

房屋养老金制度研究

——制度改革与市场机会

2024年08月29日

执笔人：上海易居房地产研究院 副院长严跃进、研究员潘竑羽

邮 箱：fudan-2007@163.com

微 信：13817782244

目 录

一、改革背景和原因.....	3
1、房屋安全领域重大恶性事件.....	4
2、小区急难愁盼相关问题.....	5
3、存量市场发展的新需要.....	5
二、定义和政策导向.....	6
1、概念和诞生背景.....	6
2、各层关系的梳理.....	7
3、政策演变脉络.....	8
三、个人账户与公共账户.....	11
1、个人账户.....	11
2、公共账户.....	13
四、资金运作模式.....	14
1、资金归集.....	14
2、资金使用.....	15
3、资金管理.....	16
五、城市案例分析.....	16
1、上海市场分析.....	17
2、重点城市分析.....	18
3、典型案例学习.....	19
六、国际经验学习.....	20
1、定义和基本功能.....	20
2、建筑物区分所有权.....	21
3、资金收取与运作模式.....	22
4、国际经验总结.....	23
七、市场机会分析.....	24

1、房屋体检和检测行业	25
2、设施设备和工程安装行业	26
3、智能设备和数字化业务	27
4、房屋维修管理和服务行业	28
八、社会效应分析	28
1、增强房屋安全属性	28
2、促进存量房市场健康发展	29
3、助力房地产发展新模式	29

房屋养老金制度研究

2024年8月23日，国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会(住房和城乡建设部)。此次发布会明确，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。发布会同时明确，目前，上海等22个城市正在试点。

此次发布会的表述受到房地产行业 and 广大市民朋友的关注，中间也产生了一些舆情问题和市场困惑。这既说明这项制度改革的重要性，也说明科学精准进行政策解读非常关键。其关乎制度的有序推进和效应发挥，也关系到人民群众居住安全和好房子目标的实现。

本报告围绕制度出台的背景和原因、房屋养老金定义和政策脉络、个人账户和公共账户分析、资金运作模式、城市案例分析、国际经验学习、市场机会分析、社会效应分析等角度进行研究。我们期待在精准的政策解读下，促进房屋养老金等相关制度获得更多的市场支持。也期待在此类制度下，真正促进房屋安全和高品质住房的建设。

一、改革背景和原因

房屋养老金制度的改革，并非2024年突然提及的，其至少经历了7年的漫长改革探索期，并逐渐从探索进入到相对成熟的阶段。从制度的发展历程来看，其源于2018年的城市体检工作，即是源于城市更新的工作导向。同时在最近三年一些房屋安全事件基础上逐渐探索出房屋安全管理理念，同时也逐渐形成“体检、养老金和保险”三项基本制度。随着好房子和房地产新发展模式理念的推进，同时结合国家安全观等宏观大视角，持续性地走出了一条符合中国房地产市场实际、符合人民群众利益的住房金融管理制度。

我们认为，当前研究全国房屋养老金制度的出台，必须重点关注三个背景，即：房屋安全领域的重大恶性事件、小区急难愁盼的日常问题、存量房地产市场的发展需要。这里针对这三个背景进行分析。

1、房屋安全领域重大恶性事件

最近几年住建部等有关部门对房屋养老金等政策推进，和全国各地房屋安全领域重大恶性事件有直接关系。这里梳理了最近3年至少7起恶性事件，其产生了比较大的舆情，也造成了极其严重的人身和财产损失。此类事件对房屋安全管理敲响警钟，也加速了房屋安全管理和房屋养老金制度的加快出台。

表 1：近 3 年房屋安全领域 7 起重大恶性事件

事件	十堰天然气爆炸事故	郑州暴雨小区停车位被淹事件	长沙自建房倒塌事件	佳木斯体育馆坍塌事故	江西新余临街店铺火灾	南京电动自行车燃烧事件	河北燕郊房屋燃爆事故
类型	燃气管道爆炸	水灾	建筑倒塌	建筑倒塌	火灾	火灾	燃气管道爆炸
地点	十堰张湾区	郑州郑东新区	长沙望城区	佳木斯桦南县	新余渝水区	南京雨花台区	廊坊燕郊
房屋名称	艳湖小区	瀚海晴宇	盘树湾组安置区	悦城体育俱乐部	佳乐苑沿街店铺	明尚西苑小区6号楼	二三小区15号楼
发生时间	2021-06	2021-07	2023-04	2023-11	2024-01	2024-02	2024-03
伤亡和损失	25人死亡，138人受伤	400辆汽车泡水	54人死亡，9人受伤	3人死亡，1人受伤	39人死亡，9人受伤	15人死亡，44人受伤	7人死亡，27人受伤
直接原因	燃气泄露聚集和扩散、管道老化	极端天气	违法违规加层	暴雪下降	施工人员违规动火施工	架空层电动自行车自然	房屋结构问题、施工质量问题
间接原因	安全管理不到位、违规操作	未积极预警	监管不力、违法建设	建筑荷载不达标	防火防烟隔断失效	小区电动自行车停放和充电不规范	违规加建、维护不善
影响范围	周边社区	所在小区	周边社区	所在体育场	全市所有校外	单栋楼宇	周边多个楼栋

					培训机构		
整改方向	加强住宅小区燃气管道安全和管理维护	加强极端天气预警	严格建筑审批和监管，打击违法建设	提高建筑设计标准	严管装修工程	重视业主多次反映和投诉	加强房屋建设和维护监管，防止违规加建

资料来源：各地公开资料、易居研究院

2、小区急难愁盼相关问题

小区急难愁盼的相关问题，主要包括老问题和新问题，其都是最近几年房屋安全管理方面出现的频次高、业主投诉较多、解决起来很头疼的问题。这里对这两类问题进行分类整理。

表 2：小区急难愁盼问题的分类

分类	具体表现
老问题	墙体开裂、房屋和墙体漏水、公共部件损坏、小区违建侵占公共空间、外墙脱落、设施设备老化、公共空间堆积杂物等
新问题	电瓶车违规充电、电瓶车违规进电梯、电梯超负荷使用、地下室被水淹、小区噪音污染和隔音问题、光污染、高空抛物、外来车辆违规进小区和无序停放、周末装修、宠物吠叫、快递柜纠纷、卫生间串气、甲醛超标、外卖电瓶车横冲直撞、陌生人拜访和推销等

资料来源：网上公开资料、易居研究院

3、存量市场发展的新需要

全国房地产市场从增量市场进入到增存并列新市场，存量房市场的管理也会提上日程。1) 存量房的市场规模较大，以上海为例，截至 2023 年底，上海市城镇既有住房建筑面积超过 7.6 亿平方米，若按 2023 年上海新房交易规模约 1000 万方的规模计算，存量房市场/增量房市场=76 倍。这要求我们重视存量房占主导的市场。2) 大量房屋开始步入“中老年”阶段。下表统计显示，目前至少有 15% 的房屋房龄超过 20 年。随着时间推移和房屋折旧损耗等，房屋“老龄化”问题将更为严重，如到 2030 年房龄超过 20 年的房屋比例将达到 32%，将会产生更高的风险与安全问题。

