

“房屋养老金”是变相房产税？

权威解读澄清相关误解

“房屋养老金制度”近期被再次提及，随之而来的还有对“房屋养老金制度”的各种声音。房屋养老金制度是什么？房屋养老金是变相的房产税？房屋养老金老百姓要直接出钱吗？对于大家关注的这些问题，权威解读来了。



房屋养老金制度是什么？

8月23日，住房和城乡建设部副部长董建国在国务院新闻办公室举行的“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上表示，研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险这三项制度，构建全生命周期的房屋安全管理长效机制。

其中，房屋养老金制度备受关注。有观点认为，房屋养老金是冲着“老破小”来收的，并发布“老破小赶快卖”等言论。

从公开信息来看，目前，国内关于房屋养老金还没有统一的定义。

中央财经大学教授、法学院院长尹飞发文表示，房屋与普通商品相比，其生命周期较为漫长。在这个过程中，为了保障房屋安全与正常使用，必然会出现房屋及其附属设施设备的保养、维护、维修乃至更换、重建的费用。这类费用，就可以称作“房屋养老金”。目前制度设计中涉及的房屋养老金，仅限于城市规划区内、以区分建筑物形式存在的住房。

尹飞表示，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。

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；但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。

“从出发点来说，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。”尹飞说。

老百姓要不要直接掏钱？

房屋养老金消息一出，市场上出现“本来买房想养老的，结果发现最后还得为房子养老”这样的调侃，设立房屋养老金老百姓是不是又要掏钱了？

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。

房屋养老金需要个人承担的，也就是个人账户部分，实际上就是现行的住房专项维修资金，这部分款项，依据《中华人民共和国民法典》本应由业主承担；按照目前的制度设计，在购买商品房或者房改房时业主就已经预缴过。其主要用于保修期满后住宅共用部位和共用设施设备的保养、维修和更新、改造。此次房屋养老金制度建设的重点是公共账户。

房屋养老金是变相的房产税？

市场上还有声音称，“建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度是

换个说法的房产税”。

中国社科院研究员、中国城市经济学会房地产专委会主任王业强表示，房产税是财产税，是居民持有房屋不动产而需要上缴国家的税收。房屋养老金则是为房屋未来维护和修缮而设立的资金归集账户。二者性质上有本质不同。房产税是国家为了支持城市建设和公共服务而征收的，与小区内的绿化和公共区域关系不大。而房屋养老金则是为了确保居民住房保持良好状态，能够抵御时间的侵蚀而设立的一项制度。

为什么要建立房屋养老金制度？

目前，上海等22个城市正开展试点房屋养老金等制度。那么，已经有了专项维修基金，为什么还要房屋养老金？

王业强提到，现有的住宅专项维修资金，主要是针对房屋共有部分、公用设施设备的维护和改造。受我国过去快速城镇化的影响，大量外来人口涌入城市，导致高层和超高层建筑成为主要居住形式，这些建筑经过一定年限后会面临各种老化问题。如房屋结构安全隐患、设施设备锈蚀老化、屋面渗漏、外墙脱落等，如果不及时进行维护和修缮，这些建筑可能逐渐变成危房，威胁居民安全。现行的住宅专项维修资金是由业主自行缴纳，整体资金量有限、提取效率低、使用效率不均，现有住宅专项维修资金不能满足房屋“应修尽修”问题，而且这些改造多集中于基础设施的更新，对房屋本体的维修和养护关注不足，也难以解决存量时代大规模的城市更新和老旧小区改造问题，尤其是现阶段老旧小区设施设备老化维修的需求。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，有利于更好解决老旧小区改造资金问题，深入实施城市更新行动，进一步推动建筑业转型升级，加快构建房地产发展新模式。

其实，“房屋养老金”并非新词。2022年4月长沙自建房坍塌事故后，住建部在次月部署开展全国自建房安全专项整治，指出要研究建立房屋养老金制度，更好解决既有房屋维修资金来源问题。

2023年以来，建立房屋养老金制度也被多次提及，去年两会上部分人大代表、政协委员也建议建立房屋养老金制度，破解老房维修难题，引起社会各界热议。

全国政协委员、中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强在《关于及早建立房屋养老金制度，保障人民群众居住安全的提案》中指出，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，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的建立和运转提供资金保障，更好地履行政府房屋公共安全职责。

综合中国建设报、澎湃新闻

国家开放大学（重庆）2024年秋季招生公告

重庆开放大学

国家开放大学是教育部直属的，以现代信息技术为支撑，主要面向成人开展远程开放教育的新型高等学校。国家开放大学开设有本科、专科专业，主要依托全国开放大学系统面向在职成人开展教育教学、招生、考试、管理、学习支持服务等各项工作。

重庆开放大学是由重庆市人民政府举办，经教育部批准独立设置的高等学校，是重庆市高等教育现代远程教育中心、重庆市社区教育服务指导中心，办学四十余年，已为重庆市培养了近80万名本、专科毕业生。

六大优势

- ★网络资源丰富，网上学习便捷。
- ★支持服务到位，学习更有保障。
- ★专业设置丰富，满足不同需求。
- ★学籍八年有效，缓解工学矛盾。
- ★国家承认学历，本科可授学位。
- ★办学网络完整，大学在你身边。

本科（专科起点）专业（17个）：书法学、会计学、公共事业管理（家庭及社会教育指导方向）、土木工程、学前教育、工商管理、工程造价、护理学、机械设计制造及其自动化、水利水电工程、汉语言文学（师范方向）、法学、社会工作、药学、行政管理、计算机科学与技术、车辆工程。

专科专业（18个）：中文、大数据与会计、大数据技术、学前教育、工商企业管理、工程造价、市场营销、建筑工程技术、建设工程管理、护理、机电一体化技术、法律事务、现代物业管理、现代物流管理、电子商务、社会工作、药学、行政管理。

“一村一名大学生计划”本科专业（1个）：农村区域发展。**“一村一名大学生计划”专业（2个）**：现代农业经济管理、林业技术。

“新型产业工人培养和发展助力计划”专业（2个）：应用化工技术、机电一体化技术。

重庆开大在重庆市各区县均设有教学点（分校、工作站或行业学院），方便考生就近报名和学习，各教学点具体招生专业及联系电话详见学校招生主页：<http://ycjy.cqdd.cq.cn/zsgz.htm>。我校不与中介机构合作招生，报名人员请到重庆开放大学设在当地的学习中心现场报名或通过“国家开放大学招生”微信公众号（ouczbzsb）在线报名。请广大考生维护自身权益，谨防上当受骗。

招生咨询电话：023-68465940 招生监督电话：023-68465022 报名时间：即日起至2024年9月23日17时

