



## 住房和城乡建设部相关司局负责人回应公众关切

# 房屋养老金不是房地产税 公共账户不需要老百姓出钱

近日,关于房屋养老金的话题冲上热搜,引起社会关注。记者8月26日就此采访了住房和城乡建设部相关司局负责人,解答百姓关心问题。

为何要推行房屋养老金试点?该负责人表示,建立房屋养老金制度,是进入城市更新时期后,努力解决群众急难愁盼问题,加强既有房屋安全管理的重要手段之一,既管基础,又管长远。

房屋养老金的组成和资金来源是什么?该负责人说,公共账户由政府负责建立,不需要居民额外缴费,不会增加个人负担。

房屋养老金用在哪些方面?该负责人说,个人账户资金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。

### 名词解释

#### 什么是房屋养老金?

为保障房屋安全与正常使用的保养、维护、维修乃至更换、重建的费用,称作“房屋养老金”,由个人账户和公共账户组成。个人账户就是业主交存的住宅专项维修资金,公共账户由政府负责建立,不需要居民额外缴费。

## 房屋养老金试点的重点 在公共账户

8月23日,住房和城乡建设部副部长董建国在国新办举行的新闻发布会上表示,研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度,构建全生命周期房屋安全管理长效机制。

8月26日,住房和城乡建设部相关司局负责人就社会关注的房屋养老金相关问题进行权威解读称,建立房屋养老金制度,是进入城市更新时期后,坚持人民至上,努力解决群众急难愁盼问题,加强既有房屋安全管理的重要手段之一,既管基础,又管长远。住建部在部分城市开展房屋养老金制度试点,目前各有关城市正在积极探索。

目前,上海、北京、广州、深圳、杭州、南京、苏州等22个城市正在试点。试点的核心聚焦于政府层面公共账户的设立与运作,以此作为推动房屋安全管理机制创新的重要基石。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。

之后,有关房屋养老金的讨论迅速升温,个别声音称,“养老金都没钱交,政府又要收房屋养老金了”“这不就是变相收房地产税吗”。

近日,网络上还传出一则关于“房屋养老金的收费标准”的消息,声称是上海市浦东区试点的房屋养老金收费标准。8月25日,解放日报社旗下微信公众号“上海网络辟谣”发文称,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。

8月26日,住房和城乡建设部唯一直属期刊出版单位《建筑杂志社》发布社评文章《社评:房屋养老金不是房地产税,公共账户不需要老百姓出钱,别再误读了!》。文章称,早在2022年开始就被官方多次提及要研究建立的房屋养老金制度,被严重误读!正如很多专家所言,房屋养老金公共账户资金来源渠道主要有:城市政府可以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。

社评称,试点的重点是政府把公共账户建立起来,这里的公共账户并不需要老百姓出钱!很多自媒体、视频博主没看或没细看完整的表述,就下结论说政府要收房屋养老金了。上述完整的表述中已经说得很清楚:“个人账户通过缴纳住宅专项维修资金已经有了。”

社评还称,房屋养老金和房地产税完全是两回事,传言房屋养老金是另一种房地产税,纯属混淆视听、牵强附会,是刻意诱导,以此引发大众误解。

## 房屋养老金公共账户资金从哪里来

住房和城乡建设部相关司局负责人8月26日称,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。公共账户按照“取之于房、用之于房”“不增加个人负担,不减损个人权益”的原则,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,目的是建立稳定的房屋安全管理资金渠道,不需要居民额外缴费,不会增加个人负担。

据中央财经大学教授、法学院院长尹飞表示,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。

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维护。

## 公共账户资金主要用于房屋体检和保险等支出

房屋养老金并非新的提法。在2023年,住房和城乡建设部就提出研究建立房屋养老金制度。相比于房屋养老金制度,住宅专项维修资金更为广大购房者熟悉,一些地方也把住宅专项维修资金称之为“房屋养老金”。

住房和城乡建设部相关负责人8月26日说,房屋养老金个人账户和公共账户资金共同保障房屋全生命周期的安全。个人账户资金按照住宅专项维修资金管理的规定,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。

华创证券在2023年的一份研报中称,中国住宅专项维修资金的模式主要是“业主交存、专户管理、专项使用”。

中指研究院市场研究总监陈文静对记者称,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,仅依靠住宅专项维修资金已经难以满足小区维护改造需求,亟须增量资金入场。房屋

养老金制度的建立也将为房屋体检、房屋保险提供重要资金支持。

中信证券陈聪团队在2023年的调研报告中称,中国的住宅专项维修资金规模庞大,但维修资金提取流程相对复杂,居民形成共识相对困难,维修资金缴存本身又是新房多,老房少,部分小区维修资金无法妥善利用,部分小区账户又明显不足,二次筹集困难。该团队预计,中国有约一半存量小区存在运营资金投入不够情况,从而影响我国居民居住品质,大量小区“未老先衰”。该团队称,住房养老金试点的最紧迫一步是建立住房体检制度。在住房运维领域的问题并不是资金不足,而是资金利用效率太低。即便只是提升住房维修资金的使用效率,就有可能覆盖85%的小区持续运维。但当前的资金提取流程,由于没有权威客观的住房体检安排,业主普遍缺乏专业能力判断是否应该提取维修资金,而监管也倾向于“把钱留给未来”,客观上导致一些小区错过了最佳运维时间。③6

综合新华社《现代快报》