表 3：全国存量房屋的房龄分布与比例（2023 年底）

房龄（年）	1-9	10-20	21-30	31-40	41 及以上
比例	48%	37%	11%	3%	1%

数据来源：国家统计局、易居研究院

二、定义和政策导向

房屋养老金是房屋全生命周期管理的住房金融制度。本部分对房屋养老金的定义、关系梳理、政策导向等进行分析，以更清晰认识这项金融制度的相关情况。

1、概念和诞生背景

房屋养老金源于“养老金”概念。在劳动者年老或丧失劳动能力后，根据他们对社会所作的贡献和所具备的享受养老保险资格或退休条件，政府按月或一次性以货币形式支付保险待遇，用于保障职工退休后的基本生活需要。房屋养老金也具有类似功能，其属于房屋全生命周期中用于保障房屋安全的一项资金，相关资金可以用于房屋日常体检、维修、改造和管理。需要说明的是，房屋养老金的范畴要远远大于住宅养老金，如地下停车位、商铺、体育馆等都应该纳入到房屋养老金支持的范围。

房屋养老金概念的正式提出，源于“安全管理”概念。2021年7月，住建部召开会议，对当时湖北十堰燃气管道爆炸事故负有监管责任的相关部门进行了约谈。会议明确，“建立健全日常安全管理制度”。而在2022年，住建部部署开展了全国自建房安全专项整治行动。行动明确，要研究建立房屋体检制度，强化房屋全生命周期的安全保障。要研究建立房屋养老金制度，更好解决既有房屋维修资金来源问题。同年5月，国务院办公厅发布《关于印发全国自建房安全专项整治工作方案的通知》。文件指出：建立长效机制……完善房屋质量安全强制性标准，研究建立房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险等制度。该文件首次明确提出“体检、养老金和保险”三项制度。而且该文件也提及了改革背景，即“2022年4月29日，湖南长沙居民自建房发生倒塌事故，造成重大人员伤亡”事件。

2、各层关系的梳理

本部分对几层概念或细分领域进行关系梳理，以更好理解房屋养老金的含义。相关关系包括：物业费-房屋养老金-房屋保险的关系；房屋体检与养老金及保险的关系；房屋养老金和房屋保险的对比；房屋安全管理-老旧小区改造-城中村改造的关系；对网络上几种关系误解的纠正等。

1) 物业费-房屋养老金-房屋保险的关系。对于这层关系，可以通俗理解是，物业费的缴纳属于维持小区日常运行、房屋养老金则用于小区的维修等事项、房屋保险则涉及小区重大安全事故。

2) 房屋体检与养老金及保险的关系。房屋体检是明确房屋安全问题、有序引导房屋养老金和房屋保险资金运用的前提工作；房屋养老金和房屋保险资金运作，也对房屋体检提出更高要求，比如说保险公司对于投保的房屋会加强日常监测和管理，以减少给付风险。

3) 房屋养老金和房屋保险的区别。我们将相关区别列表进行说明，如下。

表 4：房屋养老金和房屋保险的区别

	房屋养老金	房屋保险
定义	对房屋使用、维修和管理的保障性资金	对房屋遭受损失或损害时的赔付资金
房屋风险	高频次但风险小	小概率但风险大
重心	强调“房屋状态的健康”	强调“风险化解或分散”
推进情况	由住宅专项维修资金做基础，选取 22 个城市做试点	已有工程质量潜在缺陷保险基础，选取 22 个城市做试点
产品类型	单一	有综合保险和单项保险分类
资金来源	个人账户+公共账户	房屋养老金认购为主，也可由其他机构或个人选择性缴纳
是否强制	强制性	强制性+可选择性
管理者	房管局主管，由房屋资金中心代管	保险公司
资金效应	基于成本核算一对一支出	发挥“四两拨千斤”效果
用途	房屋体检、购买房屋保险、房屋维修等	按保险条款赔付资金

资料来源：各公开资料、易居研究院

4) 房屋安全管理-老旧小区改造-城中村改造的关系。后续老旧小区改造将纳入到房屋安全管理即房屋养老金制度体系中。同时，房屋安全管理和城

中村改造属于两个范畴业务。房屋安全管理不会对城中村既有的工作思路有明显影响。

5) 对网络上几种关系误解的纠正。此类关系的纠正非常重要，关系到房屋养老金制度的精准落实和政策效应发挥。相关分析如下表。

表 5：对房屋养老金几项误解的纠正

误解	纠正
房屋养老金是变相的房产税	和房产税没有丝毫关系。房屋养老金立足于房屋全生命周期的安全管理。其中，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”的原则操作
各地出台了房屋养老金的收费标准	网传图片的收费标准，是本身已经在执行的物业维修基金收费标准
补齐物业维修基金将增加房屋成本和导致房价下跌	房屋养老金制度有助于老房子变好房子，有助于房屋延缓老化，进而提振价值

资料来源：各公开资料、易居研究院

3、政策演变脉络

8月26日，住建部相关负责人就社会关注的房屋养老金相关问题进行权威解读。该解读对房屋养老金试点情况、资金来源以及用途等进行了明确答复，是我们把握房屋养老金政策改革的指导方针。在此通过列表形式进行说明。

表 6：住建部对房屋养老金的权威解读

类别	政策情况
试点情况	建立房屋养老金制度，是进入城市更新时期后，坚持人民至上，努力解决群众急难愁盼问题，加强既有房屋安全管理的重要手段之一，既管基础，又管长远。我部在部分城市开展房屋养老金制度试点，目前各有关城市正在积极探索
资金来源	房屋养老金由个人账户和公共账户两部分组成。个人账户就是业主交存的住宅专项维修资金，交存按现行规定执行。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，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，不会增加个人负担
资金用途	房屋养老金个人账户和公共账户资金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

屋体检和保险等支出

资料来源：政府公开信息、易居研究院

我们认为，房屋养老金的制度，明确提出至少有 2 年时间，而政策酝酿和探索超过了 3 年时间。此类阶段，包括党中央国务院、住建部以及其他部门等，都对房屋养老金有各种形式的政策表述。这也说明，当前提及房屋养老金制度，不是空穴来风或故意试探市场，而是有持续性、严谨性和扎实性的探索基础，其也将构成后续房屋安全和全生命周期管理的常态化工作。这里对房屋养老金相关重点政策进行系统梳理。

