

热点研究

房屋养老金的实践经验及借鉴意义

国新办近日举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会（住房和城乡建设部），指出“研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度，构建全生命周期房屋安全管理长效机制”、“上海、天津、重庆等 22 个城市已开展试点”。房屋养老金通常指的是住宅专项维修资金，是用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金，由个人账户和公共账户组成，本质上属于房屋安全范畴相关概念，在其他国家和地区已有类似的实践。

一、房屋养老金的实践探索

（一）美国房屋养老金相关制度和实践探索

美国的房屋养老金主要是指房屋维护资金，其通过法律框架支撑，明确建筑物、公寓、物业等方面权利义务，对房屋维护资金的管理、使用、收缴和筹措等内容进行立法规定。

一是规定了房屋维护资金的管理、使用和增值。业主缴纳物业管理费，由专业的物业管理公司或业主协会负责物业管理，物业管理费包含多项内容，主要是由维修和保养费构成的房屋维护资金，用于小区设施设备的日常维护以及相关人员、材料的管理支出，同时进行应急资金储备，业主协会通常还会购买物业保险，弥补自然灾害、意外事故或其他不可预见事件造成的损失，并为物业的公共设施和设备提供额外保障，业主与物业管理方签订合同明确资金的使用范围和监管方式，定期公布财务报表和资金使用情况，确保透明度和公正性，不仅如此，美国的房屋维护资金还具有保值增值的重要特征，通常在闲置期内存入高利率储蓄账户，获取稳定收益。

二是规定了房屋维护资金的归集和筹措。业主协会通常会在法律框架内采取相应的强制措施来保证维护资金的缴纳与合理使用，维护业主利益，常见的措施有三种：首先是律师通知，业主协会委派律师向未缴纳资金的业主发出通知，要求及时缴纳并明确业主义务和未缴纳的后果；其次是质押登记，业主协会可经由律师对规定期限内未缴纳维护资金的业主房产进行质押登记，通过法律手段将房产作为抵押品来保证资金缴纳；最后是优先受偿，若业主仍拒绝缴纳资金，业主协会可向法院申请质押房屋优先受偿，在处理房产时业主协会有权优先获得偿还维护资金。

三是规定了维护资金的多元融资渠道。美国通过立法保障住宅市场稳定，相关法案确立两种信托基金，即住房和城市发展部（HUD）管理的住房信托基金，和资本磁力基

金，支持低收入或者极低收入住户或被住房政策忽视群体的房屋建设、维护和修缮，通过政府资金保障、引入社会资本等方式支持住房建设、改造和维护，灵活性较强，可根据不同地区的需求和资源状况制订相应政策和措施融资。

（二）新加坡房屋养老金相关制度和实践探索

新加坡的房屋养老金主要是住宅小区管理费中包含的维修维护资金，政府通过立法进行约束。

一是规定资金的管理和使用。负责管理和监督小区日常物业管理事务的业主管理委员会是新加坡住宅小区物业管理的重要机构，具有自治性质，负责制订和执行物业管理计划并监督和管理小区的维护和维修工作，住宅小区管理费中包含的维修维护资金由业主管理委员会自行管理运用，全体业主有维护和维修住宅小区公共部分和公共设施设备的法律责任，除业主缴纳管理费之外，新加坡政府还将部分城市建设费投入住宅小区的维护和管理。

二是规定维修周期和强制性维修要求。政府对住宅公共部位、公共设施的维修与更新周期进行明确规定，对日常定期检查维修及设施设备的周期性更新也进行强制要求，保障住宅小区设施设备正常运行，提高居民的生活质量，为确保强制性要求的落实，政府还建立了相应的监管机制，例如定期检查住宅小区并评估物业管理企业，以及对未能按照规定进行维修和更新的物业管理企业采取相应的处罚措施。

三是规定应急维修处置相关内容。住宅小区不设立专门资金应对紧急维修等突发情况，当这类情况发生，得到超过一半业主的同意就可进行维修，费用由所有业主分摊，若业主因故无法承担维修费用，可选择在相关部门抵押登记购房契约，从而获取资金完成维修，在业主补缴费用之前该房屋禁止市场交易，以确保所有业主都能为小区的共同利益承担相应责任，同时也提供了遇到需要紧急维修等特殊情况时的解决方案，保护和改善住宅小区环境和设施。

（三）日本房屋养老金相关制度和实践探索

日本的房屋养老金相关制度主要是指与之相类似的修缮积立金制度。

资金使用方面，修缮积立金用于房屋住宅的整体大规模建筑物修缮和维护工程，如墙体立面、楼梯、屋顶、供水设备、消防设备、电气设备等公共部分，进行诸如大楼外墙清洗、建筑钢筋或外壁瓷砖补强等工程，以保持房屋性能、提高使用寿命，分长期维护和紧急维修两类，由业主委员会决定并选定有能力的管理公司监管。

