人,以此实现养老保障。

其四,遗赠扶养模式。该模式系农村地区长期存续的债权性以房养老安排,俗称“腾宅养老”,多适用于孤寡老人与村民邻里或村集体经济组织之间。孤寡老人因年迈欠缺生活保障,与扶养人订立遗赠扶养协议,由扶养人承担其生养死葬义务;老人身故后,其名下房屋所有权依约归扶养人取得。

住房反向抵押贷款受担保债权法律规制,以债权实现为核心,资金配置灵活,但风险由老年人自行承担;住房反向抵押养老保险属保险契约范畴,受保险法及监管规范调整,以风险保障为制度内核,兼具终身稳定给付与风险转移功能;不动产信托模式以制度灵活性与风险共担为突出优势;遗赠扶养协议模式是适配宅基地流转限制与集体互助现实的本土化安排。四种模式各有优劣与适用边界,具体选择需结合不同群体的实际养老需求确定。

(二)“以房养老”在缺乏居住权制度支持下的法律困境

居住权制度入典之前,“以房养老”模式普遍存在参与主体范围窄、“以房养老”推进难的现状,其原因之一是缺乏有效的居住权制度的支持,使得“以房养老”在法律定性、操作规则、权利保护、市场信任等多个层面都陷入了困境,具体而言如下所述。

1. 制度定位错位,“投资性”养老需求难以满足 传统“以房养老”模式的共同点是老年群体用房产所有权(或房产管理、处置权)为对价换取一定的养老资金或服务。由于缺乏居住权制度支持,老年群体最大的顾虑就是“失房等于无家”,无居住保障。对于传统“以房养老”模式中金融机构或其他房产处置方来说,其有权处置房产的时间点多为老年人去世之后,但根据我国目前法律不动产“禁止流押”和农村宅基地禁止转让的规定,外加遗产继承、长寿因素、房价波动等因素干扰,房产处置的难度很大,参与“以房养老”的资金回收风险无法确定。薄弱的法律根基增加了“以房养老”参与方的担忧,也抑制了参与各方的积极性,老年群体以房为媒、投资养老的需求很难得以实现。

2. 配套规则不明,权利实现“最后一公里”受阻 “以房养老”探索已久,已渐成型,但其落地实施需要相应配套规则予以规范和衔接。如对房产价值的科学评估、对房价波动的合理预测、对人均寿命的科学判断等等,这些直接影响老年群体“以房养老”的规划,也直接影响银行或保险机构的最终决策。在我国,“以房养老”牵涉部门众多,还没有形成统一、具有操作性的实施规则。同时,反向抵押类“以房养老”并非金融机构的常规业务,还没有统一、成熟的实施路径,金融机构难以大规模、常态化开展相关业务,甚至因信息不对称导致“以房养老”类欺诈风险增加。在缺乏居住权制度支持的情形下,配套规则的不健全、不协调成为制约“以房养老”由设想到最终落地实施的瓶颈之一。

3. 权利冲突加剧,居住安全难以保障 在传统的“以房养老”模式下,如缺乏居住权制度支持,会加剧“以房养老”参与方的权利冲突:如采取出售房屋换取养老金并保留居住权模式,老年人出售房屋后,此居住权也只是一项债权。如果产权人转让、抵押或出租房屋获利,原出让房产的老年人自然会面临居住权与抵押权、所有权、承租使用权之间的直接冲突,并因居住权是债权非物权处于劣势地位,存在售房后无房可住的现实危险。在反向抵押贷款(或保险)模式下,银行或保险公司考虑可能影响房产处置收益的各种因素,会有意压低支付养老金额,直接影响老年人的晚年生活质量。在遗赠抚养模式下,抚养义务人为提前获得全部财产而消极履行赡养义务引发道德风险的概率也会增加。其他类型的“以房养老”也同样会遇到大致类似的风险。缺乏法律保障的“以房养老”,权利行使欠缺规则约束,老年人老无所居的风险很难防范。