表 7：房屋养老金相关政策梳理

时间	政策名称或事件	政策内容或相关要点
2018	住建部指导样本城市、试点城市开展城市体检工作	查找和解决群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题
2019-04	住建部在 11 个城市开展城市体检试点	通过 8 方面 43 项指标进行健康状况调查，生成城市体检报告
2020-04	《住房和城乡建设部工程质量安全监管司 2020 年工作要点》	深入开展住宅工程质量信息公示等试点
2021-06	住建部约谈十堰市城市管理综合执法委员会和中国燃气控股有限公司	全面排查市政基础设施安全隐患，指导各城市细化完善工作措施，加快推进隐患排查整治
2021-06	住建部派工作组赶赴湖南省郴州市汝城县民房垮塌现场	配合、指导和帮助当地全力组织科学施救，尽最大努力减少人员伤亡，同时尽快查明事故原因，依法依规处理
2022-05	《国务院办公厅关于印发全国自建房安全专项整治工作方案的通知》	加强房屋安全鉴定机构和从业人员管理，鉴定机构应对报告真实性和准确性负责。完善房屋质量安全强制性标准，研究建立房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险等制度。加快建立健全农村房屋建设管理和城镇房屋安全管理相关法规，加强地方性法规建设，完善城乡房屋安全管理制度体系
2022-05	住建部在湖南长沙设主会场召开视频会议	要求各地认真吸取湖南长沙居民自建房倒塌事故教训，对房屋市政工程安全生产工作再督促、再落实，切实防范和遏制安全生产重特大事故发生
2023-03	住建部等 15 部门《关于加强经营性自建房安全管理的通知》	各地要积极探索创新房屋安全管理方式方法，开展房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险试点，总结创新经验做法，健全房屋安全管理制度，加快出台地方性

		法规。各地要完善经营性自建房质量安全以及房屋检查、安全鉴定等相关标准
2023-03	两会代表进一步形成有关“房屋养老金制度”的建议或提案	建议从土地出让收入中提取一定比例作为房屋养老金；二是形成公共账户和个人账户两部分
2023-04	全国自建房安全专项整治工作电视电话会议	要积极构建房屋安全管理长效机制，加快推进房屋安全管理地方立法，积极推进房屋养老金、房屋定期体检、房屋质量保险“三项制度”试点和自建房安全跨部门综合监管试点
2023-04	住建部部长出席“中国电动汽车百人会论坛 2023”	在使用上，要像汽车一样建立房屋的体检和保险制度
2023-06	《关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》	详细列出了禁止影响建筑主体和承重结构的行为
2023-06	《学习时报》发表住建部部长文章《谱写住房和城乡建设事业高质量发展新篇章》	文章指出，提高住房建设标准，提升物业服务水平，打造“好房子”样板，研究建立房屋体检、养老、保险三项制度，为房屋提供全生命周期安全保障，让人民群众的居住生活更加舒适美好
2023-06	住建部部长会见来访的中国银行党委书记一行	要鼓励引导金融机构参与城市建设和更新，推动打造宜居、智慧、韧性城市。要为人民群众建造好房子，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
2023-11	住建部建筑节能与科技司官员表示	自 2024 年开始，住建部将在地级及以上城市全面开展城市体检工作，把城市体检延伸到群众身边
2023-12	全国住房城乡建设工作会议	强化工程质量和既有房屋安全监管，启动住宅质量多发问题整治行动，抓好房屋体检、养老金、保险制度试点，开展房屋市政工程等领域安全生产治本攻坚三年行动
2024-03	住建部两会民生主题记者会	希望能有多行业的跨界协同，合力建设绿色、低碳、智能、安全的好房子
2024-06	住房城乡建设部开展大跨度钢结构公共建筑设计回访公益行动	主要回访已竣工投入使用的，屋盖结构形式为钢结构，单跨跨度大于 24 米或悬挑长度大于 8 米的各类大跨建筑
2024-07	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2024 版）征求意见稿》	增加了多种隐患判定情形，如：在基坑、边坡工程、模板工程、脚手架工程、建筑起重机械及吊装工程等方面，都增加了更为详细的隐患判定标准
2024-07	党的二十届三中全会精神学习辅导材料出版	把房屋安全工作列为房地产发展新模式四项关键任务之一

2024-08	政策例行吹风会，介绍《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》	住建部阐述关于房屋养老金的制度设计理念
2024-08	国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会(住房和城乡建设部)	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；目前，上海等22个城市正在试点
2024-08	住建部直属期刊《建筑杂志社》微信公众号发布多篇社评文章	明确房屋养老金不是房地产税，公共账户不需要老百姓出钱
2024-08	住建部相关司局负责人就社会关注的房屋养老金相关问题进行权威解读	介绍了房屋养老金的试点情况、资金来源和用途

资料来源：各地政府公告、易居研究院

三、个人账户与公共账户

个人账户和公共账户共同组成了房屋养老金体系。本部分分析这两类资金的定义、资金来源、相关问题、改革方向等内容。

1、个人账户

个人账户由住宅专项维修资金平移而来，包括住宅专项维修基金及超额收益。其交存按原有的住宅专项维修资金管理规定执行。根据2007年建设部和财政部发布的《住宅专项维修资金管理办法》，住宅专项维修资金是指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、改造的资金。住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。若追溯历史，该制度源于1998年房改，在2004年的时候成为房屋办理产权证时必须缴纳的费用。同时，其标准由最初的“按购房款2%-3%的比例缴交”变为2008年“按住宅建筑安装工程每平方米造价的5%-8%缴交”。同时当资金余额不足首期资金的30%，就需要及时续交。用途方面，此类资金可用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修等工作。

从个人账户的运作情况看，应重点关注两个内容，即：传统住宅专项维修资金功能弱的问题、资金账户补建和续筹的问题。

1) 传统住宅专项维修资金功能弱的问题。目前对房屋养老金进行改革，很大程度上也和住宅专项维修资金的相关问题有关。对此类问题整理如下。

表 8：传统住宅专项维修资金的功能问题

类别	相关问题
制度和规范的陈旧	管理制度停留在多年前的版本和模式，缺乏制度创新，尤其是对费用提取和使用、信息公开等缺乏有效的政策保障。部分小区甚至没有建立该制度
资金规模过小	随着存量房屋的规模增大和房龄变长，房屋维修需求和专项维修资金规模过小产生了矛盾
应对房屋安全新问题的解决能力弱	燃气管道爆炸、停车库被水淹、外卖人员和物业矛盾等问题，都不是传统住宅专项维修资金所能解决的
资金提取环节过于复杂	资金申请程序繁琐、投票环节过于复杂，形成“事不关己高高挂起”的问题，导致资金提取率较低、资金“睡大觉”等问题，进而导致共用部位和设备维修保养工作不到位

