

# 房屋养老金是什么?钱从哪来?

人老了,看病的需求增加了,医疗保险就派上了用场。但如果房子老了、旧了、出问题了,该怎么办?

日前,住房和城乡建设部部长倪虹指出,要为民众建造好房子,提高住房品质,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。

此消息引发了市场的广泛关注。那么,为什么要建立房屋养老金制度?这跟以前的住宅专项维修基金有什么区别?房屋养老金将怎么收取与使用?记者对此进行了深入采访。



**【分析】**  
**为什么要建房屋养老金制度?**  
**现有住宅专项维修基金无法“应修尽修”**  
目前,商品住宅在交房时都会收取专项维修资金,为什么还要建立房屋养老金?对此,业内专家表示,现有住宅专项维修基金并不能应修尽修,难以满足房屋维修及改造的需求。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,目前,我国有500亿平方米住宅,其中大约300亿平方米是20世纪建设的,质量、维护的问题开始显现,但很多小区物业维修基金不足,需要资金进一步支持。

全国人大代表,南京地铁集团有限公司党委书记、董事长余才高指出,我国存量住房时间跨度长、数量大,不少住房是2000年以前建造,随着房龄的增长,老旧住房的占比还在持续攀升。部分存量住房平均房龄已达30年—40年,房屋结构失稳、设施设备及管线锈蚀老化、屋面渗漏、墙体透寒等房屋老化问题层出不穷。但是一些老旧小区专项维修资金正快速减少甚至枯竭。他以南京为例,即使已经归集专项维修资金且当前有结余的老旧小区,仍有近三成小区余额低于10万元,远远不能满足现阶段老旧小区设施设备老化维修的需求。

针对现有住宅专项维修基金不能满足房屋“应修尽修”需求的现象,余才高建议建立房屋养老金制度。  
**为老旧小区提供资金维修保障**  
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指出,据《中国人口普查年鉴——2020》及相关数据显示,我国城镇家庭住房中,超三成是本世纪之前所建。城镇存量住房规模已超过300亿平方米,随着房龄增长,老旧住房的占比还在持续攀升。鉴于存量房屋规模越来越大,亟须未雨绸缪,逐渐为房屋积累“养老金”。

今年两会期间,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。其建议,通过建立房屋养老金制度,为房屋安全管理体系的建立和运转提供资金保障。

另外,在使用范围方面,房屋养老金制度的覆盖面或将更广泛。公共维修基金的使用一般情况下需要房屋出现问题后由业主共同决定是否使用,且限定了适用范围,而房屋养老金在探索过程中可能尝试扩大使用范围。

今年全国两会期间,余才高也曾建议建立房屋养老金制度,探索破解

房屋安全管理难题。  
**“房屋养老金”钱从哪里来?**  
**实行分类管理,建立公共和个人账户**  
在诸葛数据研究中心高级分析师陈霄看来,目前业内关于房屋养老金的资金来源等问题,尚待讨论。

余才高在提案中建议,房屋养老金可实行分类管理,由公共账户和个人账户两部分组成。

其中,公共账户资金来源主要是土地出让金、维修资金增值收益结余、老旧小区改造资金、三供一业(供水、供电、供热和物业管理)移交应归集的资金、城市物业管理奖补资金等等,遵循“政府主导、专业运作、统筹使用、专款专用”的原则,坚持“收支两条线”的管理理念,主要用于房屋日常强制体检、购买房屋安全综合保险等公共服务。

个人账户是指住宅专项维修资金账户,按照专项维修资金管理有关法律、法规的规定进行管理,主要用于保修期满后住宅共用部位和共用设施设备维修和更新改造。  
**建议每年从地价款或净收益中按比例提取**  
柴强在其《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》中建议,每年从当年土地出让收入(地价款)或净收益(土地出让收入减去出让成本)中提取一定比例,如按照土地出让收入5%以上或土地出让净收益20%以上计提,作为房屋养老金。因为土地出让收入主要“来自于房”,在供应房地产开发用地时一次性收取了地价款或土地出让金,特别是土地增值收益实际上主要“取之于房”,而且通过招拍挂出让方式使得地价在房价中的占比过高,挤占了保障房屋建设质量和维修更新的必要费用。

同时,发挥房屋养老金在房屋全生命周期安全管理中的资金支持作用,建立房屋体检制度,利用房屋养老金开展房屋定期体检,为老房子“治病”,实现房屋的安全检测、紧急情况排险以及意外风险保障,形成房屋安全长效机制,为房屋提供全生命周期安全保障。  
**建议建立基础类、专项类和商业类养老金**  
陈霄提到,本次住建部与中国银行的交流,也传递出可能会由政银合作的方式探索房屋养老金的推进实施。

此外,也有专家建议,应该建立由基础类养老金、专项类养老金和商业类养老金组成的多层次住房养老金制度,为住房体检、维修、改造等用途提供资金保障,实现住房安全和人民宜居。