4. 市场信任缺失,养老模式推广受阻 反向抵押类、不动产信托类“以房养老”模式是金融机构自行开发的金融产品。金融机构明显占据信息优势,但目前还没有可信任的“以房养老”信息媒介服务机构为老年群体提供专业咨询服务,也缺乏专门针对“以房养老”的合同订立、房价评估、市场风险等因素的法律规范保障机制。“以房养老”市场处于规则不透明、利益难保障状态。只要老年人认为金融机构是“利字当先”、是“追

求利益最大化的交易对手”^[8],不管金融机构怎么精心设计和宣传,信任缺失都是“以房养老”模式在推广发展道路上的“拦路虎”^[8]。

(三)既有路径下“以房养老”运行不畅的深层原因

1. 老年群体对养老金融知识认知度低 据《中国老年金融素养白皮书》调查数据,现阶段我国老年群体金融素养整体偏低,对金融专业概念认知有限,仅约 12.3% 的老年人可准确理解反向抵押贷款的核心内涵,对以房养老的制度规则与操作路径知晓不足,易受相关不实宣传误导。同时,我国对“以房养老”知识的普及力度还不够,导致老年人对“以房养老”既存困惑又信心严重不足,严重影响老年人参加“以房养老”的积极性。

2. 家庭文化观念的制约 我国传统家庭养老观念与房产代际传承意识根深蒂固,老年群体普遍将住宅视为家庭财富传承的核心标的,形成房产应由子女继受的普遍认知。传统家庭财产代际传承的固有观念,与“以房养老”制度的房产处置逻辑存在根本性冲突,成为该制度落地受阻的重要社会诱因。当前独生子女家庭已占据社会主体地位,独生子女作为房产的唯一继承人,进一步强化了房产代际传承的家庭预期,导致老年人多倾向于将房产留存后代而非参与“以房养老”,代际关系与家庭结构是影响该制度市场发展的核心社会变量^[6]。

3. 市场机制的弊端 我国既有“以房养老”试点实践表明,该模式运行面临多重制度性制约。其一,住宅建设用地使用权续期规则存在立法空白,造成产权效力预期不确定。由于现行立法尚未细化使用权到期后的续期要件与适用标准,抵押房产的产权稳定性存疑,致使金融机构处置抵押物的法律风险显著上升。为降低投资风险,金融机构尽力压缩信贷产品的期限设计空间。现阶段该类贷款平均缔约年限为 15 年,与老龄人口平均寿命存在明显差距,直接抑制了老年人的参与动力^[16]。其二,风险分担机制构造失衡,风险缓释配套制度供给不足。房价波动、个体长寿风险等经营性风险过度集中于金融机构。相较于美国 HECM 计划由联邦机构提供风险兜底的制度设计,我国尚未构建官方担保体

系,亦无成熟的风险证券化分散路径,致使“以房养老”金融产品定价审慎保守,严重阻碍该制度的市场化落地与规模化推广^[16]。其三,房价波动构成核心市场约束。房产价值是“以房养老”制度运行的核心基础,房价波动既考验金融机构的运营与风控能力、左右其业务拓展意愿,也加剧老年群体决策的复杂性与不确定性,直接影响制度的推进进程。

三、居住权制度下“以房养老”的路径构建

居住权制度下“以房养老”的路径,是依据居住权制度为老年人设立居住权实现“老有所居”,以房产出让和出租等方式获取养老资金的措施安排,主要有以下几种具体情形。

(一)合同设立居住权实现“以房养老”

其一,转让房屋设立居住权。这种方式是指老年人出售房屋并保留居住权,享有占有和使用房屋的权利,并以“房屋换资金”的方式满足对养老资金的需求。买方只需支付低于市场价格的款项便可购入房屋,取得房屋所有权并实现投资和增值需求。老年人在有生之年或双方约定的期限内拥有居住权并获得经济支持,实现以房养老。此种方式比较适用于老年人无子女或者子女缺乏赡养老年人能力的情形。

其二,在奉养合同中设立居住权。为解决养老困难,在居住权制度下,老年人可以选定承担赡养义务的主体作为奉养人,与奉养人签订奉养合同:奉养人按照合同约定履行对被奉养人的生养死葬义务,以此作对价取得被奉养人的房屋所有权并做变更登记;被奉养人按照合同约定在已转移所有权的房屋上为自己设立终身居住权,并依法办理居住权登记。以上做法能够有效避免奉养人履行赡养义务后不能顺利变更房屋所有权的尴尬,切实保障被奉养人的居住权和奉养人的房屋所有权。如果合同约定的房产为宅基地房,依据当前农村土地制度限制流转的规定,奉养人与被奉养人应均属同一集体经济组织为宜。

