

# 老旧小区改造将迎“及时雨” 城市更新行动再添新引擎 “房屋养老金”试点加速布局

“十五五”规划纲要提出，建立房屋全生命周期安全管理制度。这项制度的核心内容包括房屋安全体检、房屋安全管理资金和房屋质量安全保险制度三方面。

早在2024年，我国就已启动上述三项制度的研究与探索。同年，相关工作同步在上海、天津等22个城市开展试点。其中最受关注的是房屋安全管理资金。多位专家表示，探索完善房屋安全管理资金制度，既能为房屋提供全生命周期安全保障，也一定程度能破解老旧小区改造资金难题，更有助于城市更新行动深入实施。

## 房屋进入“养老”集中期

房屋安全管理资金，业界称为房屋养老金，是指为保障房屋建筑在全生命周期内安全正常使用，对房屋建筑主要结构及其附属设施设备进行定期检测、养护、维修、更新所设立的资金。

该资金由个人账户和公共账户两部分构成。其中个人账户资金，依托现有住宅专项维修资金已基本形成。试点阶段的重点，是由政府牵头建立健全公共账户，相关资金将主要用于房屋体检和保险等支出。

随着我国房地产市场供求关系转变，群众对居住品质有更高要求，而大量城镇房屋已步入集中老化周期，房屋“养老”相关的质量、安全及保障问题日益突出。

——集中老化周期来临，安全隐患显现。

自1988年2月《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》印发以来，我国首批商品房房龄已达38年。这意味着，我国大量城镇房屋已进入集中老化周期，各类安全隐患逐步显现。

截至2022年底，我国城镇既有房屋中建成年份超过30年的占比接近20%，且这一比例仍在持续攀升，预计到2040年前后，近80%的城镇房屋将步入这个阶段。这意味着这些房屋将进入设计使用年限的中后期，房屋集中老化风险加剧。

——一些房屋建设标准低、维护弱。

由于各种原因，我国一些房屋存在建设标准偏低、维护管理不到位等情况。

“经过多年大规模建设，大量房屋已进入需要体检、‘养老’的阶段。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，目前以住宅专项维修资金为主的资金渠道，不足以应对房屋进入中老年阶段后的各类维修养护需求，需要统筹考虑房屋“养老”的资金来源。



居民走在新建成的上海市静安区谈家桥小区内。

新华社发



近日，市民在天津滨海新区泰达城市广场休闲。

新华社发

## 个人缴存资金待激活

针对住宅维修、更新与改造，我国已设立专门“资金池”——住宅专项维修资金。这笔资金，通常在居民购房时便已缴纳。

数据显示，目前全国住宅专项维修资金结余已超1万亿元，上海、北京、杭州等城市结余均超百亿元，但累计使用资金仅占累计归集资金10%左右，成都、深圳更是分别仅约4%和5%，大量资金长期沉淀未被有效利用。

从法律层面看，住宅小区专项维修资金归属业主，应由业主委员会管理，但各小区情况差异较大，目前基本由政府部门“代

管”。实践中，这笔资金并未完全满足房屋维修需求，主要有两方面原因。

其一，部分老旧房屋维修资金缺口大，续缴制度难以落实。2004年，住宅专项维修资金成为办理房屋产权证必须交存的费用，在此之前的“房改房”和部分商品房并未交存。其二，提取程序复杂资金难使用。据《住宅专项维修资金管理办法》，住宅专项维修资金的使用需要经过多个部门审批，包括业主委员会（或物管会）、物业服务企业、房屋专项维修资金管理机构和可能涉及的相关部门，如市场监管局、住建委等，审批流程复杂且耗时较长。

除此之外，《住宅专项维修资金管理办法》明确要求，使用资金需经“列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主讨论通过”。实际操作中，业主群体意见多元，短时间内难以形成共识。

## 多举措协同发力

作为房屋养老金制度的新探索，公共账户的资金来源备受关注。据住房和城乡建设部相关司局负责人介绍，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。

公共账户资金是保障社会公共安全与房屋基本安全的重要资金，但从各地当前的试点情况来看，该账户资金来源面临较大压力，尚未能充分发挥“补缺”作用。

多位专家表示，房屋养老金解局，需从政策细化、机制优化、专业监管三方面持续发力。

——完善专项维修资金制度，优化全流程管理。

从筹集、保管、使用、监督等环节入手，推动住宅专项维修资金制度向房屋养老金制度转化升级。

——加快制度创新，拓宽公共账户资金来源。

多位专家表示，公共账户资金用于房屋定期体检及个人账户覆盖范围外的公共安全维修，需进一步拓宽筹集渠道。“公共账户的资金来源是各界关注重点，按一定比例计提项目土地出让金、维修资金的增值收益、财政补贴、创设配套金融产品等或是重要探索方向。”中指研究院政策研究总监陈文静表示。

——强化使用监管，落实长效管理机制。

专家认为，设立专门的房屋养老金管理机构，负责本行政区域内房屋养老金公共账户与个人账户的归集、使用、管理及监督工作，是保障房屋全生命周期安全的关键举措。

据《瞭望》新闻周刊报道