**房屋养老金传递什么信号?**  
**全国重点城市迈入存量房时代**  
陈霄认为,当前全国重点城市迈入存量房时代,存量房屋安全隐患问题日渐突出,比如:墙体结构安全隐

患、屋面渗漏、外墙脱落、设施设备老化等。大量老旧小区也面临着维护更新的问题。鉴于存量房规模庞大,而且现有的住宅专项维修基金远远不能满足需求,市场亟须建立完善的制度,为老旧的房子提供“养老保障”。

房屋养老金制度是房地产行业新模式的重要探索,或带来新的投资机会。  
**房地产新发展模式探索方向**  
业内专家认为,房屋养老金制度与城市更新、数字化转型等是房地产新发展模式的重要探索方向。

阳光明媚,万里无云,飞机上升到了巡航高度。在机长广播后,安全带指示灯熄灭,乘客也开始在机舱内来回走动。然而,突然之间,飞机一阵晃动。出于本能,你抓住了座位的扶手,离开座位的乘客则尽力保持平衡,婴儿也开始哭闹起来。

一分钟后,颠簸停止了。你终于放松下来,深深地呼出一口气。可飞机又开始像落石一般猛然下降,你感觉自己的胃都被颠到了嗓子眼——可奇怪的是,窗外并没有暴风雨,甚至连云也看不到。怎么在这样的好天气里,飞机还会剧烈颠簸呢?

这种情况便被称为晴空湍流。晴空湍流产生于高空急流带附近。组成高空急流带的是强劲的气流,它们自西向东流动,将地球环绕其中。在气象图上,它们多以宽阔的波浪状线条表示,随低气压和高气压中心弯曲变化。

当这些高速气流偏离飞行航线很近时,航空公司便喜欢让飞机在这些气流带中飞行,从而提高飞行速度,缩短飞行时间。与此同时,如果气流不够稳定,形成湍流,就会冲击飞机机翼。当冲击足够强烈时,飞机便会上下颠簸。在过去的40年里,晴空湍流在世界各地出现的次数增加了55%。根据模型预测,在未来的30年到60年里,晴空湍流还将再增加100%~200%。更麻烦的是,每次晴空湍流出现时,都毫无迹象可寻。

当湍流出现在暴风雨或云层中时,飞行员能相对容易地察觉到它们的存在。机载雷达可以追踪远处的降雨动态,揭示空气的运动。因此,在这种情况下,飞行员可以预先通知乘客和

## 飞机真的越来越颠簸了 这不是你的错觉



机组人员,提醒他们在颠簸发生前就座并系好安全带。然而,对于晴空湍流,机载雷达却无能为力。因此,飞行员往往只有在遭遇晴空湍流之后,才能知晓它们的存在。

云层的湍流是由太阳的加热效应所产生的。黎明时分,太阳开始照射地面,进而加热地表附近的空气。加热后的空气由于密度比上方的冷空气小,因此会向上抬升,而原本上方的冷空气则会下沉到低处。空气如此循环运动,便形成了所谓的对流。大气的对流运动推动着飞机机翼,若是遇上突然产生的强对流,推力较大,飞机便会出现颠簸。

而晴空湍流几乎只发生在急流带中。急流带高速流动的空气(不妨想象为一个矩形的管道)会对其上方和下方流动较慢的空气产生剪切力,破坏急流上下边界的稳定性,使边界不再明晰。与此同时,由于急流带空气与其上下方空气之间存在着密度差,边界又会重新趋向稳定。

在大多数时候,边界会克服不稳定的因素,回到稳定状态,让人享受一段平稳的旅途。但若是风切变增强,不稳定因素便会占据上风,导致空气乱流,飞机上下颠簸。

通过研究大量历史飞行数据和天气数据,英国雷丁大学的保罗·威廉斯和同事发现,1979年至2020年,北大西洋急流带中湍流的出现频率提高了17%~55%。其中,最严重的湍流类别(即G力大于1G的湍流)出现频率增幅最大。在这样的加速度下,飞机上任何没有固定的东西——包括人的胃,都将暂时漂浮起来,因为湍流导致飞机向下加速度超过了重力加速度更快。这种情况下,飞机能迅速下降几十米,如果没有系好安全带,乘客便会脱离座位。

这会如何影响我们乘坐的航班呢?首先,严重湍流相对较少发生。根据飞行中的测量数据,大气层中只有约0.1%的严重湍流会出现在飞机的飞行高度。“这意味着平均飞行8小时,才会遭遇约30秒的严重湍流。”大气科学教授威廉斯解释道。更有可能的情况是,每乘坐10次航班,有9次都不会遇到严重湍流,而只有1次会有几分钟的湍流出现。

轻度和中度湍流则更为常见,也是我们大多数人都会遇到的。在中度湍流的影响下,飞机会在几米范围内上下颠簸。威廉斯表示,目前,每飞行8小时可能会遇到10至15分钟的晴空湍流。然而预测模型显示,由于气候变化导致大气变暖,急流带中的风切变增强,在未来的几十年,这种程度的湍流将增加一倍甚至两倍。

由于颠簸更加频繁,飞机也可能更容易出现磨损,航空公司也可能面临更高的维修成本。