



概念

2022年以来便多次提及 重点在于建立公共账户

“房屋养老金”这一概念在住房政策领域尚属新鲜话题，其实这一制度有着其历史渊源和发展脉络。

上海易居房地产研究院副院长严跃进指出，房屋养老金的制度是始于“房屋安全”这个概念的。“房屋养老金，过去是指住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。”严跃进认为，而根据目前的改革，实际上是统一在房地产发展新模式和房屋全生命周期管理体系，对存量小区等房屋进行全方位管理的资金支持。

记者注意到，自2022年以来，房屋养老金制度便被多次提及。最早在2022年4月长沙自建房坍塌事故后，住建部在次月部署开展全国自建房安全专项整治，便指出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。2023年全国两会上，部分人大代表、政协委员也建议建立房屋养老金制度，破解老房维修难题，引起社会各界热议。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，房屋同进入中年的生命体是一样的，也进入了需要体检、养老和通过保险增加养老金的时代，但靠物业维修基金为主的资金，很难应对房屋进入中老年阶段、老龄化阶段到来所需要的养老金。因此，旨在为房屋的全生命周期安全管理提供资金保障的“房屋养老金”应运而生。“住建部本次提出试点的重点，便是把公共账户建立起来。”中指研究院市场研究总监陈文静表示。

澄清

房屋养老金不是房地产税

随着房屋养老金制度提出，公共账户的资金来源也成为各界关注的重点，并由此产生了一些认知困惑。有网友提出疑问，这一制度是否要求老百姓出更多的费用？是否要自掏腰包给房子买养老保险？

8月26日，住房和城乡建设部唯一直属期刊出版单位《建筑杂志社》发布社评文章称，连日来，早在2022年开始就被官方多次提及要研究建立的房屋养老金制度，被严重误读！房屋养老金不是房地产税，公共账户不需要老百姓出钱。

文章称，房屋养老金和房地产税完全是两回事，传言房屋养老金是另一种房地产税，纯属混淆视听、牵强附会，是刻意诱导，以此引发大众误解。其中还提到，正如很多专家所言，养老金公共账户资金来源渠道主要有：城市政府可以通过地方财政补贴一点、土地出让金归集一些、原公房出售资金等多渠道归集。

对于公共资金从哪里来的问题，部分业内专家也给出了见解。陈文静认为，按一定比例计提项目土地出让金、维修资金的增值收益、财政补贴、创设配套金融产品等或是重要探索方向。

“公共账户就是由政府搭建的平台，但最终资金的使用也是归属于小区和业主的。”严跃进认为，公共账户的资金来源，主要有几种：包括土地出让金的提取、老旧小区相关拨款资金和专项资金、发债资金、小区奖励资金和小区运营收入、房改阶段各类补贴资金等。资金来源是充裕的，同时也有比较清晰的改革路线。

8月26日，国盛证券在研报中提到，房屋养老金制度主要使用公共资金建立公共账户，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，潜在资金来源包括地方财政补贴、土地出让金按比例拨付、住房公积金增值收益分配等。

声音

期待实施细则出炉 完善资金归集和续筹机制

放眼全球，英国、美国、荷兰、新加坡等国家，以及我国香港地区已在房屋养老金制度上先行，提供了“他山之石”。现阶段推行房屋养老金，会面临哪些挑战？

在业内看来，还需要完善配套法律法规、完善资金归集和续筹机制、建立定期检查的全生命周期管理体系等，一系列难点仍待攻克。

另外，关于年限的问题也广受讨论：按个人养老金要求，退休才能领取；那房屋养老金，是否也要等到房屋达到一定楼龄才能使用？

不少专家认为，房屋养老金不考虑年龄，而是考虑需求。上海中原地产分析师卢文曦认为，房屋养老金是要实现房屋全生命周期管理，简单理解就是需要花钱时有钱用，即使楼房楼龄不长，符合资金使用要求的就可以动用这笔资金，“不是说楼龄必须达到25年或者30年才能使用养老金。”

目前，各方期待实施细则的出炉，尽管对部分细节有一定争议，但都肯定这项制度推出的重要意义。更多专家认为，房屋养老金是要建立一种共担互助的房屋修缮制度，从操作层面来看，制度的意义或许更多是撬动更大的社会价值，由此也更强调对接市场化的保险制度。

影响

提升老旧住房价值 带动相关产业发展

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪表示，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。

首先，房屋养老金制度的建立旨在解决既有房屋的维修资金来源问题，通过多渠道筹集资金，形成一个稳定的用于存量房安全体检、安全管理、维修更新补助的资金池，从而确保房屋的安全性和耐用性，减少未来房屋维护和更新的压力，为居民提供更加安全的居住环境。