其三,与子女合资购房时设立居住权。在《民法典》居住权制度下,父母为子女出资购房时,可与子女约定对新购房屋的居住权,并完善居住权登记手续;必要时,也可以与子女约定出

租房屋获取租金的权利。这种做法既能解决子女的购房困难,又能解除父母进入老年无房可住、无钱养老的后顾之忧。

其四,在赡养协议中设立居住权。基于每个子女的经济能力不尽相同,子女可根据自身实际,以提供住房、日常照料、费用承担等不同方式履行赡养义务。以向父母提供住房方式履行赡养义务的,子女可在赡养协议中为父母设立居住权并予以登记,有效避免老年人因房屋被出售、出租而老无所居的现象发生。

(二)遗嘱设立居住权实现以房养老

其一,立遗嘱为再婚配偶设立居住权。在中老年再婚群体中,很多再婚配偶不再另行购置共同房产。为避免再婚配偶因遗产分割陷入无家可归的困境,房屋所有权人可在遗嘱中为再婚配偶设立居住权并予以登记,使其实现以房养老;同时,把房屋所有权留给子女。这样既保障了再婚配偶的居住权,又有利于家庭和谐。

其二,立遗嘱为父母设立居住权。根据《民法典》遗产继承之规定:配偶、子女和父母是被继承人的第一顺序继承人。但是,一旦出现被继承人先于父母去世的情形,因年龄过大等因素,父母往往成为遗产继承纠纷中的弱势人员。为了保障父母老有所居,子女可在遗嘱中为父母设立居住权,将所有权留给配偶和子女。此种方式多适用于多代同堂,被继承人可能先于父母去世的情形。

其三,立遗嘱为非亲属设立居住权。为保障独居父母老有所养,聘请保姆或其他家政服务人员入住家庭已成常态。为解决部分保姆或看护人的居住困难,老年人在去世之前自愿将自己房屋的居住权赠予他们。老年人可依据《民法典》居住权之规定以遗嘱方式为保姆等非亲属设立居住权并予以登记,以保障他们的老年居住需求。严格地说,上述情形应属于遗赠,但也符合居住权设立的相关规定。

(三)居住权制度下“以房养老”的其他设想

为确保居住权人取得养老收益又不至于与所有权的冲突太过激烈而背离居住权设立初衷,居住权设立时可以订立附条件出租规则,即居住权人只要举证证明“养老需求紧迫性”(如无养老金、患重大疾病等),居住权人就有权向不动产登

记机构申请“养老型出租”备案,并以相关房屋的出租收益实现以房养老。

居住权人还可与信托机构签订《居住权养老信托合同》,将居住权及房屋管理权委托给信托机构,由信托机构对房屋进行维护、出租(或与养老机构合作改造为养老床位),获取稳定收益,信托收益优先用于支付居住权人的养老费用,剩余部分存入专项账户。居住权消灭后,信托终止,房屋返还所有权人,信托账户剩余资金归所有权人或居住权人指定继承人。^[21]

针对农村部分自建住宅因年久失修致价值显著贬损、存有安全隐患的现实困境,可依托居住权制度构建三类适配性以房养老路径。一是合资修缮模式。以修缮后住宅的部分居住权为对价吸纳社会资金,由投资方履行房屋修缮义务,老年人同步取得养老资金。二是互助共居模式。老年人与承担养老扶助义务的互助主体订立协议,为其设立居住权,以共居方式实现养老保障。三是价值置换模式。老年人通过出让住宅居住权置换资金,用于异地养老开支^[22]。

