

住建部强调不增加个人负担

房屋养老金钱从何来、何处用

本报记者 陈雪波 卢志坤 北京报道

近日,业内对于国内正在试点的房屋养老金制度讨论颇多,对于资金来源问题,市场担心需要居民额外缴费。

对此,住房和城乡建设部相关司局负责人于8月26日进行了权威解读。其表示,房屋养老金由个人账户

和公共账户两部分组成,其中个人账户即业主交存的住宅专项维修资金,交存按现行规定执行;公共账户由政府负责建立,不需要居民额外缴费。

《中国经营报》记者了解到,随着存量时代的到来,大量老旧小区需要维修改善,急需增量资金入场,建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度十分必要。

22城开展房屋养老金试点

我国目前有一大批存量住房处于“中年维修期”,老旧小区占比接近40%。

8月23日,国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会,住房和城乡建设部副部长董建国在介绍关于“加快构建房地产发展新模式”时,提出了六项需要重点关注的工作,其中包括研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度构建全生命周期房屋安全管理长效机制。据他介绍,目前,包括上海在内的22个城市正在开展房屋养老金试点。

所谓的房屋养老金,是指为了保障房屋安全与正常使用,旨在用于房屋及其附属设施设备的保养、维护、维修乃至更换、重建的费用。

中指研究院市场研究总监陈文静指出,当前我国针对房屋公共部位、公用设施设备的维护和改造主要使用的是住宅专项维修资金。这部分资金一般来源于业主自行缴纳,整体资金体量有限,急需增量资金入场。

目前,随着我国房地产市场逐渐进入存量时代,老旧小区占比越来越高。截至2022年年底,中国城镇既有房屋中建成年份超30年房屋占比接近20%。另据住房和城乡建设部最近披露的数据,我国目前有一大批存量住房处于“中年维修期”,老旧小区占比接近40%。

而当前针对房屋公共部位、公用设施设备例如电梯、外立面防水、消防、上下水系统的维护和改造主要依赖于住宅专项维修资金。浙商证券首席分析师杨凡告诉记者,住宅专项维修资金通常按照住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%收取,2008年《住宅专项维修资金管理暂行办法》才进入执行阶段,而2008年

以前住房则缺少维修资金。

此外,涉及归集住宅专项维修资金的房屋类型仅包括商品住宅及售后公有住房,维修资金的规模能否有效覆盖长周期维度各类住房维修保养以及当前的资金调取流程等有待进一步完善解决。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,与个人养老金需要“三个支柱”(包括个人账户、公共账户、商业保险等)类似,房屋养老金也需要对房屋养老做系统化、体系化的制度设计,即房屋体检、房屋养老金、房屋保险三项制度,其中房屋养老金制度最关键。

据了解,房屋三项制度的提法最早或可追溯至2022年。以2022年4月长沙自建房事故为起点,5月国务院办公厅印发《全国自建房安全专项整治工作方案》,首提研究建立房屋体检制度、房屋养老金制度、房屋质量保险制度。

2023年3月,包括住房和城乡建设部在内的15部门联合发布《关于加强经营性自建房安全管理的通知》,要求各地积极探索创新房屋安全管理方式方法,开展房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险试点。

2023年11月,住房和城乡建设部指出要建立房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制,包括改革开发方式、融资方式、销售方式,建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度。

而住房和城乡建设部在8月23日涉及的三项制度提法,是过去一年一以贯之的内容。

试点重点是建立公共账户

公共账户资金主要用于房屋体检和保险等支出,意味着大部分房屋不需要个人支付房屋养老金。

在上述国新办会议之后,市场上出现“政府要收房屋养老金”“房屋养老金等同于房地产税”等误读声音。

据了解,现存的住宅专项维修资金是由住户缴纳,属于“个人账户”。据杨凡介绍,根据《物权法》和《民法典》,住宅小区专项维修资金属于业主,应由业主委员会进行管理,实操上基本由政府代为管理。

记者了解到,在上述国新办发布会上,董建国特别强调,对于房屋养老金,个人账户通过缴纳住宅专项维修资金已经有了,试点的重点是政府把公共账户建立起来。

上述住房和城乡建设部相关司局负责人在解读时再次明确,房屋养老金由个人账户和公共账户两部分组成。个人账户是业主交存的住宅专项维修资金。公共账户由政府负责建立,不需要居民额外缴费,不会增加个人负担。

