

# 22城开展试点 房屋养老金制度加快构建

■中国城市报记者 邢 灿

近日,房屋养老金的话题引发社会广泛关注。

日前,住房和城乡建设部副部长董建国在国新办新闻发布会上表示,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,上海等22个城市正在试点。

建立房屋养老金制度有何考量?城市试点过程中将面临哪些挑战?房屋养老金制度将如何影响房地产市场?近日,中国城市报记者进行了相关采访。

## 保障住房全生命周期安全

事实上,房屋养老金制度并非新词。

2022年5月,住房和城乡建设部部署开展全国自建房安全专项整治,强调要研究建立房屋“养老金”制度,更好解决既有房屋维修资金来源问题。

不久后,国务院办公厅印发《关于全国自建房安全专项整治工作方案的通知》,要求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。

今年以来,住房和城乡建设部多次公开表态,要求加快建立房屋养老金制度。

2月5日,住房和城乡建设部工程质量安全监管司会同房地产市场监督司等召开城镇房屋安全管理三项制度试点工作研讨会,要求各地住房和城乡建设主管部门要进一步统一思想,加强统筹,形成合力。

要抓紧制定试点方案,加快推进试点工作,力争取得实质性进展。

3月9日,住房和城乡建设部部长倪虹在十四届全国人大二次会议民生主题记者会上提到,构建房地产发展新模式,在机制上要完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制,其中,在使用方面要加快建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等专项制度。

“建立房屋养老金制度很有必要。”北京大学房地产法研究中心主任楼建波在接受中国城市报记者采访时表示,作为全生命周期房屋安全管理长效机制的重要组成部分,该制度与房屋体检制度、房屋保险制度相互联系、互为衔接。

“房子像人一样也会变老、生病,需要建立房屋定期体检制度,及时查找和发现问题,有针对性地消除安全隐患。房屋保险制度通过市场化手段推动完善工程质量和房屋安全监管机制,并起到托底作用。而房屋养老金制度则为房屋体检、房屋维修、房屋保险提供资金保障。”楼建波说。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬认为,房屋养老金制度是国家为保障房屋安全所作的兜底性制度保障。尽管我国在推行住房商品化时建立了购房者按建安成本5%至8%缴纳房屋维修基金的制度,房屋维修基金制度在保障小区公共部位日常维护和电梯等设施更新中发挥了重要的作用,但因数量十分有限,已难以满足城市房屋安全

维护和老旧小区更新需要。

近日,住房和城乡建设部相关司局负责人对房屋养老金相关问题解读时表示,建立房屋养老金制度,是进入城市更新时期后,坚持人民至上,努力解决群众急难愁盼问题,加强既有房屋安全管理的重要手段之一,既管基础,又管长远。

## 重点是政府建立公共账户

房屋养老金的资金来源是什么?住房和城乡建设部相关司局负责人回应称,房屋养老金由个人账户和公共账户两部分组成。

其中,个人账户是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。

董建国在国新办新闻发布会上明确表示:“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。”

根据2008年2月1日起施行的《住宅专项维修资金管理暂行办法》,对于住宅、住宅小区内的非住宅,或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅,业主应当交存住宅专项维修资金。

据了解,通常居民在购房时便已缴纳住宅专项维修资金。从2004年开始,住宅专项维修资金已是居民办理房屋产权证时必须缴纳的费用。

个人账户已经有了,如何建立房屋养老金公共账户?

“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(公共账户),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。”上述负责人说。

“筹集公共账户资金是房屋养老金制度面临的挑战之一。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,通过土地出让金、土地增值税、公积金增值收益、财政补贴等渠道归集到的资金有限。更重要的是发挥市场力量,挖掘社区公共空间开展商业运营,创造可持续的现金流。

李宇嘉表示,目前,一些龙头物业公司、从事存量盘活的企业已经在做试点。政府需聚焦于片区改造规划优化、容积率激励机制构建,同时深化基层动员与跨部门协作。这些工作虽然繁琐,但至关重要,需扎实推进。

“房屋养老金制度面临的另一挑战是,打消社会对个人账户资金安全性的顾虑。”李宇嘉认为,关键在于建立信任,让居民相信即使在公共账户资金短缺时,个人账户资金也不会被统筹、挪用。

李宇嘉在接受中国城市报记者采访时表示,个人账户资金,即住宅专项维修资金,往往以物业管理区域为单位设账,按房屋户门号设分户账。业主账户会显示其住宅专项维修资金使用、留存情况。类似社保基金个人账户,房屋养老金个人账户资金不会被统筹。

“房屋养老金个人账户和

公共账户资金共同保障房屋全生命周期的安全。”上述住房和城乡建设部相关司局负责人介绍,个人账户资金按照住宅专项维修资金管理相关规定,专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修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。

## “老破小”将面临利空?

房屋养老金由个人账户和公共账户两部分组成。其中个人账户是业主交存的住宅专项维修资金。当前,市场上有部分“老破小”未缴纳住宅专项维修资金,还有一部分商品房由于房龄长,住宅专项维修资金余额少。

以江苏省南京市为例。南京市相关部门调查统计发现,在全市建成投入使用15年以上的住宅小区中,约有30%的房屋由于种种原因未归集维修资金,即使已经归集维修资金且当前有结余的老旧小区,尚有部分余额低于10万元。

张波认为,相对来说,一般“老破小”小区前期并没有积累足够的房屋养老金相关资金,并且维修基金也经过多次提取余额有限,的确存在后期补缴房屋养老金的可能性。

如此一来,“老破小”持有者是否面临利空?上海易居房地产研究院副院长严跃进告诉中国城市报记者:“房屋养老金制度有助于老房子变好房子,有助于房屋延缓老化,进而提振价值。”

严跃进分析,当前房价仍由供需关系影响,房屋养老金对房价影响较小。且住房和城乡建设部已明确表示,将按照不增加个人负担,不减损个人权益的原则,由地方政府探索资金筹集渠道。因此,目前主要是地方政府要把公共账户建立起来,扩大资金筹措渠道。资金筹集和个人无关,不会增加个人持房成本。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪在接受中国城市报记者采访时表示:“房屋养老金”制度的建立对优化居民住房条件、稳定房地产市场发展、带动相关产业发展等方面具有重要的积极意义。”

关荣雪分析,该制度旨在多渠道筹集资金,构建稳定资金池,专项用于存量房的安全检查、管理及维修更新,保障房屋安全与耐用。此举不仅提升了老旧住房价值,丰富了购房市场选择,增强了市场信心,还有望带动装修、建材等相关产业发展,促进经济增长。

## 浙江宁波:象山港跨海大桥建设有序推进

近日,由中交二航局参建的浙江省宁波至象山市域(郊)铁路工程象山港跨海大桥(市域铁路桥)69号主墩建设工程正有序推进。

据悉,象山港跨海大桥是宁波市域铁路象山线的控制性节点工程,也是国内首座市域(郊)铁路跨海大桥,与既有甬莞高速象山港大桥并行,建成后承担宁波主城区至象山的中长距离出行及宁波主城区和象山城镇的通勤出行功能。图为建设中的浙江省宁波市象山港跨海大桥。

人民图片