资料来源：各公开信息、易居研究院

2) 资金账户补建和续筹的问题。维修资金归集政策实施后，很多老旧房屋、房改房等都未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。这里结合《北京市深化住宅专项维修资金管理改革实施方案（征求意见稿）》，对资金账户补建和续筹工作进行列表说明。

表 9：资金账户补建和续筹工作

类别	工作机制
账户补建	组织售后公房售房单位和各类住宅的购房人开展维修资金补建工作。对于售后公房，有明确售房单位的由售房单位补建，售房单位改制合并的由承继单位补建，售房单位破产灭失的由其上级单位补建
	未售公房与其他已缴纳维修资金住房位于同一个物业管理区域的，公房产权单位即业主应参照商品住宅标准补建维修资金
	明确有条件下的售后公房维修改造责任。售房单位按照相关标准进行老旧小区改造或一次性出资的，售房单位按照商品住宅标准将房改房维修资金个人账户补足到位的，新出售的公有住房由购房人即业主按商品住宅标准缴纳维修资金的，房改购房人即业主按照《北京市物业管理条例》的规定承担已售公房的维修和更新、改造责任
账户续筹	业主分户账面维修资金余额不足首期交存额 30%的，由业主按照商品住宅标准及时续交
	给予相关政策支持，业主及配偶可申请提取个人住房公积金进行维修资金交存；小区公共收益的 50%以上应优先用于补充维修资金账户
	对于拒不交纳、续筹维修资金、分摊相应维修费用的业主，在办理所涉及房屋交易、产权登记等相关手续时，应补交专项维修资金及其滞纳金

资料来源：政府公开文件、易居研究院

2、公共账户

建立公共账户是此次房屋养老金制度的最大创新点，充分体现政府资金支持房屋安全管理的导向。此类资金也将更好发挥统筹作用，对于支持房屋体检、房屋保险金认缴、房屋维修支出等发挥积极的作用。预计此类公共账户的建立会以市一级账户的方式建立，以更好发挥全市统筹和统领功能。

目前市场的一个困惑点是，既然已经有住宅专项维修资金，为什么还要专门建立公共账户。其有几个重要原因。1) 个人账户本身有一定的问题和功能缺失。同时从房屋全生命周期管理制度出发，亟需丰富资金来源和扩大资金规模。2) 最近几年房屋安全新问题较多，且带有跨小区的属性，即涉及更大的公共安全问题，亟需全市统筹属性的资金介入。此类资金集中管理和统一调度，有助于提高使用效率。3) 个人账户侧重在维修等层面，而公共账户可以发挥体检、认购保险和提前预警等功能，有助于减少事后维修的成本。4) 可以适当减少个人账户的压力，如过去个人账户中的房屋检测功能可以由公共账户来承担。5) 在各类应急的公共安全问题下，可以发挥先行代付、事后追偿的功能。

公共账户资金来源有很多，目前各地都在积极探索。我们根据目前各地的探索情况，列出了至少7项资金来源。举例来说，后续围绕土地出让金积极做资金来源的筹划非常重要。如可以对土地出让金净收益计提一定比例的资金。其中，土地出让金净收益，是指扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等以外的土地出让金收入。

表 10：公共账户的资金来源分析

资金来源	操作方案
土地出让金计提	土地出让地价*相关比例，或在土地出让底价基础上设置固定值
	或：土地出让金收益*相关比例，如 5%

	或：土地出让净收益*相关比例，如 20%
老旧小区改造资金注入	将中央财政城镇保障性安居工程补助资金、老旧小区更新改造资金等进行平移和直接注入
财政支持	包括：财政预算拨款、专项支持、财政补贴、专项债支持等
税费支持	包括：地方附加税（城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加）、房产税、房地产其他税费等
建设单位缴纳	让房企在投资拿地等环节缴纳一定比例的资金
住宅专项维修资金增值收益	通过资金对外投资并注入
住房公积金增值收益	将此类住房公积金增值收益提取一部分进行注入

资料来源：各公开信息、易居研究院

公共账户的建立和资金注入，要立足市场状况有序开展工作，在此需把握三个基本原则。1) 量力而行、循序渐进。要基于土地市场、财政压力和各资金状况，有序规划时间表，在立法等基础上有序推进相关工作。2) 试点先行。要求对急难愁盼和风险隐患较大的小区率先做改革和资金支持，减少对资金一次性筹集方面的压力。3) 建立开放式的账户管理制度，立足小区“更安全”和“更增值”角度，鼓励社会资本参与和支持公共账户的建设。

四、资金运作模式

房屋养老金制度的建立，意味着诞生了一个新的资金运作体系和住房金融体系。参照社保基金、个人住房公积金等管理制度，我们从房屋养老金的归集、使用与管理三个方面进行系统梳理。

1、资金归集

房屋养老金资金归集工作，关系到房屋养老金资金池的充裕。何为合适的资金体量呢？从逻辑上说，其应该具备有效及时足额保障房屋安全的功能。基于这一点，我们对资金归集的潜在规模进行测算。

我们根据全国城镇存量住房规模、房屋维修和安全管理有关成本、个人账户和公共账户关系等进行测算。相关测算结果如下。从测算结果看，若要持续开展全国性的房屋养老金政策，至少需要 4.4 万亿的资金规模投入，或者说房屋养老金制度改革将形成总资金规模为 4.4 万亿的资金市场。若剔除个人账户资金，单纯考虑公共账户，大约每年需要投入 1300 亿的资金规模，

或者说每年政府公共账户资金约需筹资 1300 亿元。当然若从 22 个试点城市的规模来看，预估其试点的存量房屋规模约占全国 2%的比例。据此简单测算（即 1300 亿*2%/22），单个城市在今年下半年至明年上半年期间约需筹集 1.2 亿元资金。当然实际过程中要看试点的区域规模和所涉及房屋的规模数量等。

表 11：全国房屋养老金的资金规模测算

序号	类别	数据	测算依据
1	全国城镇存量住房总规模	350 亿平方米	根据统计局公开数据测算
2	每平方米房屋每年安全管理成本	5 元	根据房屋检测、电梯更换等各地情况估算
3	存量房平均剩余房龄	25 年	根据各房龄段的房屋进行简单平均和估算
4	房屋养老金总规模	4.4 万亿	=1*2*3
5	个人账户资金规模	1 万亿	相关机构披露数据
6	公共账户资金总缺口	3.4 万亿	=4-5
7	公共账户每年资金缺口	1300 亿	=6/3

数据来源：各地政府公告、各公开资料、易居研究院

表 12：全国房屋养老金的资金来源测算

序号	项目	数据	测算依据
1	土地出让金计提	500 亿	占全国土地出让金收入的 1%
2	老旧小区改造资金划转	300 亿	接近两年全国老旧小区投资金额估算
3	中央财政支持	200 亿	预估值
4	地方财政支持	200 亿	预估值
5	其他途径	100 亿	预估值

