

我国多城加速落地房屋养老制度

随着我国城镇化不断发展，房屋养老已经提上日程。我国大批住房逐步进入“中老年期”，为解决我国存量住房维修不足等产生的住房安全问题，我国多个城市也正在加速落地房屋养老制度。未来，我国老龄化存量房的难题将逐步得到破解。

随着城市更新提速，存量房屋精细化管理与维护问题不断涌现。国内多个重点城市在房屋养老金领域均已持续性开展了相关工作，比如西安。

今年8月，住房和城乡建设部(以下简称“住建部”)副部长董建国在国新办新闻发布会上表示，研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险三项制度，构建全生命周期的房屋安全管理长效机制，上海、西安、成都等22个城市目前正在开展试点。

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”。

按照住建部的提法，房屋养老金包括个人账户和公共账户两部分，共同保障房屋全生命周期的安全。个人账户资金按照住宅专项维修资金管理相关规定，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造；公共账户资金主要用于房屋体检和房屋保险等支出。

尹飞认为，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。

标准逐渐明晰

2008年初，《住宅专项维修资金管理办法》正式施行。根据北上广深及杭州、成都、西安等地情况不同，多地陆续发布了住宅专项维修资金相关具体实施办法。

2018年，西安市住房保障和房屋管理局印发了《住宅专项维修资金管理办法》(下称《管理办法》)，提到房屋所有权转让时，维修资金随房过户。缴存标准方面，商品房(含经济适用房、集资建房)为60元/㎡至145元/㎡不等。房改房业主按照物业建筑面积每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为当地房改成本价的2%；售房单位按照多层住宅不低于售房款的20%、高层住宅不低于售房款的30%，从售房款中一次性提取维修资金。拆迁安置房的维修资金交存标准为60元/㎡至90元/㎡不等。

2020年，西安市住建局印发加强住宅专项维修资金续筹工作的通知。其中根据是否建立业主大会、小区公共收益等具体情况建立4种维修资金续筹方式。

就使用要求及标准方面，西安市房屋维修资金管理中心工作人员表示：“住宅专项维修资金一般用于住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造或所维修的共用部位、设施设备须保修期届满。业主交存的住宅专项维修资金实行专户存储，经过增值管理产生利息，利息包括活期利息和定期利息。”

上述工作人员进一步解读道：“就西安市而言，住宅专项维修资金使用程序分为正常使用程序和应急使用程序。正常使用程序是维修资金使用的基本程序，适用于所有维修



项目，需要业主表决。应急使用程序适用于楼体外立面脱落、电梯故障等6种紧急情况的维修，无需业主表决。紧急维修项目优先适用于应急使用程序。”

记者走访西安市内多个开发商、住宅小区了解到，目前业主们普遍已经缴纳该笔资金，也就是“房屋养老金的个人账户部分”。而在实际使用过程中，关于资金筹集、存放、使用等诸多问题也在逐渐暴露。

实践问题亟待完善

事实上，社会层面对于房屋养老金制度的主要关注点也在于资金的归集、使用与筹集。

“我们小区使用大修基金，既没有公示，也没有经过业主表决，更没有签字。虽然从流程来看符合应急使用程序，但实际应用中，业主对于账户资金变动也应该有基本且合理的知情权。”西安市曲江新区一小区业主王艳对记者表示。

坐落在西安市西南方向的高新区汇集了大量新旧住宅项目。“我们小区时间长了，物业维护不及时，顶层多户漏水。业主们找了几次物业，物业都以没有三分之二业主同意为由，拒绝维修。”家住昆明路的居民王霞对记者表示。

