

# 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?

## 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口。

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,改善居民的居住环境。

## 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。

(孙蔚)

## 信息速递

### 内蒙古

## 住房公积金贷款最高额度提至100万元

日前,据“内蒙古自治区住房公积金中心”微信公众号消息,为进一步满足广大缴存人刚性及改善性住房需求,更大限度地发挥住房公积金制度保障作用,内蒙古自治区住房公积金中心决定自2023年7月1日起,对部分住房公积金政策进行调整。

在提高住房公积金贷款额度方面,住房公积金贷款最高额度由80万元提高至100万元。

在提高多子女家庭住房公积金贷款额度方面,符合住房公积金贷款条件的多子女家庭购买自住住房,在申请住房公积金贷款时,最高贷款限额在现行最高贷款额度的基础上上浮10%,即贷款最高额度为110万元。

此外,在提高无房缴存人租房提取住房公积金额度方面,无房缴存人租房提取住房公积金额度由12000元/人·年提高至14000元/人·年。

(杨光)

### 西安

## 二手房可“带押过户”

日前,据陕西省西安市不动产登记服务中心消息:西安正式启动存量房(二手房)交易“带押过户”。居民出售房产时不需要先还清贷款解除抵押,再办理过户转移。买卖双方可以自愿选择使用“带押过户”服务,在原抵押权不解除的情况下直接办理住房所有权转移登记。

据了解,以往,未还完贷款的二手房办理交易过户,房主需先筹集资金归还贷款、办理不动产抵押注销手续,买家再办理不动产转移手续、申请新贷款、办理新抵押权登记,流程较为复杂,交易周期较长。为深化“放管服”改革,进一步优化营商环境,西安市自然资源和规划局、西安市住房和城乡建设局、陕西银保监局、西安住房公积金管理中心联合发布《关于推行存量房(二手房)“带押过户”的通知》,在西安市城六区、开发区范围内推行二手房“带押过户”,解决二手房交易过户中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题。

下一步,西安将以分步走的形式,逐步完善“带押过户”相关业务规范,让二手房交易及抵押贷款更加安全、高效、便捷。

(综合)

### 广州

## 发放首批数字人民币住房公积金贷款

日前,市民丘女士打开数字人民币钱包APP,发现48万元住房公积金贷款已到账。这是广州住房公积金管理中心使用数字人民币发放的首批贷款,标志着广州住房公积金数字人民币贷款发放应用正式落地,实现住房公积金缴存、提取、贷款等主要业务场景数字人民币应用全覆盖。

广州住房公积金管理中心自2022年8月上线数字人民币业务以来,业务办理量逐月攀升。数字人民币办理业务操作简单、到账速度快、资金安全性高,其办理流程与普通业务办理流程一致,支持“柜台办”“网上办”“指尖办”。截至目前,已成功受理数字人民币缴存业务6433笔,缴存金额908.42万元,其中97%的缴存人多次使用数字人民币进行住房公积金缴存业务办理;办理数字人民币提取业务729笔,提取金额667.06万元;利用数字人民币即时到账的特点,支持464名缴存人在还款日当天完成补缴避免逾期,帮助164名因银行卡类型、状态等原因托收办理失败的缴存人完成相关业务办理。(廖如媚 吴昊)

## 上半年中国多地土拍热度回落



2023年上半年,除个别核心城市外,中国多地土拍(拍卖出让国有土地使用权)热度下滑,土地出让收入同比减少。中指研究院土地市场研究负责人张凯3日在一场月度市场形势分析会上表示,在年初的房地产市场“小阳春”之后,3月份至6月份新房市场成交规模环比下滑,直接影响房企拿地信心,土拍热度也连续下降。上半年除个别核心城市外,土拍总体低迷,中国300个城市土地出让收入同比下降约20%。图为日前,海南三亚一在建楼盘。 蒋启明 摄