

长沙等22城正试点房屋养老金制度

三大释疑:不增加业主负担,不针对“老破小”,不是房产税



扫码看视频

近日,住建部副部长董建国在新闻发布会上表示,将研究建立房屋体检、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,长沙等22个城市目前正在开展试点。

新制度一出,立即引发热烈讨论。为何此时提出房屋养老?这一政策对市场将产生何种影响?记者为此咨询调查。

■三湘都市报全媒体记者 卜岚

通讯员 李晓琦 申佳鹭



岳阳市岳阳楼区吕仙亭街道观音阁社区,施工人员在老旧小区房屋立面粉刷作业。湖南日报全媒体记者 田超 郭立亮 摄

动态 上海已试点,长沙列入首批名单

一石激起千层浪,“房屋养老金”在近日成为热词。

所谓“房屋养老金”,是对房屋进行维护和修缮的一种形象比喻,就是为房子设立的“养老保险”。

在此前的新闻发布会上,董建国表示,目前,22个城市正在试点。其中,房屋养老金个人账户已经通过缴纳住宅专项维修资金建立起来了,试点的重点将是政府把公共账户建立起来。

三湘都市报记者注意到,22个试点城市名单,长沙位列其中。而作为一线城市,上海则已于8月21日率先宣布在浦东等区域实施房屋养老金制度,并计划在明年进行全

市推广。

房屋养老金等制度,其实已经并非新词。早在2023年6月,住建部党组书记、部长倪虹便曾发表署名文章提出,住房发展已经从总量短缺转为结构性供给不足,进入结构优化和品质提升的发展时期,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。

而在该项政策的探索上,烟台、济宁、青岛、青海也开始在探索相关政策。

展望

旧改或成为市场新蓝海

22个城市试点,对于市场而言,又将带来哪些改变?

湖南新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理认为,建立房屋养老金制度,有利于为老旧小区改造提供更稳定的资金来源,为房屋提供全生命周期安全保障,进而提高居民的居住品质、稳定房价。同时,借助“养老金”,可以实现社区、片区面貌的改善。

对于市场成交量的影响,陈世霞认为并不会产生明显变化,也不会造成所谓的“老房成本增加,更难出手”的现象,“这更多是制度层面的改变,对二手市场而言,目前成交的主要以15年内的房源为主,房龄较大的老旧小区成交量很少。此外,对于新房市场而言,该政策并未涉及新的费用缴纳要求,也不会有明显变化。”

张波表示,不同于增量开发,房屋养老金更多是在存量房产的质量保障层面,涉及到主体结构以及大型户外地面等部分的修缮往往需要建筑行业参与。而室内的相关改造和修缮,则是与装修装饰直接相关,随着房屋老龄化趋势的不断加剧,这两类行业的参与度会不断加深,未来有可能诞生出更多行业内的龙头企业。

“旧改成为市场的新蓝海。住房养老金制度的实施,还将进一步推动老旧住宅的维修与改造,避免高层住宅沦为老破旧贫民小区。”长沙一房企负责人坦言,大量城市更新工程如果启动,将为房地产公司、装修公司、建筑公司等相关行业带来新发展机遇。

焦点1 养老金制度并非针对“老破小”

为什么要探索房屋养老金制度?这其实非常必要。

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,但累计使用资金仅占累计归集资金的10%左右。

而且老旧小区的问题也不容忽视。截至2022年年底,我国城镇既有房屋中,建成年份超过30年的接近20%。预计到2040年前后,将有近80%的房屋成为“老小区”。

湖南中原地产研究院执行院长陈世霞指出,其实,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”——物业维修资金。2004年以后,物业维修资金已是办理房屋产权证时必须缴纳的费用,“但在2004年之前的老小区,就根本没有这笔钱,房屋出现问题维修资金来源就很难解决。此外,随着房地产市场由增量市场进入到存量市场,城市更新也成为城市发展的重要内容。”

“既然是为了维护老旧房屋,那养老金是冲着‘老破小’来的,房屋持有成本将上升,对‘老破小’肯定是个巨大利空。”消息一出,部分自媒体纷纷发文表示,房东们要赶紧处理手上存货。但,事实果真如此吗?

对此,中央财经大学教授、法学院院长尹飞发文分析称,从出发点来说,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,“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;比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。

焦点2 房屋养老金不是房地产税

“房屋养老金来了,是不是等于房产税?”近日,看到网上关于房屋养老金制度的消息,长沙市民周先生有点担心,“这是否意味着房屋持有成本增加了?”

“房屋养老金与房产税是两个截然不同的概念,网络上流传的‘房屋养老金实为变相房产税’的说法实属误解。”易居研究院研究总监严跃进表示,房屋养老金体系由个人账户与公共账户两大板块构成。其中,个人账户部分直接源自原有的物业维修基金,无需业主额外缴纳费用。

而公共账户则是后续将加速建立的新机制,其资金来源将由政府负责筹集,同样不涉及个人出资。

58安居客研究院院长张波认为,房屋养老金与房地产有着怎样的区别,以及在大众比较关心的账户监管层面,应该如何做好的问题,应该明确的是,房屋养老金本质上并不是房地产税。房地产税本质上是税收,是居民持有房屋不动产需要上缴国家的税收。收取之后也并非完全应用到小区本身,不能解决房屋养老问题。

焦点3 养老金公共账户不会加重业主负担

关于房屋养老金制度,公众最关注的问题之一或许是资金来源。

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。

此外,8月26日,住建部旗下建筑杂志社发表评论文章也提到,房屋养老金公共账户不需要老百姓出钱。该文

章表示,养老金公共账户资金来源渠道主要有:城市政府可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。

“房屋养老金制度可类比于公积金体系,通过汇集个人或相关方缴纳的款项,形成一个庞大的资金池,由政府部门统一监管并统筹调配使用,也就是官方所称的公共账户。”陈世霞强调,近日官方已经定调了,公共账户是不需要个人出资的,“房屋养老金制度旨在不增加个人经济压力的前提下,为城市老旧社区的改造与维护,提供稳定且充足的资金来源。”