



22个城市  
试点房屋养老  
金制度,住建部相关  
司局负责人就百姓关心的  
问题进行权威解读:

# 房屋养老金不是房地产税 公共账户不需老百姓出钱



8月23日,在国务院新闻办公室举行的“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,正研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险这三项制度,构建全生命周期的房屋安全管理长效机制。目前,上海等22个城市正在试点。

未来房屋也要“养老”?具体怎么做、钱从哪里来、对业主有何影响?房屋养老金是否会增加老百姓负担?一时间,关于“房屋养老金制度”,社会上有不少疑虑的声音。8月24日,住建部旗下中国建设报连续推出两期专家解读,对这一说法进行解释和澄清。8月26日,住房和城乡建设部相关司局负责人就百姓关心的房屋养老金相关问题进行权威解读。

## 1 房屋养老金制度是什么?

有观点认为,房屋养老金是冲着“老破小”来收的,并发布“老破小赶快卖”等言论。

从公开信息来看,目前,国内关于房屋养老金还没有统一的定义。

中央财经大学教授、法学院院长尹飞发文表示,房屋与普通商品相比,其生命周期较为漫长。在这个过程中,为了保障房屋安全与正常使用,必然会出现房屋及其附属设施的保养、维护、维修乃至更换、重建的费用。这类费用,就可以称作“房屋养老金”。目前制度设计中涉及的房屋养老金,仅限于城市规划区内、以区分建筑物形式存在的住房。

尹飞表示,房屋养老金制度并非针对“老破小”。通俗理解,房屋养老金包括个人账户和公共账户。其中,个人账户即现行的住房专项维修资金;建立公共账户是目前这项制度要解决的重点。

尹飞表示,举例而言,小区电梯等共有部分坏了就使用个人账户即住宅专项维修资金;但如地震之后需要对相关区域里的房屋进行检测,或者某楼盘出现涉及人民群众生命财产安全的重大隐患或者说涉及公共安全,这部分资金就需要公共账户来出。

“从出发点来说,房屋养老金的核心理念是通过设立公共账户,使用公共资金来解决涉及公共安全的问题。”尹飞说。

## 2 老百姓要不要直接掏钱?

房屋养老金消息一出,市场上出现“本来买房想养老的,结果发现最后还得为房子养老”这样的调侃,设立房屋养老金老百姓是不是又要掏钱了?

尹飞表示,这次建立的房屋养老金制度,主要是使用公共资金、建立房屋养老金公共账户。目前,房屋养老金公共账户的款项来自于公共资金,按照“不增加个人负担,不减轻个人权益”的原则,由地方政府探索资金筹集渠道。因此,此次建立的房屋养老金公共账户不会加重业主负担。

房屋养老金需要个人承担的,也就是个人账户部分,实际上就是现行的住房专项维修资金,这部分款项,依据《中华人民共和国民法典》本应由业主承担;按照目前的制度设计,在购买商品房或者房改房时业主就已经预缴过。其主要用于保修期满后住宅共用部位和共用设施设备的保养、维修和更新、改造。这对于保障业主正常使用

●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。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,不需要居民额外缴费,不会增加个人负担。

●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。



改造后的社区干净整洁

房屋、提升住宅小区品质十分必要。

事实上,房屋养老金制度建设的重点是公共账户。我国城镇存量住房规模已超过300亿平方米,且随着房龄增长,老旧住房的占比还在持续攀升,存量房屋的安全隐患日渐突出,房屋安全直接涉及公共安全。建立公共账户,就是为了维护公共安全,就是为了保底线、保应急、保长远,就是为了在发生区域性事故未遂先兆或者不特定房屋存在安全隐患的情况下,对相关房屋提供体检、安全监测等公共服务,为房屋提供全生命周期安全保障,保障业主的人身财产安全以及公共安全。

中国社科院保险与经济发展研究中心副主任阎建军也发文表示,房屋养老金制度改革的关键举措是建立公共账户,公共账户的首要用途是为房屋公共体检提供资金。试点城市以人民安全为宗旨,勇于担当,采用了财政出资方式为公共账户筹资。