其次，房屋养老金的实施也将提升老旧住房的价值，为市场上购房群体提供更多选择和保障，增强市场信心，促进房地产市场健康平稳发展。另外，随着房屋养老金的增加投入，装修、建材等行业也可能得到发展和壮大，促进经济增长。

严跃进同样表示，房屋养老金从资金上解决了问题，也必然带动新一轮城市老小区的改造和管理，自然也带来很多新机会。其主要包括建筑建材、资金管理业务等。

8月26日，国盛证券在研报中提到，房屋养老金制度受益方向主要有两个：

一是，存量房检测市场规模超900亿元，房屋养老金落地有望加速需求放量。当前我国存量房面积超300亿平米，且老旧住房占比持续攀升，安全隐患突出，参考《深圳市既有房屋结构安全隐患排查办法》，假设建造满20年起需进行定期检测，对应待检存量房面积约132亿平米，按照检测单价7元/平米测算存量房检测市场规模约924亿元，空间广阔，后续房屋养老金制度落地有望为定期检测提供资金支撑，加速下游需求放量。

二是，房屋质量保险评估。当前我国多省市稳步推进工程质量潜在缺陷保险制度，目前广州、上海、重庆、北京等地已在住宅项目中强制执行，要求住宅工程强制投保。此次会议将“房屋安全保险”作为房屋安全管理长效机制三项制度之一，后续预计将在更多省市铺开，有望带动工程质量保险评估需求上行，相关业务包括前期质量风险识别与评价、全过程质量风险控制、辅助制定承保策略等。

公共账户不需要老百姓出钱
房屋养老金备受关注，住建部发声！

过去的这个周末，“房屋养老金”这一概念成为公众讨论的焦点。随之而来的，是关于这一制度的本质、具体操作方式，以及是否需要居民直接出资等问题，网络各种解读话题铺天盖地。

针对公众疑问，8月26日，住建部直属期刊《建筑杂志社》微信公众号发布社评文章称，连日来，早在2022年开始就被官方多次提及要研究建立的房屋养老金制度，被严重误读。并指出房屋养老金不是房地产税，公共账户不需要老百姓出钱。

房屋养老金制度是什么？房屋养老金是变相的房产税？房屋养老金老百姓要直接出钱吗？看看专家解读。

热点问答

为何要推行房屋养老金试点？

住房和城乡建设部相关司局负责人表示，建立房屋养老金制度，是进入城市更新时期后，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。住房和城乡建设部在部分城市开展房屋养老金制度试点，目前各有关城市正在积极探索。

记者了解到，当前，我国城市发展已从大规模增量建设转入存量提质改造和增量结构调整并重的新阶段，进入城市更新的重要时期。从客观规律看，房子和人一样，会“变老”，会“生病”，为了房子的安全，就需要和人一样进行体检，查找问题，消除隐患。

房屋养老金的组成和资金来源是什么？

该负责人说，房屋养老金由个人账户和公共账户两部分组成。个人账户就是业主交存的住宅专项维修资金，交存按现行规定执行。

该负责人说，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，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，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。

房屋养老金用在哪些方面？

该负责人说，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。个人账户资金按照住宅专项维修资金管理规定，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。

有住房专项维修资金， 又为何推出“房屋养老金”制度？

我国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。一方面，维修基金在使用时存在诸多限制条件：动用住宅专项维修资金要求2/3以上业主参加、过半数同意，门槛过高，程序漫长，受申请动用程序繁琐等因素影响，当前住宅专项维修资金的提取率较低。2022年底，北京商品住宅专项维修资金提取率不足10%；2019年底，山东的提取率只有3.3%。另一方面，续缴制度难以落实。2004年，住宅专项维修资金成为办理房屋产权证时必须缴纳的费用，但之前的“房改房”和部分商品房没有缴存住宅专项维修资金。此外，2004年左右的商品房和经济适用房的价格较低，以北京为例，当时的经济适用房价格在1500元/平方米左右，商品房的价格集中在4000元至8000元/平方米范围内，住宅专项维修资金缴存基数低，部分小区余额已不足1/3，资金续筹困难。

由于住房安全治理机制不完善，房屋隐患多，补齐房屋安全治理领域的短板迫在眉睫，政府不得不对既有房屋安全承担更多责任，推行房屋养老金制度改革迫在眉睫。

整理
佛山市新闻传媒中心记者 沈煜
(综合新华社、南方都市报、澎湃新闻、新京报)