数据来源：各公开资料、易居研究院

2、资金使用

房屋养老金的资金投向或使用非常关键，尤其是投向顺序等很关键。我们认为，从当前试点情况看，包括房屋体检和检测领域会成为房屋养老金最先投入领域。同时从房屋类型来看，包括房龄较长的老旧小区、经营性自建房、社会公共用房、燃气管道陈旧小区、电动自行车过于密集小区等，都将是此类房屋养老金优先投入的领域。而从排查要点看，主要包括房屋地址、产权人和使用人、层数、高度、面积、建造年代、结构类型、房屋用途、设计方式、施工方式、抗震设防、安全鉴定、隐患类型等内容。

同时，房屋养老金制度的建立，对于资金后续的科学高效和民主使用等也产生了影响。1) 治理模式上，将持续优化物业管理方、业主代表大会和业委会的决策机制。2) 将持续和房屋定期体检及评估工作进行结合，落实按月定期汇报体检数据的机制。3) 增加数字化等功能。比如说后续相关物业社区会上线“电子投票”功能，业主通过此类 APP 就可以比较快捷进行投票表决。4) 发挥好个人账户和公共账户的协同作用。通过公共账户的体检，更高效使用个人账户资金。

3、资金管理

总体上将明确房屋养老金归属于全体业主享有，同时落实“取之于房、用之于房”的导向。1) 各地或将建立“N 个个人账户+1 个全市公共账户”模式，发挥好社区公共安全和全市重大隐患的治理功能。2) 在现有房管局房屋资金管理中心基础上，或整合新房预售监管资金、二手房监管资金、住房公积金等一系列资金，形成全市范围的房屋资金管理中心或部门。甚至从全国层面来看，也可以探索设立全国房屋养老金管理机构。3) 充分发挥区政府、街道办事处、乡镇政府对于所在片区房屋安全熟悉的优势，在房屋养老金使用方面适当增加此类机构的话语权和决策权。4) 资金的保值增值方面，或可参考社保基金和公积金操作，后续持续探索支持购买国债、购买保租房 REITs 产品等工作，以发挥资金的保值增值功能。5) 目前有市民朋友提问，是否可以学习公积金模式，使得房屋养老金也有可提取的功能。关于该问题，由于目前工作还停留在归集或筹集的初步阶段上，所以“提取”工作并不紧迫。后续可以考虑建立“资金筹集-使用-退出”的新模式。

五、城市案例分析

本部分对全国重点城市在房屋养老金领域的创新和探索进行分析。分析显示，各城市在最近两年已经持续性开展了相关工作，也形成了较多具有借鉴意义的商业模式。对此类城市的优秀经验和商业模式进行分析，有助于发挥示范效应，对于全国性房屋养老金制度改革和探索具有积极的启发意义。本部分主要从上海市场、全国重点城市、优秀案例等角度进行分析。

1、上海市场分析

今年8月20日，在上海市十六届人大常委会第十五次会议（扩大）上，上海市市长龚正明确，关于深化人民城市建设的四项重要任务包括：稳就业、保障性租赁住房建设、房屋安全管理和电动自行车安全治理。其中关于房屋安全管理的表述，已有明确时间表和工作计划。此次上海明确，将探索实施三项制度。一是房屋定期体检制度，主要是定期对房屋进行全面检查，及时发现房屋存在的问题，对症下药消除安全隐患。二是房屋安全保险制度，在房屋面临较大风险、需要动用较大资金时，发挥保险托底作用。三是房屋养老金制度，主要服务于房屋体检、房屋保险以及房屋“小修小补”的支付。会议明确，上海考虑分两步推进：第一步，今年先行在浦东等区开展试点；第二步，在试点基础上，明年全市推开。

据此我们认为，今年下半年上海浦东等重点区域或有几项重要探索。1) 近期或会加快研究配套制度、资金保障、项目标准、考核要求等，以快速搭建其公共账户，尤其是和目前房屋安全相关数据库进行对接。2) 结合公共账户资金需求，在土地出让金等领域或有开创性举措，以丰富资金来源。3) 会充分和今年的房屋安全检查、城市更新、老旧小区改造等工作进行结合，部分业务和资金或有合并管理的操作。4) 盘摸房屋情况，尤其是对经营性自建房、有重大安全隐患的房地产领域开展体检工作。

另外根据上海各区今年以来的一系列房屋安全管理工作和要求，我们系统梳理了相关政策的表述。其有可能成为今年下半年一些改革区域房屋养老金制度参照的模式。

表 13：上海部分区域房屋安全管理的表述

类别	相关要求
总体观念	要强化担当，压实责任。务必深刻认识当前形势的严峻性、紧迫性，切实增强忧患意识、底线思维
管理要求	落实“三管三必须”要求，即管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全
长效机制	严格落实房屋安全监督要求，着力构建科学可靠、分级分类的房屋安全管理体系和长效机制

工作导向	全面梳理行业管理范围内的房屋底数，全面排查
工作方式	网格巡查、12345 热线、“随申拍”等不同渠道和方式
重点领域	空置房屋、自建房、养老医疗、商业工贸、燃气消防、粉尘涉爆等重大风险源；装饰装修工程的非法改建和装修行为
一楼一策	对一般性隐患房屋做到立查立改，对存在结构安全隐患的房屋，落实“一栋一策”整治措施
管理体系	构建完善的应急指挥体系、完整的应急预案体系以及完备的应急保障体系

资料来源：各地政府公告、易居研究院

2、重点城市分析

上海、北京、广州、深圳、杭州、南京、苏州、成都、重庆、武汉、天津、青岛、长沙、郑州、西安、沈阳、合肥、福州、厦门、济南、宁波、无锡等 22 个城市正陆续开展房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度的试点。而从广州市的最新表态看，其并没有开展房屋养老金试点，而是选择房屋保险制度。这说明，22 个城市在改革试点方面是有侧重点和差异的，部分或是选取其中一项进行试点。

选择此类城市进行试点，有较好的考量和基础。1) 从市场层面看，此类城市多为超大城市和特大城市，其房地产市场发展阶段比较吻合改革要求，尤其是存量房市场规模较大且呈现“老龄化”趋势的特征。2) 从需求角度看，此类城市的老城、城中村、棚户区、老公房等面临亟待改造的诉求。房屋类型丰富多样，且老百姓本身有较强的房屋安全管理诉求。3) 从资金状况角度看，此类城市具有较优的金融基础设施，在房屋养老金的资金归集、使用和管理方面有更好的平台搭建能力，同时也具有比较系统的资金管理能力和。4) 从技术应用角度看，此类城市在数字化等技术应用方面有成熟经验，对于房屋安全管理具有相对成熟的数字平台和监测技术。5) 此类城市中有较多城市具有地方立法权，也可以为此类制度推进提供更好的法治环境和保障。