四、居住权制度下“以房养老”相关制度的完善

(一)居住权立法需要细化和完善

目前关于居住权的规定仅局限于《民法典》第366条至第371条共六个条文,许多关键问题缺乏明确规定。依据我国《民法典》第366条规定,居住权人是居住权的权利主体。若仅对法律条文进行纯粹的文义解释,居住权依合同设立时,权利主体便被局限于居住权合同的签约方,此种解释显然与居住权制度的立法本意相背离。居住权属于人役权,其制度设计与家庭成员、其他近亲属的身份关系深度绑定,难以截然割裂。尤其是在居住权人依托该权利实现以房养老情形下,权利人所享有的居住权益,往往会延伸惠及子女、家属及其他近亲属,还会覆盖保姆、保洁人员、事实同居伴侣等存在特定法律关系的主体。基于此,对于居住权的权利主体,不应采取机械、片面的限缩解释,还应当兼顾并考量居住权人的共同受益主体。在立法层面,可明确“法定与意定”相结合的居住权设立模式,将养老情形下的居住权纳入法定范畴^[23]。针对父母出资

为子女购房、登记在子女名下的情形,赋予父母法定居住权,无须另行订立合同或遗嘱;意定居住权中,细化合同必备条款(如居住权期限、收益分配比例、解除条件),明确遗嘱设立居住权的主体范围(包括配偶、独居老人的赡养人等)^[23]。尽管上述规定无法当然解释为相关家庭成员属于居住权的法定权利主体,但若立法不对这类主体的居住权益予以明确界定并提供法律保护,显然与居住权制度的立法目的相悖^[24]。

遗嘱设立居住权的生效规则有待立法进一步明确细化。《民法典》第 1121 条规定继承自被继承人死亡时发生效力,据此逻辑,以遗嘱设立的居住权,权利人应于被继承人死亡时取得权利。但该法第 368 条确立居住权登记生效主义,第 371 条仅规定遗嘱设立居住权参照适用本章规则,未明确是否一体适用登记生效要件,致规范体系存在内在冲突。该类居住权的生效究竟以被继承人死亡为时点还是以登记完成为时点,权利取得的判定标准为何,均需立法予以厘清。

(二)居住权司法裁判规则要具体、统一

当前居住权纠纷的争议焦点呈现多元化特征,涵盖居住权与所有权的权利冲突、租金收益分配争议、遗嘱效力认定等范畴。由于居住权法律规范偏于原则抽象,各地裁判标准难以统一;加之该制度新设施行,配套司法解释与指导性案例供给不足,既易引发同案不同判问题,也导致案件执行尺度难以把握,损害司法公信力。针对《民法典》居住权制度的适用争议,最高人民法院应尽快出台统一司法解释,明确各类案件的审查要点与裁判规则。例如,针对“以房养老”中常见纠纷,确立“养老需求优先”的裁判原则,明确居住权人基于法定事由出租房屋的,所有权人不得无故干涉;因收益分配产生争议的,明确参照市场租金标准和双方约定比例裁判;明确法院可通过生效裁判直接设立居住权的,针对赡养纠纷、继承纠纷中符合养老需求的当事人(如无居所的独居老人),可依申请以判决设立居住权,简化登记流程^[25]。居住权是公民最基本的生活需要,居住权执行案件最易激化矛盾也直接关系到社会稳定,特别是个别空虚所有权人将设立居住权异化为逃债工具、谋划为对抗房产执行的手段^[26]等更易埋下激化矛盾的隐患,因而应针对

居住权裁判、执行案件及早出台具体的司法解释,以制定详细、审慎的案件处理原则和策略。

(三)完善居住权登记制度

根据《民法典》第 367、371 条,居住权的取得方式为合同方式和遗嘱方式两种。也有学者主张,依据《民法典》229 条,法院可以通过裁判方式为当事人设立物权,当然也包括设立居住权。根据《民法典》关于居住权设立的规定,由生效裁判设立居住权并非增设了居住权的设立方式,而是对居住权设立事实的法律确认,它的优势是具有执行效力,其实质仍是一种债权或请求权。生效裁判与合同或遗嘱的法律效力不同,居住权登记要求和程序应有区别,因而居住权应实行类型化登记规则,不同情况要分类处理。

