

中国房屋养老金制度试点 政府出资用在何处？

中国房屋养老金制度试点继续引发争议,是否会变相增加业主负担,而政府出资究竟用在何处?

8月23日,中国住房和城乡建设部副部长董建国透露,将研究建立房屋体检、房屋养老金和房屋保险三项制度。特别是在房屋养老金方面,他表示,个人账户缴纳的住宅专项维修资金已经有了,因此将着重建立由政府出资的公共账户。

这意味着地方政府将通过财政、土地出让金等渠道筹集资金,加强既有房屋的安全管理。

以上海易居房地产研究院副院长严跃进的话来说,就是“政府出钱”让“老房子变成好房子”。目前上海、北京、广州、深圳、杭州、南京等22个城市已开展试点。

至于何款资金用来哪处,住房和城乡建设部的官员说,业主交存的“住宅专项维修资金”主要用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造;试点推行的公共账户则主要用于房屋体检和保险等支出。

截至2022年底,中国城镇将近20%的房屋屋龄超过了30年,享有同样屋龄房子的比例预计到了2040年还将增加至80%。中信证券曾在2023年建议,透过住房体检制度和提高住宅维修资金的提取率,让更多老旧小区能持续运营。

然而,提取住宅专项维修资金须经2/3以上业主同意,再加上政府审批的过程也相当繁琐,导致外界估计全中国尚有8千至1万亿元资金余额尚未使用。华创证券的研究指出,2022年底,即便是提取率最高的城市—北京也仅不到10%。

此外,尽管还有许多小区拥有充裕的资金,但许多老旧小区没赶上缴纳维修资金的浪潮,或是经多次维修后资金有限,而补缴或续缴的制度又难以落实。

为房屋养老准备资金的概念,最早出现在1998年国务院推动住房制度改革的相关文件,但直到2004年起才开始强制施行。

2007年,中国建设部联合财政部发布了《住宅专项修

资金管理暂行办法》表示,由业主购房时每平方米造价的5%至8%交存首期住宅专项维修资金。

健全房屋安全管理制度呼声,更在2022年4月长沙居民自建房倒塌事故,造成60多人伤亡之后受到重视。当年5月,国务院办公厅出台《全国自建房安全专项整治工作方案》时便提及,要研究建立房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险制度。2023年3月,住建部等15部门又印发《关于加强经营性自建房安全管理的通知》,开展上述三项制度的试点。

《华尔街见闻》评论认为,新的房屋养老金制度能保障基本的维修资金,不再需要业主表决就能使用或购买保险;而中国民营经济研究会副会长任泽平也表示,此举有助于完善房屋养老金制度,有助于防止“老破小”社区的市场价值出现断崖式下降。

这是因为随着房屋养老金的意识推广,民众在购买二手房时,将优先考虑资金充足的新小区或次新小区,而导致从前没缴纳过专项维修基金

的社区价值进一步下降。

不过,住宅专项维修资金尚有大量余额之下,当局又以房屋体检及保险为由筹集资金,引发民众担忧自己的荷包是否又将进一步缩水。

经济与时政评论人士秦鹏认为,“它最终惦记的还是这笔钱要由中国政府最终来去做一个更大的全面性的统筹”。

曾在上海参与小区维权的民营企业家胡力任也认为,

原先存在监管账户里的住宅专项维修资金,中央政府是不能动的、没有权力管理。

但是,一旦政府成立了房产养老基金,“这块蛋糕就拿捏在中央政府的这些官员手里”。因此他认为,“这些基金进了中央政府的统筹监管账户以后,我们老百姓、这些业主就没有办法去监管这些钱了。所以,这个现象其实一个从私有制到公有制转化的一个过程。”

8月23日,中国住房和城乡建设部副部长董建国透露,将研究建立房屋体检、房屋养老金和房屋保险三项制度。特别是在#房屋养老金方面,他表示,个人账户缴纳的住宅专项维修资金已经有了,因此将着重建立由政府出资的公共账户。



景德镇精优陶瓷 高档红木家具展销会



超低折扣

50% OFF



瓷韵天成 红木家具
独具匠心 经典传承

于经理:

929-213-0095

展销时间: 9 am ~ 9 pm

地址: Latte Plaza 13955 Metrotech Dr, Chantilly, VA 20151