其中,个人账户资金专项用于住宅共用部位、共用设施设备保



截至2022年年底,中国城镇既有房屋中建成年份超30年房屋占比接近20%。图为北京一住宅区。

本报记者卢志坤/摄影

期满后的维修和更新、改造。公共账户资金主要用于房屋体检和保险等支出,意味着大部分房屋不需要个人支付房屋养老金。

对于公共账户的资金来源,上述住房和城乡建设部相关司局负责人表示,公共账户由政府负责建立,从试点城市看,地方政府可以通过财政补一点、土地出让金归集一些等方式筹集。

需要注意的是,部分年代较为久远的住宅是否需要个人补缴相关资金,受到市场关注。据李

宇嘉介绍,根据2008年发布的《住宅专项维修资金管理暂行办法》,首期资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%,当前资金余额不足首期资金的30%时,就要及时续缴。“也就是说,首期之后可能会有第二期,不足30%时要续缴。不过,对于历史欠账的小区,可能由财政来兜,或者财政和业主共担,在财政补贴或奖励下,完成业主缴纳。”

比如,2023年宁波提出对于补缴物业专项维修资金的老旧小

区给予财政补贴(按新建项目的60%缴,剩下的40%为政府补贴)。

此外,据李宇嘉介绍,此前有的物业维修基金,“提取一使用”不仅程序冗长,而且微观决策分散,很难提取。导致一边是维修基金“睡大觉”(结余一万亿元),一边是眼看着设施设备老化和得不到保养。

因此,对于后续房屋养老金的归集、使用、监督管理等全流程制度设计,仍有待进一步明确与完善。

房屋三项制度有待推进

房屋三项制度将为不同机构、企业和资金提供新市场和发展空间。

据杨凡介绍,对于房屋三项制度,目前全国试点尝试较多的是房屋质量商业险(IDI),即建筑质量潜在缺陷保险,主要针对房屋建筑工程中出现的因设计、施工、材料等原因造成的工程质量潜在缺陷提供保障。比如,常见的主体结构问题、墙体开裂、渗漏水等都属于保障范围。

目前,上海市在2019年出台的《关于本市推进商品住宅和保障性住宅工程质量潜在缺陷保险的实施意见》即3号文中正式将IDI推广至全市所有住宅工程中。截至2023年6月底,上海市

IDI收入超过89亿元,覆盖1700余个项目,为50多万居民提供约7244亿元的风险保障。

据了解,除上海外,在2015年没有提及三项制度时,宁波镇海区就由财政出资为辖区内城镇住房购买保险和服务,利用现代保险参与危旧住宅房屋使用安全管理。

2016年泰州创设“房屋维修保险”,市物业管理中心设立统筹账户,资金由政府筹资、企业保费、业主保费等共同组成,统筹用于所有参保房屋的维修支出。

2022年,济宁邹城市与微山

县分别投入财政资金320万元、200万元为全县自建房购买房屋质量综合保险。

此外,株洲与沧州探索使用维修资金增值收益建立统筹账户,采取“公示无异议”的方式购买电梯保险。

广州亦鼓励业主委员会、物管委员会积极筹措资金为本小区房屋购买保险,并明确在2025年年末总结经验,在全市范围稳步推广。

目前,以公共账户为代表的三项制度还有待推进。今年1月烟台发布《关于加强城市住宅全生命

周期管理工作的意见》,通过列入土地出让成本、财政预算拨款和建设单位缴纳、个人缴纳等方式筹集资金,用于房屋体检、购买房屋保险、公共部位维修补贴等。

8月,上海也提出将探索实施三项制度,其中房屋养老金制度主要服务于房屋体检、房屋保险以及房屋“小修小补”的支付,今年先行在浦东新区等地开展试点,在试点基础上明年全市推开。

易居研究院副院长严跃进表示,房屋三项制度将为不同机构、企业和资金提供新市场和发展空间。

房屋养老金制度试点提速 破题“老龄化”住宅安全隐患

本报记者 方超 张家振 上海报道

“上海市浦东新区试点房屋养老金的收费标准提前透露,主要依据房屋的面积和楼层而定。”对于“上海房屋养老金收费标准”传言,解放日报社旗下“上海辟谣平台”近日报道称:“从上海市住建委、市房管局获悉,该传言不实。”

破解“老龄化”房屋维修难题

在“酝酿”2年多后,房屋养老金制度试点正进入加速落地阶段。“近期,房屋养老金持续引发市场关注。随着我国住房市场从增量时代步入存量时代,居民住房需求也已从‘有没有’上升到‘住得好’。而且近年来,多地发生因房屋建筑问题导致事故,房屋质量及安全问题的重要性日渐凸显。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪向记者表示。

记者注意到,早在2022年5月,国务院办公厅印发的《全国自建房安全专项整治工作方案》提出:“完善房屋质量安全强制性标准,研究建立房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险等制度。”

“房屋养老金相关表述在2022年5月住房和城乡建设部召开的全国自建房安全专项整治工作会议中首次提出,当时的主要侧重点为解决房屋建筑安全问题。此后,住房和城乡建设部在多个场合再提探索建立房屋养老金制

“房屋养老金”正成为市场关注的焦点所在。在8月23日举行的国新办“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上,住房和城乡建设部副部长董建国表示:“研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度,构建全生命周期房屋安全管理长效机制。目前,上海市、北京市等22个城市正在试点房屋养老金制度。”

