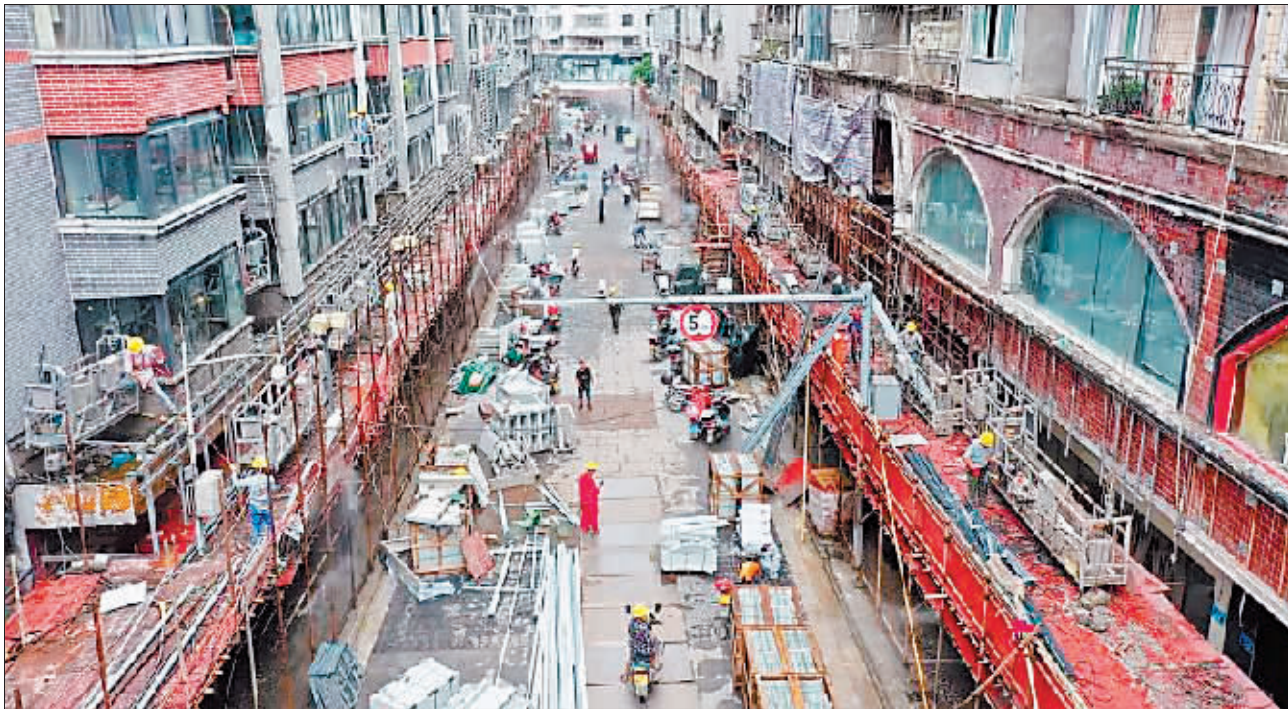


啥是房屋养老金？业主要出钱吗？

“房屋养老金”冲上热搜，听听专家详细解读

近日，“房屋养老金”被再次提及并冲上热搜，引发网友关注。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？有关专家进行了详细解读。



房屋养老金制度 是怎么规定的？

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，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，上海等22个城市目前正在开展试点。

“特别说一下房屋养老金，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。”董建国补充道。

其中，房屋养老金制度备受关注。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设备的保养、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。

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。

对此，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。

设立房屋养老金

老百姓需要掏钱吗？

房屋养老金消息一出，就有网友提问：设立房屋养老金，业主是不是又要掏钱了？

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公共资金，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，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。此次房屋养老金制度建设的重点是公共账户。

上海市房地产科学研究院院长、研究员严荣的观点也表明，当前研究建立房屋养老金公共账户，并不需要老百姓直接出钱。

那么，公共资金从哪里来？上海市

房地产科学研究院严荣、郝艳婷、郭戈发布的《我国房屋养老金制度：背景与框架》显示，公共账户资金是以保障社会公共安全和房屋基本安全的资金，用于房屋定期体检以及个人账户资金适用范围以外部分影响公共安全的维修，具有社会共济作用。由财政资金出资，以国有土地出让收入、中央财政城镇保障性安居工程补助资金（老旧小区更新改造资金）、地方财政补助资金为主，其他房地产相关税收为辅。其中，土地出让收入作为房屋养老金主要资金来源有两个路径考虑：一是直接在现有的土地出让净收益中增加房屋养老金资金支出科目。二是在大的支出科目中规定计提不少于2%的房屋养老资金。同时，老旧小区改造资金补充到公共账户，既能兼顾按需立项，同时也有利于更新成果的后期维护。

房屋养老金

是变相的房产税吗？

对此，市场上还有“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”等说法。

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。房屋养老金由个人账户和公共账户组成。其中个人的账户通过缴纳住宅专项维修基金已经建立起来，而公共账户是后续会加快建立的，是政府自己筹资的，不需要个人出资。

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。

关注

已有专项维修基金 为啥还要房屋养老金？

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

据住建部《住宅专项维修资金管理办法》的规定，房屋专项维修资金是专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。这笔资金，通常在居民购房时便已缴纳，从2004年开始，住宅专项维修资金已是办理房屋产权证时必须缴纳的费用。

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《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国民法典》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”。

那么，已经有了专项维修基金，为什么还要房屋养老金？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，由于我国住宅专项维修资金一般来源于业主自行缴纳，整体资金体量有限，而我国房地产市场逐渐进入存量时代，截至2022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%，需要维护、改造的老旧房屋占比快速提升。

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表示，现有的住宅专项维修资金，主要是针对房屋共有部分、公用设施设备的维护和改造。受我国过去快速城镇化的影响，大量外来人口涌入城市，导致高层和超高层建筑成为主要居住形式，这些建筑经过一定年限后会面临各种老化问题。如房屋结构安全隐患、设施设备锈蚀老化、屋面渗漏、外墙脱落等，如果不及时进行维护和修缮，这些建筑可能逐渐变成危房，威胁居民安全。

现行的住宅专项维修资金是由业主自行缴纳，整体资金量有限、提取效率低、使用效率不均，现有住宅专项维修资金不能满足房屋“应修尽修”问题，而且这些改造多集中于基础设施的更新，对房屋本体的维修和养护关注不足，也难以解决存量时代大规模的城市更新和老旧小区改造问题，尤其是现阶段老旧小区设施设备老化维修的需求。探索建立房屋养老金制度，为房屋提供全生命周期安全保障，有利于更好解决老旧小区改造资金问题，深入实施城市更新行动，进一步推动建筑业转型升级，加快构建房地产发展新模式。