从走访情况来看，部分小区此前代收大修基金不入专户、专项维修资金监管难、业主缴纳情况不一、业主维修启用难等问题屡屡出现。

伴随着越来越多的问题暴露，西安市相关部门对于个人账户专项维修资金产生的相关问题也在逐步解决与完善。

在西安市纪委监委联合市级相关部门等多方公开举办的专题栏目中，9个小区中不乏涉及专项维修资金归集、使用等相关问

题。随后，市住建局迅速联合区、县住建部门进行调查核实、约谈、整改。

“对于个人账户而言，更为关键的问题在于资金账户补建和续筹。”一位本地地产人士对记者表示，“维修资金归集政策实施后，很多老旧房屋、房改房等都未及及时建立维修资金的账户和数据。另外维修资金账户的资金缺口比较大、续筹难、业主抵触情绪大，这些问题是解决个人账户可持续性运营的关键。”

值得一提的是，房屋养老金制度推行另一关键则在于公共账户建立仍未落地。

住建部相关司局负责人在接受新华社记者采访时表示，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。

在广东省城院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来，公共账户资金来源于多渠道筹集，比如财政补贴、土地出让金、公积金增值收益等。不同于个人账户的资金属于个人，须由业主决定如何支配，用于业主共用的部分、共用设施。

上述本地地产人士认为，建立公共账户应当以市一级账户的方式建立，首先需要更好发挥市一级的统筹作用，其次政府资金支持房屋安全管理也是行业的重要导向，为后续的房屋体检、房屋保险认缴、房屋维修支出等先打基础。

激活存量惠及产业

事实上，伴随着城市发展从大规模增量建设转入存量提质改造和增量结构调整并重的新阶段，存量房使用与管理已被提上日程。

公开资料显示，2019年以来，我国累计新开工改造城镇老旧小区25.88万个，惠及了4434万户、约1.1亿居民。而今年计划完成好5万个以上老旧小区改造任务。

中信证券研报指出，我国住宅专项维修资金不仅使用率不高，而且分布严重不均。由于维修资金本身和房屋造价绑定，一些次新房的养老金账户殷实，但相当数量的老旧小区缺乏养护资金来源。

在房屋养老金制度的推行下，老旧小区运营维护难题或将破解。

上海市房地产科学研究院发布的一份报告显示，目前，全国住宅专项维修资金结余超过1万亿元，上海、北京、杭州等城市结余超过百亿元。

上海易居房地产研究院副院长严跃进对记者表示，以目前市场上最为关心的一个细分点为例，房屋养老金制度的推进，首先就会惠及房屋的检测业务。而且基于目前对于房屋状况的理解，房屋检测业务是最基础的业务，其包括一般隐患、房屋主体结构、重大隐患等检查。同时会涉及自建、空置房、人口密集社区、违规搭建、燃气管道陈旧、容易有地震灾害、电动车车库隐患多的小区等各种物业的检测，应该覆盖范围很广。

上述西安房地产业内人士表示，“此前大多数业主为了节省成本，对房屋维修普遍通过求助物业或网络平台找维修工人来解决。房屋养老金制度落地后，包括房屋体检和检测行业、设施设备和工程安装行业、智能设备和数字化行业、房屋维修管理和物业服务等行业组合成为一个全新的产业链。”

本报综合消息

“百里挑一”！全国1%人口抽样调查将于明年开展

新华社北京9月16日电(记者 潘洁)记者近日从国家统计局了解到，我国将于2025年开展全国1%人口抽样调查，助力查清我国人口在数量、素质、结构、分布以及居住方面的变化情况，更好把握人口发展态势和流动规律。

据了解，全国1%人口抽样调查是以户为单位进行的，调查对象为我国境内抽中住户的全部人口。根据推算精度要求，采用多阶段、分层、概率比例的抽样方法，在全国共抽取约500万户、1400万人，抽样比例为全国人口的百分之一。

此次调查内容主要是人口和住户的基本情况，包括姓名、公民身份证号码、性别、年龄、民族、受教育程度、行业、职业、迁移流动、婚姻、生育、死亡、住房情况等。调查指标总体上与以往的人口普查、1%人口抽样调查保持衔接，同时，在广泛