依据我国《民法典》遗嘱的规定,遗嘱处分遗产包含遗嘱继承与遗赠两种基本形式。以遗嘱设立居住权,其登记效力有三种观点:登记生效主义观点认为,以遗嘱为他人设立居住权,如果未进行登记,居住权并未发生物权效力,不能对抗善意第三人;继承取得观点认为,遗嘱设立居住权立自遗嘱人死亡时设立,不以登记为设立条件,其法律依据为《民法典》第 230 条“因继承取得物权的,自继承开始时发生法律效力”,以遗嘱设立居住权可视为继承取得物权的情形;折中观点认为,以遗嘱设立居住权无须登记即可设立,登记可具备对抗效力。现以遗嘱设立居住权的登记效力普遍采登记生效主义观点,与《民法典》“居住权自登记时设立”相一致。遗赠型居住权在完成居住权登记之前,仅具债权属性,与遗嘱设立居住权有所不同,受遗赠人仅能主张对居住权的债权请求权,针对遗嘱与遗赠设立居住权的明显差异,也应进行居住权类型化登记的细化规制^[27]。在特殊情形下,登记簿也应增设诸如“养老属性”、“收益权状态”、“出租期限”等栏目,以充分发挥居住权的社会性和投资性功能。

(四)完善与居住权相关的房产价格评估和支付机制

在房屋产权人保留居住权“以房产换资金”的情形下,所涉房产价格是实现“以房养老”的核心因素。一个剥离了居住权只保留空虚所有权的房产价格不是一个单一的市场价格,其还涉及多个方面的因素:房屋产权人的年龄、健康、寿命

等因素直接影响居住权的实际期限,期限越长,投资人收回投资的时间就越晚,投资人承担的风险就越大,反之越小;房屋折旧、房价波动、通货膨胀等因素是不可控的,也会随时影响投资人回收投资的风险。与居住权相关的房产价格涉及因素多、牵扯面广、不可控因素多,因而评估难度大,需要由自然资源、医疗、市场、金融等部门综合房产因素、长寿风险、市场风险等制定评估标准,完善评估机制,委托第三方专业评估机构(须具备专业房产评估资质)出具评估报告,以此作为房屋产权人保留居住权、出售房屋的参考依据。针对农村宅基地房的评估,还应考虑流转限制折价的因素^[15]。在支付方式上,应突破单一

的现金支付方式,探索“现金+专业服务”的综合支付模式,例如,可将部分房产价值转化为居住权、上门医疗、家政护理等家政养老服务,这不仅能解决“有钱无服务”难题,也能促进农村家政服务业的开展。

居住权制度可破解传统以房养老的实践梗阻,核心在于消解房产处分与居住保障的法律冲突。其凭借独特的物权属性与功能构造,为以房养老提供兼具保障性与可操作性的制度方案:既为老年群体筑牢居住权益保障基础,又为投资主体与房屋所有权人划定清晰权利边界,有助于激活市场机制,推动以房养老模式创新,促进养老实践规范有序发展。

参考文献:

