

房屋“养老” 钱从何来

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;

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;

“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;

多位专家表示,探索完善房屋安全管理资金制度,既能保障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。

房屋安全管理资金

房屋安全管理资金,业界称房屋养老金,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。按照规定,个人账户资金专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造。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。

房屋进入“养老”集中期

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。

依据我国2005年实施的《民用建筑设计通则》,重要建筑和高层建筑主体结构的耐久年限为100年,一般性建筑为50至100年。居民住宅不属于“重要建筑”范畴,但法定最低使用年限亦需满足50年。

住房城乡建设部科技与产业化发展中心绿色建筑发展处处长梁浩介绍,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。

——老旧房屋基数大,覆盖范围广。

我国老旧房屋及需开展“养老”保障的房屋数量庞大。贝壳研究院数据显示,全国20个重点城市共有15.39万个小区,其中老旧小区5.96万个,占比接近40%。从数量来看,上海、成都、北京分别以1.4万个、5200个、5100个老旧小区的数量位居全国前三。

——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。

一方面,大量自建房缺乏专业设计、规范施工和有效监管,房屋结构承载力与稳定性较差,且后续缺少必要的维护保养,老化速度快。另一方面,超大城市的城中村、村级工业园等一些区域,建筑及人口密度高,存在房屋违法搭建、使用功能擅自改变等现象,加大了房屋维护和安全管理的难度。

相较于数量众多的老旧房屋,住宅专项维修资金规模偏小。一项调研显示,东部某发达省份的省会城市,建成投入使用15年以上的房屋中,有约30%的房屋未归集维修资金,已经归集维修资金且当前有结余的老旧小区,有28%的小区余额低于10万元。

“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。

如何激活个人交存资金

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。

根据2008年2月1日起施行的《住宅专项维修资金管理办法》,商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金,每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。

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“代管”。

实践中,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以及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。

建立公共账户“补缺”长效机制

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、不损害个人权益”的原则,由政府负责建立。从试点城市看,地方政府可以通过财政补一点、土地出让金归集一些等方式筹集,目的是建立稳定的房屋安全管理资金渠道,不需要居民额外缴费,不增加个人负担。

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。

一是对地方财政依赖度高,可持续性承压。当前公共账户资金主要依赖地方政府财政补贴、土地出让金等财政性收入。

二是市场化机制尚未成熟,社会资本参与有限。目前政策鼓励通过房屋保险、金融产品等方式引入商业资金,但缺乏成熟的商业模式和激励机制,银行、保险公司等金融机构参与度不高,社会资本对非营利性城市更新项目投资意愿较弱。

三是监管机制有待完善。公共账户推进的一大难点在于资金来源界定不够清晰,比如维修资金增值收益、老旧小区改造资金结余等可作为补充来源,但这些资金较为分散,来源仍存在诸多不确定性。监管主体、执行主体尚需明确,以保障该项制度顺利落地实施。

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。

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。

中国城市经济学会房地产专委会主任王业强建议,可借鉴社保基金投资运营管理经验,委托专业机构投资运营房屋养老金存量资金,提高房屋养老金增值收益水平。据新华社

我国太空金属 增材制造技术取得突破

记者4月27日获悉,中国科学院力学研究所联合中国科学院微小卫星创新研究院,近日在轻舟试验飞船上完成太空金属增材制造技术演示验证,标志着太空制造领域取得又一项重要技术进步。

与地面制造相比,太空金属增材制造不仅要面对微重力条件下的复杂机理问题,还必须解决载荷轻量化、精密器件抗发射振动以及在轨操作安全性等一系列工程难题,是国际太空制造领域的前沿方向。

本次技术演示验证中,研发团队围绕微重力条件下的金属增材制造机理、工艺方法和装备研制持续攻关,在600公里轨道通过地面遥控启动太空金属增材制造载荷,顺利达成预定实验目标。

此次实验表明,我国已初步具备太空金属增材制造关键技术的系统验证能力。未来,相关技术有望服务于在轨制造与维修应用、空间设施设备制造、深空任务自主保障等重大场景。

据了解,轻舟试验飞船由中国科学院微小卫星创新研究院自主研制,于3月30日搭载力箭二号遥一运载火箭成功发射入轨。据新华社

全球首艘10800车 汽车运输船命名交付



中船广船国际联合中船贸易为韩国HMM航运建造的全球首艘10800车汽车运输船(PTC)“格罗唯视 领航”轮28日在广州南沙命名交付。

该船单船最大装车量达10800辆,刷新全球同类船舶运力纪录,标志着我国高端船舶制造能力实现新突破,为全球航运业绿色低碳转型提供了“中国方案”。

该船设计14层车库甲板,可灵活装载电动汽车、氢能源汽车及重型卡车等多元车型,单船最大装车量达10800辆。按5米一台标准车计算,所装载的车辆首尾相连,超过50公里长,是名副其实的“海上巨无霸”。该船交付后,将由韩国现代物流有限公司运营。据新华社

“探店”网红白冰 偷税超900万元被查

记者4月28日从国家税务总局获悉,近期,国家税务总局根据税收大数据分析,依法查处“探店”网红白冰偷税案件。

经查,白冰在2021年至2024年期间通过转换收入性质、虚假申报等方式,少缴个人所得税、增值税、契税等税费共计911.18万元。2025年10月,国家税务总局依据《中华人民共和国税收征收管理法》等相关法律法规规定,对其作出追缴税费款、加收滞纳金并处罚款共计1891.24万元的处理处罚决定。目前,涉案税费款、滞纳金及罚款已全部缴入库。据新华社