

# 房子也将有“养老金”了

人老了,看病的需求增加了,医疗保险就派上了用场。但如果房子老了、旧了、出问题了,该怎么办?近日,住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹在谈及深化政银合作、推动住房和城乡建设事业高质量发展时提出,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。

此消息引发了市场的广泛关注。那么,为什么要建立房屋养老金制度?这跟以前的住宅专项维修基金有什么区别?房屋养老金将怎么收取与使用?记者对此进行了深入采访。



## 房屋养老金制度保障住房安全

我们居住的房子也在渐渐老去。统计表明,当前城镇家庭住房中,三成以上是21世纪之前所建。探索建立住房养老金制度,就是要未雨绸缪,为房屋积累养老金,定期对房屋进行体检,加强修缮,预防安全事故发生,让人们住上更安全舒适的房子。

房屋的体检、定期巡查和发现问题后的修缮,需要更加稳定的资金保障。根据《住宅专项维修资金管理办法》,目前对于老旧住宅的维修,主要资金来源是住宅专项维修资金,但很多小区的维修资金已经不能满足维修和品质维护的需要。建立房屋养老金制度,有助于进一步拓宽资金来源,全面加强对于房屋养老金的筹集和管理。

资金从哪里来?除了住宅专项维修资金继续作为房屋养老金来源外,也可以探索从土地出让收入中提取一定比例作为房屋养老金。同时,房屋维修资金增值收益的结余也可以纳入。此外,小区中的公共空间和公共设施,比如商铺、停车场、广告牌、会所、体育设施的出租和经营性收益,都可以作为房屋养老金的来源。建立房屋养老金制度,须考虑把这笔钱管好。不妨参考个人养老金的管理方式,探索设立专门机构进行运营,这不仅有助于房屋养老金的归集、使用、管理、监督,还有望通过投资运营房屋养老金存量资金,提高增值收益水平。

有人觉得,设立房屋养老金制度,可能需要让持有房屋的人缴纳更多的资金用于养护住房,这会不会增加居住成本?

一方面,房屋养老金制度如何确定资金来源尚在探索中,是否会在现有基础上增加居民资金的支出尚无定论。另一方面,即使增加一定成本,也是有必要的,看待这个问题需要算总账。设立房屋养老金制度首先是为了确保居住安全和居住品质。实行住房养护有助于延缓房子衰老,养护得好的住房,其流通性才会更好。

同样值得关注的是,房屋养老金制度不是孤立存在的。为确保居住安全和保持居住品质,需要完善一系列保障制度,这是一项系统工程。住房和城乡建设部有关会议曾提出,将积极推进房屋养老金、房屋定期体检、房屋质量保险“三项制度”试点。建立房屋养老金制度能够发挥好资金的支持作用,可以进一步结合房屋体检制度,定期对住房进行体检,为老房子“治病”。同时,可以给房子“上保险”,房屋质量保险可为居住后出现的房屋质量问题提供快速维修及赔偿保障,确保新建、改建、扩建住宅项目的建设质量,倒逼施工单位增强质量意识,加强施工质量管理水平。由此可见,多项制度综合推进,有利于房屋全生命周期的安全管理,形成房屋安全管理长效机制,为房屋提供全生命周期的安全保障。

(经济日报)

### 存量房老化隐患突出

房子终究有变老、变旧的时候,届时如何安全处置可以说关系到国计民生。“我坐在办公室里,每天看着外面的高楼,心想随着楼龄增长,这些高楼一旦出现质量问题,维修起来难度该有多大?玻璃外墙松动掉落、建筑结构老化、机电系统老化等,都是未来可能发生的问题。”清华大学建筑系毕业、一直从事建筑设计工作的冯先生对记者感慨道。

“2022年长沙自建房倒塌事件发生后,住建部就明确提出,要研究建立房屋养老金制度,更好地解决既有房屋维修资金来源问题。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示,房屋养老金制度和房屋维修等概念强关联,被认为是政府储备房屋安全资金的一项制度性安排,提出的背景在于存量房屋老化带来的安全隐患。

2022年5月24日,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》,指出“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”。