当然除了此类城市外，我们发现全国各城市实际上已经都有初步的、公开的探索和制度创新，我们对各地的政策动向进行系统梳理，如下表。

表 14：各重点城市房屋安全和房屋养老金相关政策

时间	城市	政策动向
----	----	------

2022-07	济南	研究建立房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险等制度
2022-07	威海	研究建立房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险等制度。加快建设房屋安全管理信息系统
2023-07	济宁	先行先试房屋保险制度，探索自建房安全管理新模式
2023-07	邹城	率先探索推行“商业保险+抽查巡检+技术服务”的自建房质量安全责任保险模式
2023-09	青岛	青岛市住建局印发《青岛市房屋定期体检制度试点工作要点》，提出建立房屋定期排查、精准诊断、分类整治等九项长效机制。力争在 2024 年年底建立起完善的房屋定期体检制度，保障房屋使用安全
2023-12	杭州	《杭州市住宅工程质量潜在缺陷保险试点实施办法》正式印发，这也是落实住建部“三项制度”以来全国首个质量保险政策文件
2024-03	广州	广州市住建局印发《广州市城镇房屋安全保险制度实施方案》，提出在部分条件成熟的范围内率先试点，借助保险的市场化作用，为房屋使用安全责任人提供巡查、检测、监测、赔付服务，降低房屋安全风险，减轻政府管理压力，建立健全城镇房屋全生命周期安全管理长效机制
2024-04	郑州	郑州市房管局发布 2024 年工作要点，明确推进住房养老金制度改革试点。完善试点工作方案，加快推动建立房屋养老金公共账户，明确资金来源，力争年底前取得实质性进展
2024-04	信阳	住建局发布《住宅专项维修资金使用 40 问》
2024-06	天津	滨海新区住建委加快推进房屋养老金制度试点工作
2024-06	西宁	城北区城建局与保险公司签订城北区公租房保险试点项目保险服务协议
2024-08	南通	南通市城镇房屋定期体检制度试点方案获批，将制定城镇房屋定期体检实施办法和城镇房屋定期体检技术导则

资料来源：各地政府官网、南方都市报、易居研究院

3、典型案例学习

目前部分城市已经落实了较为系统的房屋养老金制度试点工作。这里选取天津滨海新区做法，以更直观理解房屋养老金改革的模式和路径。我们将天津滨海新区的做法进行列表说明。

表 15：天津滨海新区房屋养老金改革模式

类别	相关做法
充实政策清单，健全相关配套办法	滨海新区住建委会同财政、规资、司法等部门进行多轮专题研讨，充分动员保险公司、房屋体检机构、物业服务企业等多方主体参与，现已拟定完成《滨海新区房屋养老金管理办法》和配套房屋保险管理办法、房屋体检管理办法。其中，房屋养老金管理办法已进入法定制发程序，正在征求相关部门意见

推动数字赋能，建设综合管理系统	以自然灾害综合风险普查数据为基础，建立全区房屋养老金综合管理系统，集成公共账户信息查看、出账登记、资金审核拨付等功能，实现房屋体检从业务申请到报告归档全流程线上管理，系统预计今年11月底上线试运行
加强区级统筹，探索稳定资金来源	据测算，全区房屋养老金公共账户资金需求为5000万元/年，拟计划通过在土地出让底价的基础上按每平方米25元标准增加土地收益筹集，并在财政预算中增列房屋养老金专项资金预算，用于试点期间房屋养老金兜底。目前正在办理公共账户开设手续，拟于今年6月底前启动商品房专项维修资金承接前期工作及建立个人账户补建续交机制
加强沟通交流，学习试点城市经验	积极参与住建部组织的《房屋养老金配套制度研究课题开题报告提纲》交流会，与其他试点城市就目前存在问题和下一步工作思路进行了深入探讨。此外，还分别与徐州市、宁波市住建局领导和专家就房屋养老金试点工作进行了交流学习

资料来源：各地政府公告、易居研究院

六、国际经验学习

本部分对国际市场的房屋养老金或住宅专项维修资金制度进行学习，以更好研究房屋养老金的商业模式。其也有助于我们更好优化后续的改革内容。

1、定义和基本功能

房屋养老金，在国际上统称住宅专项维修资金或相似名称，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。其作为房屋全生命周期维护的重要保障，确保住宅的基本居住条件和设施设备的正常运行。

从房屋维护活动的角度看，分为两类。一是响应性维护，即针对已出现的损坏或潜在安全隐患进行即时修复；二是预防性维护，通过前瞻性的预测，提前识别并应对可能的损坏或安全威胁，以周期性或计划性的方式实施维护措施。英国率先通过设立物业管理经费的形式，建立了具有管理性质的维修储备金制度，标志着房屋维修资金体系的初步形成。本部分对房屋维修基金的功能进行列表说明。

表 16：国际上住宅专项维修资金功能

类别	相关功能
保障居住条件	房屋养老金用于定期维修和更新住宅的共用部分，如电梯、管道、外墙等，确保住户的居住安全 and 质量

延长房屋使用寿命	通过及时的维修和更新,可以有效延长房屋的整体使用寿命,减少因年久失修而导致的房屋损坏和安全隐患
维护房屋价值	良好的维修和保养能够保持房屋的市场价值,有利于业主在出售或出租时获得更好的收益
促进社会稳定	完善的房屋养老金制度能够减轻老年人的经济负担,提高他们的生活质量,从而有助于社会的稳定和谐

资料来源:各公开资料、易居研究院

2、建筑物区分所有权

建筑物区分所有权是指,业主对建筑物内的住宅和经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。该制度核心在于,解决住宅共有部分的维修、养护及费用分摊问题,确保建筑物的安全使用和保值增值。本部分分析各国家和地区建筑物区分所有权的相关规定,如下表。

表 17: 各国家和地区建筑物区分所有权相关规定

国家/地区	制度名称	相关规定
美国	公寓共有权制度	允许个人拥有公寓单元内的专有空间,并对公共区域享有共有权。维修资金通常通过定期收取的物业费或特别评估费来筹集,用于公共区域的维修和保养
英国	公寓楼共有制度	业主共同拥有并管理整栋建筑或建筑群,维修资金通过业主大会决定的方式筹集和使用,确保公共区域的良好状态
法国	分割式共有权	明确建筑物区分所有权人的权利和义务,维修资金通过业主大会决定的方式筹集,并由物业管理公司或业主委员会负责管理和使用
意大利	共同所有权	强调业主对共有部分的共同管理责任,维修资金通过业主缴纳的费用来筹集,用于公共区域的维修和更新
西班牙	横向产权住房制度	要求业主共同承担公共区域的维修费用,通过业主大会和物业管理公司来管理维修资金
北欧国家	合作社住房制度	业主既是合作社的成员也是房屋的所有者。维修资金通过合作社内部机制筹集和使用,确保公共区域的良好维护
中国香港	屋苑有关制度	拥有完善的物业管理体制。维修资金主要通过物业管理费中的维修基金部分来筹集,用于公共设施的维修和保养