- [1]秦倩.居住权登记的实践分歧与规范优化[J].齐齐哈尔高等师范专科学校学报,2024(2):53-56.
- [2]岳霞.老人看病难上难?长沙医院适老化服务持续上新[N].长沙晚报,2025-3-23(2).
- [3]贝莱德建信理财,中国建设银行.2025 中国养老金金融白皮书[R/OL].(2025-10-29)[2026-01-11].<https://www.blackrockccwealth.com/uploads/files/31b73e026d8a758d2044c848bb1044b9.pdf>.
- [4]中华人民共和国国务院新闻办公室.中国的计划生育[EB/OL].(2005-06-02)[2026-01-19].https://www.gov.cn/zhengce/2005-09/13/content_2615738.htm.
- [5]阴建峰,聂一雄.养老诈骗常态化治理的刑法思考[J].人民司法,2023(4):14-20.
- [6]中华人民共和国国家卫生健康委员会.国家卫生健康委员会 2022 年 9 月 20 日新闻发布会文字实录[EB/OL].(2022-09-20)[2026-01-11].<https://www.nhc.gov.cn/xcs/c100122/202209/24c8b73daeab4f1babfbc0ec686e18e8.shtml>.
- [7]任泽平团队.中国财富报告 2022[EB/OL].(2022-05-27)[2026-01-11].<https://weyt.p5w.net/index.php/article/5552460>.
- [8]朱盈.住房反向抵押的实践困境与优化路径[J].宁波开放大学学报,2025,23(2):90-95.
- [9]刘荣强.利用居住权制度实现以房养老[J].上海房地,2022(8):59-62.
- [10]申卫星.视野拓展与功能转换:我国设立居住权必要性的多重视角[J].中国法治,2005(5):77-92.
- [11]杨全欣.流质条款认定标准辨析:由“朱俊芳诉嘉和泰案”引起的思考[J].黑龙江省政法管理干部学院学报,2017(5):56-59.
- [12]刘彦,胡卫.老年人居住权益的司法保障与社会法因应[J].南京中医药大学学报(社会科学版),2023,24(2):106-115.
- [13]徐硕.《民法典》居住权的权利边界[J].哈尔滨师范大学社会科学学报,2026,17(1):70-74.
- [14]徐国栋.论空虚所有权:兼论上位所有权和不完全所有权[J].法治研究,2026(1):3-15.
- [15]李瑞嘉.推广“以房养老”的制约因素及应对策略分析[J].现代商贸工业,2025(15):173-175.
- [16]马宇佳.关于我国住房反向抵押养老保险市场的初步思考:基于美国经验[J].中国房地产金融,2024(3):11-15.
- [17]刘杨.我国以房养老实践分析与制度优化[J].科学发展,2023(9):106-112.
- [18]张栋.中国“以房养老”:现实困境、国际经验与应对策略[J].当代经济管理,2020,42(2):70-77.
- [19]赵桦.“以房养老”对多层次养老保障体系的有效补充研究[J].保险职业学院学报,2023,37(3):77-83.
- [20]郭聪聪.北京拟出台居住权登记办法:“以房养老”或可开启探索[N].21 世纪经济报道,2024-10-31(8).
- [21]刘思达.法律变革的困境:当代中国法制建设反思[EB/OL].(2024-02-27)[2026-01-11].<http://law.newdu.com/c/20240227/17278.html>.
- [22]范嗣林.投资性居住权研究[D].贵阳:贵州大学,2021.
- [23]张占锋,李志权.农村以房养老的障碍及居住权问题破解路径[J].上海房地,2025(4):37-44.

- [24]李会勋,张琳.论居住权处分权能的适用价值与立法探析[J].山东科技大学学报(社会科学版),2024,26(2):54-62.
- [25]刘东华.试论离婚判决中女性的居住权问题:兼谈中国的居住权立法[D].北京:中国社会科学院研究生院,2000.
- [26]刘海峰,杨梅.《民法典》居住权制度的理解与适用研究[J].青海师范大学学报(社会科学版),2021,43(6):45-50.
- [27]焦富民.以遗嘱方式设立居住权“参照适用”规范之适用[J].政治与法律,2024(10):100-112.

Exploration of “housing-for-pension” under the habitation right system of the *Civil Code*

WANG Xiaokun

(Faculty of Law, City University of Macau, Macau 999078, China)

Abstract: At present, China has entered a deeply aging society. The traditional social and family elderly care mechanisms can no longer meet the increasingly severe demand for elderly care, while the reverse mortgage-based “housing-for-pension” insurance has advanced sluggishly due to the absence of supporting legal systems. The legislative essence of the habitation right system under the *Civil Code* being combined with the practical status quo of “housing-for-pension” schemes, it may be explored how the habitation right system can supplement housing-for-pension. Establishing the habitation right through contracts or testaments can effectively resolve the legal dilemmas confronting reverse mortgage-based “housing-for-pension” programs. On this basis, this paper puts forward the realization approach and institutional design for “housing-for-pension” under the framework of the habitation right system, which improves legislation on the habitation right from the institutional supply side, unify judicial adjudication rules, optimize the registration mechanism for the habitation right as well as relevant housing value appraisal mechanism so as to promote the orderly development of housing-for-pension practice in China.

Keywords: reverse mortgage pension insurance; the habitation right; housing-for-pension; registration of the habitation right; housing value appraisal mechanism

(责任编辑:周新颜)

- 引用格式 王笑坤.《民法典》居住权制度下“以房养老”的探索[J].山东航空学院学报,2026,43(3):114-124.
- Wang Xiaokun. Exploration of “housing-for-pension” under the habitation right system of the *Civil Code* [J]. Journal of Shandong University of Aeronautics, 2026, 43(3): 114-124.