资金管理和监督方面，房屋或公寓大楼管理委员会由业主选举产生，是修缮积立金的管理主体之一，其制定长期修缮计划和预算，根据计划收取修缮积立金并负责资金的日常管理和使用申请的初步审核，同时由物业管理公司受委托对住宅房屋进行日常管理和维护，按照管理委员会的要求执行修缮积立金管理的具体工作，如协助统计修缮项目的费用、监督施工单位的工作质量等。日本法律法规对修缮积立金的管理和使用进行规范，相关政府部门对资金管理和使用进行监管，对房屋的修缮工程、修缮积立金的税收政策执行情况等进行监督，业主也具有对修缮积立金管理和使用的监督权，定期听取管

理委员会召开业主大会，汇报资金收支情况、资金使用审计情况、修缮计划执行情况等，可提出疑问、建议或反对意见。

资金筹措和缴纳方面，修缮积立金由业主向房屋管理委员会一次性或者按月支付，费用根据长期修缮计划确定，费用会因建筑物不同而异，取决于公寓大小、是否有电梯、公共区域大小以及是否有管理员常驻等因素，若公共区域有健身房、游泳池和专门管理员办公室等，费用可能会更高，若房屋需进行某些高额大型修缮工程，修缮积立金余额不足时可能会额外向房屋所有者征收，有经济困难的业主向委员会报告后，可采取分期付款的方式。

（四）我国香港地区房屋养老金相关制度和实践探索

我国香港地区《建筑物管理条例》是维修资金制度的主要规定。

资金使用方面明确范围并规范流程：设有常用维修资金保障日常的房屋维护，主要用于小区公共部位和共用设施设备的维修、更新和改造，还可用来支付因建筑物投保而产生的保险费，当需要使用维修资金时，通常需由物业管理公司或相关业主向业主委员会提出申请，说明维修项目的必要性、预算金额等详细信息，经业主委员会审核通过并在小区内进行公示，无异议后才能动用维修资金。

资金筹措和缴纳方面包含多种形式：一方面是业主缴纳，在购房时按照房屋价格的一定比例缴纳维修资金；另一方面是开发商贡献，部分新楼盘的开发商也会在项目初期缴纳一笔维修资金支持小区公共设施在初期阶段的维护与管理；另外还包含政府支持，通过政策或补贴的方式为房屋维修提供资金支持或优惠措施，解决资金问题。

资金管理和监督有明确的责任人和具体方式：首先是物业管理公司负责资金管理，根据小区实际情况和需求制定合理的维修计划和预算，并负责具体维修项目的实施和资金使用的申请与审批，同时定期进行审计，并向全体业主公开审计结果，接受监督，防止资金滥用或挪用；其次是业主委员会和政府部门监督，香港地区的业主委员会享有独立法人地位，有权出具资料要求主管部门限制未缴纳维修资金的业主房屋出租及买卖，同时有权审核物业管理公司提出的维修计划和预算，确保资金使用的合理性和透明度，并代表业主与物业管理公司进行沟通 and 协调，政府相关部门也会进行一定程度的监管，例如要求物业管理公司按照规定进行资金管理和使用申报、对违规行为进行处罚等，以保障业主的权益；此外，香港地区的维修资金管理制度中还包含保险制度，已投保的社区公共设施设备因意外需要维修时，保险公司将进行理赔，不仅在一定程度上减轻了维修资金的负担，也为房屋维修提供附加保障。

二、房屋养老金制度的实践经验

（一）资金筹措和管理运用以业主缴纳费用和业主组织自治为主

在部分国家和地区的具体实践中，房屋维护相关制度大多以业主缴纳费用和业主组织自治为主。一是业主缴纳费用，通常是按月缴纳，包括日常维护资金、应急维护资金、长期储备资金等。二是业主自治组织直接负责资金的收集和追缴，包括正常归集资金，

和不缴纳资金时业主组织采用强制措施收集。三是资金的使用由业主自治组织决定，业主组织可自行使用资金或者委托物业服务企业使用。四是业主自治组织负责资金的日常维护和保值增值，主要是进行稳健的投资理财，可委托基金公司或由专业管理公司负责资金管理，也可进行银行组合存款、金融产品投资、购买保险等，收益支付管理费后归全体业主所有。

（二）立法支持、监管和政府补贴、协助

政府不直接参与房屋养老金相关的资金归集、使用、增值保值等具体事务，但对业主组织的资金管理事项进行制度限制和立法支持。一是通过订立法律规范对业主的强制缴纳义务、归集标准、强制检验与维修的情形等内容予以规定；二是为房屋维护资金的管理、使用和监督提供指导与服务；三是通过补贴、创设奖励机制、或设置优惠政策等进行支持；四是协助业主自治组织对不履行法律义务或相关规定的业主执行强制措施。

