

## 中國推出「房屋養老金」 應對住宅老化，引「變相徵房產稅」質疑 | Whatsnew

此次民間還質疑的，是「房屋養老金」是否只是為了在土地財政走低的當下擴大政府財政收入的「暗渡陳倉」之舉。



2023年6月19日，中國西藏，一個新的住房開發項目正在建設。攝：Kevin Frayer/Getty Images

這是一間屬於你的新聞媒體，而我們也同樣需要你。加入會員或升級現有會籍，可享九週年限時優惠：[尊享會員5折](#)，[暢讀會員6折](#)。

一則關於「房屋養老金」的新聞，近日引發了中國網上輿論普遍關注。

8月23日上午，在國務院新聞辦公室舉行的「推動高質量發展」發布會上，住房城鄉建設部副部長董建國答記者問時，談及了「房屋養老金制度」。

在談到中國各地老化住房的維護保養時，他表示：「（住建部正在）研究建立房屋體檢、房屋養老金、房屋保險制度，構建全生命週期房屋安全管理長效機制。目前，上海等22個城市正在試點。特別說一下房屋養老金，個人賬戶通過繳納住宅專項維修資金已經有了，試點的重點是政府把公共賬戶建立起來。」

「房屋養老金」制度一經提出，話題就立刻在中文互聯網上刷屏，掀起了巨大爭議。

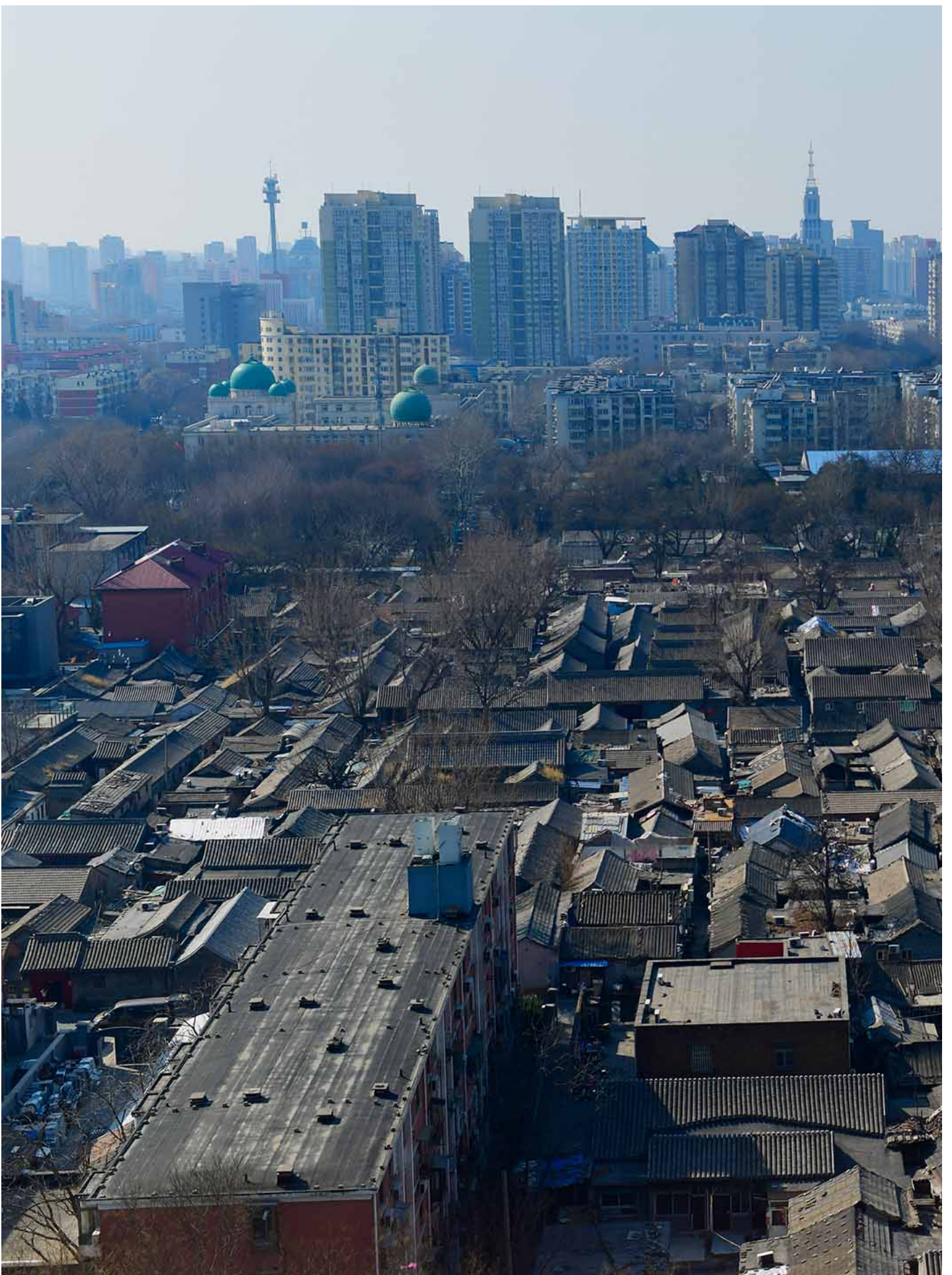
「養老金」一詞戳中了人們的敏感點，有網友說「人還沒錢養老，還要給房子養老」。還有許多人認為，「房屋養老金」就是變相的「房產稅」。甚至有傳言稱，上海浦東試點房屋養老金的收費標準已確定，主要依據房屋的面積和樓層而定，並標註了不同房屋的收費細則。