征求意见和充分研究论证基础上，将增加反映人口高质量发展和最新政策需求的相关内容。

2025年全国1%人口抽样调查的标准时点是2025年11月1日零时。调查开始后，被抽中的住户会由政府选聘的调查员上门进行调查，需根据调查员的询问来申报调查所需信息。同时，为减少入户打扰，调查也将提供自主填报方式，大家可以使用移动终端扫描二维码自行申报个人和家庭信息。

调查结束后，国家统计局将以公报形式及时向社会发布调查主要成果，更为详细的分类调查结果将通过年鉴等方式发布。

在两次人口普查之间开展全国1%人口抽样调查，是《全国人口普查条例》的明确规定。我国在1987年开展第一次全国1%人口抽样调查，目前已开展了四次。

疏通下水 化粪池清理,水电暖维修,防水,卫生间除臭,厨房串味,钻孔,测漏 15111711588	搬家服务 6110110 步步高搬家 30年老店 13897484262 13369784149	开锁修锁 老张开锁6133433 公安备案 防盗锁芯 指纹锁 358元	电器维修 刘工家电维修+诚信 壁挂炉、电视、冰箱、空调、洗衣机、油烟机、微波炉、热水器、电灶 13997139129	殡葬服务 凤凰山公墓、南陵公墓 环境优美 骨灰免费寄存 墓理墓园 13897588177、13007716995 17716005119 南山公园东侧
低价通下水 高压疏通 13734667545	张师通下水 清理化粪池 18897019467	大山搬家 8226123	关于2024年8月部分产品生产日期合格证打印错误的情况说明 广大消费者： 近期，由于我司打印机出现故障，错将2024年8月11日、8月13日生产的青稞绿豆糕花露酒、青稞糕峨眉雪芽、青稞青团抹茶、青稞青团芒果、青稞青团奶黄流心、青稞青团青团青团、青稞青团红豆味、青稞青团生椰拿铁、青稞青团茉莉绿茶、9种共8113粒产品的合格证生产日期打印为“2023年8月11日和8月13日”，在此向广大消费者致歉。 发现上述情况后，我司第一时间召回了所有产品，并对门店进行彻查。经查，2024年8月11日、8月13日生产的8113粒产品中，公司已销售500粒，召回处理7613粒。相关情况，我司已及时向辖区所在市场监督管理部门进行了报备。 产品质量重于泰山。青海塞奇秉承“用良知精做好产品，用美食幸福一座城”的宗旨，为广大消费者提供安全健康放心的烘焙产品。出现上述情况，暴露出公司管理还存在薄弱环节，我司将深入分析内部原因，并对相关人员进行严肃处理。针对上述合格证生产日期打印错误的，已销售的500粒产品，我司无条件接受退货、换货。 我在此郑重承诺，已出售的500粒产品是有有效期内的合格产品，请顾客放心食用。青海塞奇欢迎来自社会各界的监督，更欢迎科学公正的第三方检测机构合法合规的检验与推荐，以对消费者负责。 特此说明。 青海塞奇食品有限公司 2024年9月16日	青海龙泉中心陵园 公墓园林化 服务人性化 地址：西宁南川东路逸家寨6275120 275121
家政保洁 专业通下水 13519773052	防水工程	回头客家政 13897238448 13099754296 正规注册,专业粉刷,擦玻璃,单位、家庭、开荒保洁,清洗油烟机,地板打蜡,水电维修,另聘员工。	遗失声明 青海铭铭工贸有限公司财务专用章网号:6301010255084 遗失,特此声明。	遗失声明 青海铭铭工贸有限公司财务专用章网号:6301020034054 遗失,特此声明。
遗失声明 金座禧喜3-2201室白妍智的购房合同,合同编号:YS01002021051384 房屋代码:60942566 声明遗失。	遗失声明 大通嘉家居装饰材料有限公司开具给顺喜成的收据(票号:0006978,金额1万元)遗失,特此声明。	启事声明	启事声明	启事声明