（三）多元融资渠道解决资金问题

在其他国家和地区的房屋养老金相关实践中，丰富的融资方式是重要的资金保障，补充业主缴纳以外的资金来源。一方面是政府直接提供补助、贷款或设立贷款优惠政策，提供利率较低的长期贷款，弥补资金不足的问题；另一方面是构建新的融资渠道，在住房维修制度投融资中引入金融机构贷款、法定机构债券、社会公共资本、私募基金等，吸收社会资金和专业力量支持，形成多元资金保障。

（四）制度和专业机构多重保障

一是会计制度监督。在房屋相关的维护资金预算编制、资金运用等阶段，都需要专业会计师审计核算，并进行公示，以确保方案合理、维护资金使用透明并符合预算；二是法律制度支撑。完善的法律体系规范业主、开发商和物业公司等相关主体的责任和义务，同时确保相应政策的执行有法可依、有章可循，保障各方利益的同时使得房屋维护和养老相关的资金良性循环；三是保险机制保障。为社区公共部分及公共设施进行投保可以有效应对因意外事件而发生的维护需求，通过保险的理赔保障为房屋的维护更新提供补充支持。

三、经验借鉴

已有部分国家和地区在房屋养老金相关的机制建立和立法支持等方面进行了早期探索，并在制度体系和配套执行等方面取得了一些实践成效，特别是在金融政策和金融机构支持方面，具有一定的借鉴意义。

首先，金融机构协助完成账户和资金的专业化管理。房屋养老金制度下设定专门的账户设立与管理、资金筹措与募集、资金管理与运用、资产保值与增值等专业方案。一方面，金融机构依靠自身专业性为房屋养老金的个人和公共账户提供管理服务，确保资金安全、核算准确，并提供便捷的查询与支取功能，同时可根据政府要求和相关规定，对财政补贴等资金进行管理和记账；另一方面，金融机构凭借专业投资分析能力，还可根据协议对其管理的房屋养老金进行投资运作，基于资金安全的前提实现保值增值，例

如将部分资金投资于低风险的债券、定期存款等稳健金融产品，为资金积累提供安全保障；不仅如此，在资金的使用过程中，金融机构还可协助政府和相关管理部门进行风险管控，建立严格的审批流程和监督机制，对风险进行监测和预警，确保资金使用符合相关规定和项目要求，防止滥用和挪用等，保障房屋养老金制度顺利运行。

其次，金融机构可提供丰富的融资支持。当前我国房屋养老金相关的机制探索重点将落在建立完善公共账户（即涉及财政资金的部分）部分，主要依托于财政出资、税收等，个人账户则通过现行的住房专项维修资金缴纳完成，短期内不增加居民额外经济负担，但续筹机制和资金收益等问题都有待进一步完善。因此，还可以参考国际经验，通过金融机构优惠贷款、发行债券等方式补充优质资金，或者通过设立基金、募集社会资本等方式提供多元化的融资渠道支持，解决资金短缺问题，帮助完成老旧小区改造项目或房屋大型维修工程等工作。

最后，在金融产品与服务创新方面可提供补充支持。一方面可以设计和开发与房屋安全相关的专属保险产品，例如房屋结构安全保险、设施设备故障保险等，为房屋使用中可能出现的风险提供保障，保险产品与房屋养老金制度相结合，保险公司在房屋出现保险范围内的问题时进行赔付，减轻房屋维修和改造的资金压力；另一方面可以根据项目情况提供信贷支持，例如推出房屋维修贷款、老旧小区改造专项贷款等创新产品，帮助业主或相关建设单位为房屋的修缮和更新提供资金保障；此外，还可以参与房屋的安全风险评估工作，例如银行或信托机构借助传统信贷业务中自身的风控体系或已建立的专业风控专家/服务机构库，通过对房屋的结构、设施设备、周边环境等因素进行综合评估，确定房屋的风险等级和潜在隐患，为房屋养老金的使用和管理提供科学依据，并提供合理的风险管理建议，降低使用风险。

执笔人：殷晓薇

免责声明

本文章仅代表作者个人意见，不代表中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”或“本公司”）官方立场。其中引述信息来源于公开资料，中诚信托对本文章信息的准确性、可靠性、完整性、时效性不作任何明示或暗示的保证。在任何情况下，本文章所表述的任何观点或提供的任何信息均不构成对任何人的投资建议，对依据或者使用本文章表述观点和信息所造成的任何后果，中诚信托及/或其关联机构、关联人员均不承担任何形式的责任。