公开信息显示,全国约有35%

度。”中金公司研报分析认为。“不可否认的是,当前,住房维修及安全管理面临的最大问题是‘钱不够’。从老旧房屋体检,到出现问题后进行维修,现有资金池不能满足日益增长的安全管理需求,住宅专项维修资金制度也需要升级。”关荣雪表示。

随着全国“老龄化”住宅数量持续攀升,也带来了诸多潜在安全隐患。

今年7月,上海市房产科学研究院院长、郝艳婷、郭戈在发表的《我国房屋养老金制度:背景与框架》论文中披露,《中国人口普查年鉴——2020》及相关数据显示,我国城镇存量住房规模已超过300亿平方米。

“以10年为一个周期来看我国国家住房建成时间,2000年以前的房屋占比达到27.55%,21世纪前十年占比达到33.98%,10年代以后占比达38.47%。由此可见,未来房龄超过30年以上的

的住宅房龄高于25年,逐渐“老龄化”的住宅安全隐患也愈发凸显。而房屋养老金正是为解决这一难题而来,并有望带动房地产市场进一步回暖。

“我们城市已经被确定为房屋养老金试点城市,但具体实施措施尚未确定。”日前,华东地区某省会城市房产局相关人士向《中国经营报》记者表示。

房屋数量将快速攀升。”上述论文表示。

外界关心的是,我国此前已有住宅专项维修资金,为什么还要试点房屋养老金制度呢?

“住宅专项维修资金制度从1998年开始建立,在一定程度上起到了维护房屋质量安全的作用,但1998年之前的房屋存量约180亿平方米,并未缴纳住宅专项维修资金。”同策研究院研究总监宋红卫向记者表示,“房屋养老金要兼顾所有房屋的‘老龄化’维修问题。”

“在已有住宅专项维修资金制度的情况下,官方提出要建立房屋养老金制度,背后可能有两个大的背景。”华创证券研报分析认为,一方面,部分地区的老旧房屋体量大,但住宅专项维修资金体量小,难以满足房屋维修需求;另一方面,受申请动用程序繁琐因素影响,当前住宅专项维修资金的提取率较低。

“具体实施措施尚未确定”

在业内人士看来,房地产市场仍处于深度调整周期。“试点房屋养老金制度,不仅对房屋安全进行制度性兜底,也能进一步改善居民居住品质。”

公开信息显示,早在2023年5月11日—12日,住房和城乡建设部相关部门负责人就曾赴安徽省芜湖市、江苏省南京市等地调研房地产养老金工作。

在近期公布的22个房屋养老金试点城市中,南京市即是其中之一。在南京市老旧住宅分布方面,据统计,南京市建成投入使用15年以上的房屋约有223万套,总面积约2.3亿平方米,分别占全市房屋总量的42.47%、38.97%。其中,住宅约有94万套,0.84亿平方米,占比分别为42.15%、36.52%。

“由于种种原因,有约30%的房屋未归集住宅专项维修资金,即使在已经归集且当前有结余的老旧小区中,有28%的小区余额低于10万

资金筹集不会增加个人负担

在围绕房屋养老金试点展开的诸多讨论中,个人是否需要负担资金是关注度最高的话题。

8月26日,住房和城乡建设部相关司局负责人表示,房屋养老金由个人账户和公共账户两部分组成。“个人账户就是业主缴存的住宅专项维修资金,缴存按现行规定执行。公共账户按照‘取之于房、用之于房’‘不增加个人负担、不减损个人权益’的原则,由政府负责建立。”

上述负责人同时强调,从试点城市来看,地方政府可以通过财政补一点、土地出让金归集一些等方式筹集,目的是建立稳定的房屋安

全管理资金渠道,不需要居民额外缴费,不会增加个人负担。

在关荣雪看来,要保证房屋养老金制度顺利推行,政府部门未来仍需进一步探索多元化的资金筹集渠道,以确保房屋养老金制度落地有充足的资金支持。

记者注意到,除资金来源外,推行房屋养老金制度对各地“老破小”住宅带来的影响,也颇受市场关注。“房屋养老金是从住房全生命周期管理的角度来推行的,是针对房屋安全隐患,并非针对‘老破小’住宅,新房出现质量问题一样需要维护,只是‘老破小’住宅对于房屋

养老金的需求紧迫程度更高。”宋红卫向记者分析称。

宋红卫表示:“从账目上来看,住房养老金未来会分为个人账户及公共账户,目前新房部分缺失的是公共账户,1998年之前修建的住房则是二者都缺失。对于上海市‘老破小’住宅而言会有一定的影响,比如有些‘老破小’住宅之前没有缴纳住房维修基金,一旦制度确立后可能就需要补缴,在过渡期内会对房价形成冲击。但从长期来看,这部分资金是未来保障住房安全的,对于小区住宅来讲是利好,有利于支撑房价。”