除了公共账户之外,房屋养老金还设立了个人账户,个人账户是基于已经运转二十年的住宅专项维修资金制度,无须群众在现行制度之外另行缴存维修资金。

总之,在业内看来,未来房屋“养老”的资金来源,会有“三大支柱”:第一支柱,即专项维修基金,由全体业主在购买新房时归集和共同所有,进入个人账户。第二支柱即公共账户,比如一定比例的土地出让金、财政奖补,公共维修资金增值收益,公积金增值收益等。第三支柱是商业性质的房屋养老金,包括房屋综合安全保险以及商业性房屋养老补充。当前研究建立公共账户并不需要老百姓直接出钱。

## 3 房屋养老金是变相的房产税?

市场上还有声音称,“加强版房产税来了”“建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度是换个说法的房产税”“无免征额、见房就收”等。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,房屋养老金不是房产税,目前一些“房屋养老金是变相的房产税”的说法是误导的,也是错误的,更是不负责任的。

中国社科院研究员、中国城市经济学会房地产专委会主任王业强也表示,房产税是财产税,是居民持有房屋不动产而需要上缴国家的税收。房屋养老金则是为房屋未来维护和修缮而设立的资金归集账户。二者性质上有本质不同。房产税是国家为了支持城市建设和公共服务而征收的,与小区内的绿化和公共区域关系不大。而房屋养老金则是为了确保居民住房保持良好状态,能够抵御时间的侵蚀而设立的一项制度。

## 4 为何要建立房屋养老金制度?

已经有了专项维修基金,为什么还要房屋养老金?中国社科院保险与经济发展研究中心副主任阎建军表示,城镇多层多业主住宅是既有房屋安全治理体系的薄弱环节,在现有制度体系下,对于多层多业主住宅的共有部分(包括房屋主体结构、电梯、外墙面等),业主安全责任无法落实,业主委员会“有权无责”。动用住宅专项维修资金要求三分之二以上业主参加、过半数同意,门槛过高,程序漫长。

业主大会决策难、决策慢,常常导致房屋共用部位和共用设施设备不能得到及时维修和保养,更不可能做到对房屋公共安全进行风险预警和隐患排查。

更为严重的是,由于住宅专项维修资金的续缴制度难以落实,部分老旧小区住宅维修资金严重不足。

我国城镇存量住房时间跨度长、数量大、房屋老化日益严重。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。



## 相关新闻

### 全国22个城市正在开展房屋养老金试点

房屋养老金等制度的提法并非今年才出现,从2022年便已频繁出现在官方文件、会议、讲话中。2023年以来,住建部方面更是多次公开表态,要研究建立房屋养老金制度。

2023年6月,住房和城乡建设部部长倪虹曾发表署名文章提出,城市发展由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重,进入城市更新的重要时期,要研究建立房屋体检、养老、保险三项制度,为房屋提供全生命周期安全保障,让人民群众的居住生活更加舒适美好。

各地也早已展开房屋养老金制度的相关探索。比如,年初青海省住房和城乡建设厅曾发文表示,鼓励各地在公租房、保障性租赁住房、城镇老旧小区改造等城镇保障性安居工程项目开展房屋体检、养老、保险“三项制度”探索试点。山东省的烟台、济宁、青岛等市也在探索上述制度。

据住建部方面信息,目前已有上海等22个城市正开展房屋养老金相关试点。

“房屋养老金等制度的建立有其必要性。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,过去我们过分重视房屋新增建设,特别是解决居住空间和有没有房子的需求,对住房配套设施及时补短板、解决安全隐患等程度不够,很多城市进入高度城市化阶段后,一些短板和漏洞迫切需要补上。

我国关于住宅的维修、更新、改造,实际上已有一项固有“资金池”——住宅专项维修资金。

上海市房地产科学研究院一份报告指出,目前,全国住宅专项维修资金结余超过1万亿元,上海、北京、杭州等城市结余超过百亿元。从《物权法》《民法典》看,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,但各小区情况不一,目前基本上由政府部门进行“代管”。

### 房屋养老金收费标准定了? 上海相关部门回应:不实!

8月25日,一则关于“房屋养老金的收费标准”的传言在社交平台引起热议。传言称,“上海浦东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”,还标注了不同房屋的收费细则。

上海辟谣平台从上海市住建委、市房管局获悉,该传言不实。上海辟谣平台核查发现,传言所涉的具体数字,在2011年外省市发布的专项维修资金管理暂行办法操作细则(试行)里就已出现,并非房屋养老金的收费细则,希望大家理性对待网络传言,不信谣、不传谣。

据新华社、中国建设报、澎湃新闻等