「上海闢謠平台」迅速發布闢謠，稱此收費標準出自2011年外省市發布的專項維修資金管理辦法操作細則（試行）。

8月26日，住建部直屬期刊微信公眾號發表了一篇社評《[房屋養老金不是房地產稅，公共賬戶不需要老百姓出錢，別再誤讀了！](#)》回應，表示要澄清網上的爭議。文章強調，「個人賬戶通過繳納住宅專項維修基金已經建立」，因此，個人不需要再繳納任何資金；此次的「房屋養老金」，是要建立公共賬戶，公共賬戶資金來源渠道主要有：城市政府通過地方財政補貼、土地出讓金歸集、原公房出售資金等多渠道歸集。

該文章還談到，近年來，政府部門多次提出要研究建立房屋體檢、房屋養老金、房屋保險制度。「我國已步入存量房時代，越來越多房屋出現老化問題，如房屋結構安全隱患、設施設備鏽蝕老化、屋面滲漏、外牆脫落等。近年來房屋坍塌事故頻發，2022年「4·29」長沙居民自建樓房坍塌事故後，住房城鄉建設部就表示要研究建立房屋養老金制度，更好解決既有房屋維修資金來源問題」。

2022年5月，中國國務院辦公廳印發《關於全國自建房安全專項整治工作方案的通知》，也提出要完善房屋質量安全強制性標準，研究建立房屋定期體檢、房屋養老金和房屋質量保險等制度。



2024年3月9日，中國北京，庭院與現代社區的環境。攝：Costfoto/NurPhoto via Getty Images

但為何已有了繳納住宅專項維修基金，還需要房屋養老金？住宅專項維修基金究竟是什麼？據住建部《住宅專項維修資金管理辦法》的規定，房屋專項維修資金是專項用於房屋共用部位、共用設施設備保修期滿後的維修、更新和改造的資金。從2004年開始，住宅專項維修資金已是辦理房屋產權證時必須繳納的費用。起初，房屋維修基金是按購房款的2%-3%繳交，在2008年變為按住宅建築安裝工程每平方米造價的5%-8%繳交。

上海市房地產科學研究院發布的《我國房屋養老金制度：背景與框架》一文指出，目前，中國全國住宅專項維修資金結餘超過1萬億元人民幣，上海、北京、杭州等城市結餘超過百億元。但累計使用資金僅佔累計歸集資金的10%左右，成都和深圳分別約為4%和5%，「大量資金沉澱未有效利用」。而且，這筆經費的使用情況也存疑：在2007年就有媒體報道，有8億房屋維修金違規流入股市。

現有的住宅專項維修資金存在的問題還包括是管理混亂、使用困難。

舉例而言，有網友在微博上稱，動用這筆基金需要業主委員會（業委會）申請，而他城市的大部分小區沒有業委會，無處申請使用這筆資金；而另一位網友稱，自己小區電梯故障，還未到五年保修期、無公示，物業就直接使用了這筆專項維修資金來維修電梯。

中國社科院保險與經濟發展研究中心副主任閻建軍在近日[一篇文章](#)中提到，動用住宅專項維修資金要求三分之二以上業主參加、過半數同意，門檻過高，程序漫長。

另一方面，閻建軍還指出，部分老舊住宅維修資金嚴重不足。2004年之前的「房改房」和部分商品房沒有繳存住宅專項維修資金。此外，2004年左右的商品房和經濟適用房的價格較低，以北京為例，當時的經濟適用房價格在1500元/平米左右，商品房的價格集中在4000元至8000元/平米範圍內，住宅專項維修資金繳存基數低，部分小區餘額已不足三分之一，資金續籌困難。因此，閻建軍認為房屋養老金公用賬戶的建立很重要。（延伸閱讀：[《廣州自來水價格改革爭議的背後，中國公共基礎服務的漲價潮》](#)）