资料来源:各公开资料、易居研究院

3、资金收取与运作模式

本部分对各国或地区的物业维修基金管理制度或住宅专项维修资金制度进行分析，以更清晰看出各国家和地区的操作模式。主要包括收取和运作两个领域。

表 18：住宅专项维修资金的收取情况

国家/地区	资金名称	资金分类或明细	收取方或管理方	资金缴纳方式
美国	储备金	物业保养费、维修准备金	业主协会、业主大会	-
英国	物业维修储备金、物业管理费	维修费用、大型维修储备基金	物业公司	住户募集 1%-2%比例，其余由开发商或金融保险业投资者出资
澳大利亚	偿债基金	-	业主法团	-
新加坡	备用金、住宅小区管理费	维修资金	管理理事会	-
日本	物业管理费	附加：修缮积立金和修缮积立基金	管理组合	区分所有权人按持份比交纳修缮积立金
中国香港	常用基金和备用基金、特别基金	-	-	-
中国澳门	共同储备基金	-	分层建筑物所有人大会	-
中国台湾	物业管理资金、公共基金	公共基金、管理及维修分担费用	管理负责人或管理委员会	-

资料来源：各公开资料、易居研究院

表 19：住宅专项维修资金的运作模式

国家/地区	资金管理模式	物业管理模式	监督方	续筹模式	违约时的限制措施
美国	购买保险；通过基金公司进行专业化管理；投资于银行业	物业经理承担住宅共用部分的维修养护工作	-	强制性续缴机制；依据公共设施的预计寿命和重置费用进行逐年调整	法律手段追缴拖欠的维修资金，如质押登记和法院起诉；质押房产来应对拒绝续缴的

					业主
英国	收取固定的物业管理费作为日常维护和应急性工程费用的资金来源	物业公司或房屋经理负责物业维修；政府实施强制性维修；业主可选择物业公司或房屋经理负责维修	会计师和律师审计与监督；账目透明公开，业主可通过税务部门查询	物业公司每年收取物业管理费，包括日常保养费用	未参与重大维修决策的业主需分摊费用并缴纳罚金
澳大利亚	-	-	-	-	严格规范业主的交付义务
新加坡	-	设定严格的更新周期和检查制度；委托专业维修保养公司；政府投入部分城市建设费用用于维护	政府通过建筑总监制度监督维修	设立强制性维修更新周期；业主可抵押购房契约获取维修费用	抵押购房契约获得资金；限制房产交易
日本	-	制定长期维修计划；社区管理组合负责制定长期维修计划并严格执行	-	按月收缴修缮积立金	上门催缴和法律诉讼等手段追缴资金
中国香港	-	业主立案法团负责楼宇建筑管理	-	-	补缴维修资金后房产才能交易；设有保险制度进行理赔
中国澳门	-	-	-	每月按房屋价值比例缴纳；设立共同储备基金应对非预见性维修开支	民事追讨
中国台湾	-	管理负责人或管理委员会管理	-	-	通过法律诉讼追缴

资料来源：各公开资料、易居研究院

4、国际经验总结

通过国际经验的系统梳理，我们认为，国际市场上关于物业管理和住宅专项维修资金的相关模式，值得我国当前房屋养老金制度的学习。无论是管理模式和法律支持，抑或是房屋安全检查以及资金管理模式的等，都对我们有

较大的启发。这里总结出几点经验。

1) 业主自治与专业化管理相结合。发达国家和地区通常具有较高的社区自治水平，业主协会或管理委员会在维修资金管理扮演着重要角色。业主大会负责制定预算，决定维修资金的收取和使用，并通过专业会计师审计确保透明度。

2) 明确的法律法规以及政府监督与支持。发达国家和地区往往有明确的法律法规来规定维修资金的设立、管理、使用和续筹，确保资金的合法性和规范性。政府在必要时进行监督和裁决，确保维修工作的及时进行，同时提供政策支持和指导。如对于拖欠维修资金的业主，会采取法律手段追缴，包括但不限于诉讼、质押登记、优先受偿权等。通过持续的教育和沟通，提高业主对维修资金重要性的认识，促进业主的积极参与和遵守。

3) 房屋定期维护与强制检查。发达国家和地区推行定期强制检查制度，对住宅公共部位和设施设备进行周期性维护和更新，以延长使用寿命。同时也对于一些紧急的物业维修业务有较为充足的资金保障。

4) 多元化的资金筹集方式以及透明的资金管理和公开制度。除了常规的物业费和维修资金外，还可能通过政府补贴、保险理赔、业主大会特别决议等方式筹集资金。此外，维修资金的使用和管理过程透明，定期向业主公开，接受业主监督。包括通过税务部门也可以进行查询等。

5) 通过保险、基金等金融运作实现维修资金的保值增值。通过购买保险来应对意外事件产生的维修费用，以减轻业主的经济负担。将维修资金交由专业化的基金公司管理，投资于低风险的金融产品，更好实现资金的保值增值。

七、市场机会分析

房屋养老金政策的改革，直击存量住房等市场的难点和痛点问题。其通过严谨科学的金融创新和制度安排，对于化解存量房屋背后的风险等都具有积极的作用。此类资金支持下，将有助于加快房屋体检、房屋维修、房屋管

理等一系列工作，并带动相关产业链市场机会的扩大。本部分基于这项制度改革，对相关的市场机会进行重点分析。我们认为，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、房屋维修管理和服

1、房屋体检和检测行业

房屋养老金的一个重要用途就是投向房屋体检业务。受此影响，房屋检测等领域势必迎来较大的市场机会，这也会带动传统房屋检测机构、新型房屋检测机构、专业细分领域检测机构的业务提振。按照前面测算的数据，房屋养老金一年将释放出 1300 亿的资金规模（指公共账户资金），若按 3%的比例进行计算，那么对房屋检测行业将带来约 39 亿元/年的市场机会。

当前，房屋检测业务包括对一般隐患、房屋主体结构、重大隐患等领域的检查，也会涉及对自建房、空置房、人口密集社区、违规搭建小区、燃气管道陈旧小区、容易有地震灾害小区、电动车车库隐患多的小区等的安全检查。另外根据此次住建部的相关表述，在包括房屋隔音治理等新领域也会有比较明显的资金支持。