据记者了解,今年全国两会期间,全国人大代表、南京地铁集团有限公司党委书记、董事长余才高建议建立房屋养老金制度,探索破解房屋安全管理难题。余才高指出:“房屋养老金是对政府储备房屋安全资金的制度性安排,能加快排除房屋使用安全隐患,解决历史遗留问题。”

广东省城乡规划设计研究院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对记者表示,随着房地产市场从增量时代进入存量时代,存量房屋老化带来的安全隐患越来越突出。“在房地产市场增量时代,住建部门的任务是通过建造更多的房屋,满足城镇化快速推进过程中急剧扩张的住房需求。到了存量时代,量的扩张结束了,住建部门的新任务是如何维护房屋,让业主住得舒适。关注的重点转到房屋和社区维护方面,房屋养老金制度就提上了日程。”

### 适用范围更广

目前,商品住宅在交房时都会收取专项维修资金,为什么还要建立房屋养老金?对此,业内专家表示,现有住宅专项维修基金并不能应修尽修,难以满足房屋维修及改造的需求。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强对记者进一步解释称,目前我国存量住房维修主要依靠住宅专项维修资金或业主自筹资金进行,单个住宅小区的归集资金规模一般仅为600万元~900万元,甚至更低。随着房屋及其附属设施设备日益老化,维修资金需求逐年增加,一些住宅小区的维修资金正快速减少甚至枯竭,现有的住宅专项维修资金远远满足不了房屋应修尽修的需求。通过建立房屋养老金制度,可以为房屋安全管理体系的建立和运转提供资金保障。

北京金诉律师事务所主任律师王玉臣在接受采访时表示,房屋养老金制度对于房屋的安全保障来说是一个有利的支撑,相对专项维修基金而言,房屋养老金制度的适用范围可能更为广泛。

据王玉臣介绍,2000年前后房屋维修资金归集政策开始实施,以前的很多老旧房屋并没有建立维修

资金。住建部的摸底数据显示,2000年前建造的房子约30亿平方米,按100平方米一套来算就有3000万套。如今,这些房屋已进入质量“疲劳期”,房屋养老金的注入可以为这些房屋的维修、改造等注入一针“强心剂”。同时,我国有大量多种性质的自建房,并不适用收取专项维修基金,此类房屋的养护与安全保障同样存在问题。因此,房屋养老金制度可以补充专项维修基金的缺位。

另外,在使用范围方面,王玉臣表示,房屋养老金制度的覆盖面或将更广泛。公共维修基金的使用一般情况下需要房屋出现问题后由业主共同决定是否使用,且限定了适用范围。而房屋养老金在探索过程中可能尝试扩大使用范围。首先,可以补充部分老旧小区、自建房等在房屋维修资金方面的缺位;其次,在房屋安全风险防范方面,可以以房屋养老金作为资金来源对房屋进行定期体检、风险排查、安全检查等,也可以购买房屋安全综合保险等,为房屋安全提供多方位的保障,减少房屋养老金账户的支出压力;最后,房屋养老金也可以用于老旧小区的全面升级改造,改善居民的生活环境。

### 多途径筹集资金

为了给房屋提供全生命周期安全保障,迫切需要从住宅专项维修资金升级到房屋养老金,那么钱从哪里来?

据王玉臣介绍,目前住宅专项维修资金的收取标准为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%;公有住房的业主按当地房改成本价的2%缴纳。售房单位按照多层住宅不低于售房款的20%、高层住宅不低于售房款的30%,从售房款中一次性提取住宅专项维修资金。

至于房屋养老金的归集,王玉臣建议可以进行多途径筹集资金,既可以由业主按一定比例缴纳,并由此开设个人账户,便于业主及时了解房屋养老金的收取使用详情,

也可以归集政府资金,如老旧小区改造资金等专项资金,在土地出让金中提取一定的比例等方式筹集资金。同时,还可以将前述资金合理运作,增值收益后将收益部分一并归入房屋养老金账户。

柴强建议,每年从当年土地出让收入(地价款)或净收益(出让收入减去出让成本)中提取一定比例,如按照土地出让收入的5%以上或土地出让净收益的20%以上计提,作为房屋养老金。“因为土地出让收入主要‘来自于房’,特别是土地增值收益实际上主要‘取之于房’,而且通过招拍挂出让方式使得地价在房价中的占比过高,挤占了房屋维修更新的必要费用。”柴强表示。

(中国消费者报)