對於房屋養老金公共賬戶從哪裏來的問題，上文提到的《我國房屋養老金制度：背景與框架》顯示，公共賬戶由財政資金出資，以國有土地出讓收入、中央財政城鎮保障性安居工程補助資金（老舊小區更新改造資金）、地方財政補助資金為主，其他房地產相關稅收為輔。中指研究院市場研究總監陳文靜提出，按一定比例計提項目土地出讓金、維修資金的增值收益、財政補貼、創設配套金融產品等，或是重要探索方向。然而，公共賬戶資金的前幾個來源具體情況如何，有待更細緻審視，而建立「房屋養老金」賬戶，是否依然「羊毛出在羊身上」，變相增加房屋持有人負擔，以及此資金的落地和監管問題，依然是許多網友擔心的問題。

從影響來看，房屋養老金或許有利於在房地產業漸趨蕭條的情況下提升老舊住房價值，穩定房地產市場，且「房屋定期檢修」制度將促進裝修、建材等行業的發展。截至8月26日收盤，「房屋養老金」相關概念股走勢上升，其中，房屋檢測龍頭國檢集團、上海建科和建科股份都出現漲停。



2024年7月17日，中國北京的住宅區。攝：Vincent Thian/AP/達志影像

而此次民間還質疑的，是「房屋養老金」是否只是為了在土地財政走低的當下擴大政府財政收入，並避免先前討論的「房產稅」可能造成的民間意見，而採取的「暗渡陳倉」之舉。（延伸閱讀：[《中國房地產從業者口述：當作為經濟引擎的行業失去信心》](#)）

根據官方解釋，「房屋養老金」和「房產稅」是本質完全不同的兩個概念——房產稅是財產稅，是居民持有房屋不動產而需要上繳國家的稅收。房屋養老金則是為房屋未來維護和修繕而設立的資金歸集賬戶。房產稅是國家為了支持城市建設和公共服務而徵收的，與小區內的綠化和公共區域關係不大。而房屋養老金則是為了確保居民住房保持良好狀態，能夠抵禦時間的侵蝕而設立的一項制度。

房產稅則是一個中國討論許久卻遲遲未有推出的稅種。中國最早一次提到房產稅甚至可以追溯到80年代，1986年國務院發布了《中華人民共和國房產稅暫行條例》，發布後並沒有什麼響動。2003年，十六屆三中全會提出，「條件具備時對不動產開徵統一規範的物業稅」。物業稅是房地產稅的別稱，但這一改革一直未能進行。

2011年1月，上海和重慶同時宣布啓對個人住房徵收房產稅試點。2013年底，十八屆三中全會提出「加快房地產稅立法並適時推進改革」，概念內涵從「房產稅」改為「房地產稅」。2020年10月，十九屆五中全會通過的「十四五」規劃和2035年遠景目標綱要明確將「推進房地產稅立法」納入工作重點。2021年，第十三屆全國人民代表大會常務委員會第三十一次會議決定：授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作，試點期限為5年，實施啓動時間由國務院確定。

儘管如此，中國的房地產稅始終是「雷聲大雨點小」，一直未正式落地。一般分析認為，房地產稅的一般功能為取得財政收入，調控經濟運行，解決收入分配不公、貧富兩極分化、中央與地方的財權與支出責任錯位等問題。（延伸閱讀：[《解讀二十屆三中全會〈決定〉：中共高層有哪些煩惱？要啃哪些「硬骨頭」？](#)）

然而，許多分析人士也認為，在當下中國的經濟情況下，地方政府的主要財政來源在於土地出讓收入，在土地收入還沒有吃盡時，房地產稅對地方財政收入的貢獻微乎其微。根據上海和重慶試點的結果，房地產稅對控制房價並沒有明顯的效果，中國的房價和中國經濟對房地產的依賴還沒有到頭，房地產稅改革會觸動過多行業領域的發展，而且中國的城鎮化還在進行中。另外，中國的土地公有制下，房地產稅的「納稅主體」、「稅基」、「產權」、「稅源統計」等都沒有通過立法程序建立起來，更為房地產稅的徵收提高了難度。

因此，開徵房地產稅，仍然是一件爭議極大的議題，這或許也解釋了為何中國民間對「房屋養老金」抱有強烈的「變相徵收房產稅」的防備和質疑。

[#中國樓市](#) [#住房問題](#) [#中國房地產](#) [#房地產稅](#)

本刊載內容版權為端傳媒或相關單位所有，未經[端傳媒編輯部](#)授權，請勿轉載或複製，否則即為侵權。