另外，在房屋检测的细分领域，也可以获得非常明显的产业链“一条龙”发展机会。当前房屋检测的业务范围包括：1) 房屋完整状况检测鉴定；2) 房屋安全检测鉴定；3) 房屋损坏趋势检测鉴定；4) 房屋结构和使用功能改变检测鉴定；5) 房屋抗震能力检测鉴定；6) 房屋质量综合检测鉴定；7) 房屋其他类型检测鉴定等。此类细分领域后续将获得更好的发展机会。

表 20：房屋体检和检测行业的市场机会

企业分类	细分类型	市场机会
传统检测机构	房屋检测中心、建筑科学研究机构、建设工程检测中心、房屋质量检测站、室内装饰质量检测中心、建设工程质量检测有限公司、建设工程质量检测站、建设工程质量检测公司、工程检测研究院、勘察设计研究院等	属于老牌检测机构，基础扎实，也有包括城中村改造、动拆迁业务和老旧小区改造等领域的成熟检测经验

新型检测机构	智能检测机构、大数据分析机构、绿色检测认证机构、互联网+检测机构等	此类机构市场扩张能力很强，能利用数字化等技术快速和精准输出检测结果
细分领域检测机构	防水检测、隔音检测、抗震检测、甲醛检测、土地检测、岩土工程检测等机构	随着政府对此类细分领域的重视，业务量会有持续拉升的机会

资料来源：各公开信息、易居研究院

2、设施设备和工程安装行业

设施设备和工程安装行业将获得重大的发展机会。过去物业维修领域中，涉及到设施设备安装的，往往会面临资金提取困难等问题。当前房屋养老金制度下，资金状况会持续改善，有助于加快设施设备等领域的全面提振。按照前面测算的数据，房屋养老金一年将释放出 1300 亿的资金规模（指公共账户资金），若按 3%的比例进行计算，那么对设施设备和工程安装行业将带来约 39 亿元/年的市场机会。

表 21：设施设备和工程安装行业的市场机会

行业分类	业务特点	市场机会
电梯	电梯使用频率极高，更换的概率明显增大，涉及轿厢、井道、控制系统等。同时维修业务也会更加常态化，包括日常保养、故障排除、零部件更换等	人流量大的、使用频率极高的小区，其采购新电梯的可能性非常大
水泵及给排水系统	最近两年小区被淹的负面事件明显增加。城市高质量发展的一个重要指标就是防洪防涝。水泵及给排水系统的更换频率会有所增加	次生灾害多的城市，在此类领域的采购力度会明显提高
照明设备	老小区的照明设备也容易出现老化、损坏等，亟需定期更换或维修	大城市提升老小区品质的一个重要抓手就是提高照明设施设备
门禁系统	小区管理日趋复杂，人员管理也更加困难。这就使得门禁系统的更新换代非常关键	智能化的门禁系统明显更受业主欢迎
消防设备	消防安全是房屋安全中比重较大的一个领域，包括消防栓、灭火器、自动喷水灭火系统等采购需求其实很大	在电动车使用较多的小区，或会建立强制性的采购消防设备的政策

资料来源：各公开信息、易居研究院

3、智能设备和数字化业务

智能设备和数字化业务，是此类存量二手房小区安全工作后势必会加快导入的。按照前面测算的数据，房屋养老金一年将释放出 1300 亿的资金规模（指公共账户资金），若按 3%的比例进行计算，那么对智能设备和数字化业务行业将带来约 39 亿元/年的市场机会。相关智能设备和数字化业务的市场机会分析如下。

表 22：智能设备和数字化业务的市场机会

行业分类	细分领域	应用场景或市场机会
智能安防系统	视频监控 系统	通过高清摄像头对小区或建筑内外进行 24 小时不间断监控，及时发现并处理异常情况
	门禁控制 系统	采用智能卡、指纹识别等技术，对小区或建筑的出入口进行智能化管理，确保安全
	入侵报警 系统	在检测到非法入侵时，能迅速发出警报，并联动其他安防设备进行处理，有助于防盗防火等安全管理
智能环境 控制系统	温湿度调 节设备	根据室内外环境参数自动调节室内温湿度，为老小区提供舒适的生活环境
	空气质量 监测系统	实时监测室内空气质量，包括 PM2.5、甲醛等有害物质的浓度
	智能照明 系统	根据外界光线变化自动调节室内照明亮度，同时支持手动控制和远程控制，既节能又方便
楼宇设备 自控系统	空调自控 系统	根据室内外环境参数自动调节空调的运行状态，实现节能降耗
	通风自控 系统	确保室内空气流通，减少病菌滋生
	供暖自控 系统	在寒冷季节自动调节供暖设备，为居民提供温暖的居住环境
智能巡检 设备	无人机巡 检系统	利用无人机搭载高清摄像头、红外热像仪等设备，对建筑物进行高空巡检，发现潜在的安全隐患和损坏情况
	智能机器 人巡检系 统	通过地面或墙壁上的智能机器人，对小区或建筑内部进行巡检，检查设备的运行状态和安全隐患
智能停车 管理系统	自动化停 车设备	如立体车库，通过智能控制实现车辆的自动存取，提高停车效率
	车牌识别 系统	自动识别进出车辆的车牌号码，实现快速放行和计费管理
智能能源 管理系统	能耗监测 系统	实时监测建筑内各设备的能耗情况，为节能降耗提供数据支持

	能源优化系统	根据能耗数据自动调整设备的运行策略，实现能源的最优利用
智能物业管理系统	物业管理软件	集成物业管理、维修服务、费用收缴等功能于一体，提高物业管理效率
	居民服务平台	为居民提供报修、咨询、投诉等一站式服务，提升居住体验

资料来源：各公开信息、易居研究院

4、房屋维修管理和服务行业

除了前面论述的几大产业外，房屋养老金制度的推进，对于房屋维修中的管理和服务行业也会产生较为积极的影响。按照前面测算的数据，房屋养老金一年将释放出 1300 亿的资金规模（指公共账户资金），若按 3%的比例进行计算，那么对房屋维修管理和服务行业将带来约 39 亿元/年的市场机会。相关市场机会分析如下。

表 23：房屋维修管理和服务行业的市场机会

行业分类	市场机会
房屋评估	房屋检测和房屋维修势必会涉及房屋评估业务
物业服务	房屋安全属性增强，助力小区社区增值服务的需求释放
法律咨询	房屋安全管理频率增大，也会产生更为复杂的法律服务需求
金融创新	房屋养老金作为一类新资金，如何管好就会产生金融创新业务需求
金融投资	房屋安全管理提速，也会迫切需要金融方面的支持
智能家居	房屋安全管理后，智能家居的消费需求会明显提振
节能环保	当前房屋安全管理是绿色低碳的管理，节能等市场空间将增大
建筑翻新	建筑翻新的市场空间和动力都更大了
基础设施	房屋周边的基础设施将更新换代，如道路、排水、绿化、燃气管道等
代建服务	存量房屋将有重新设计和建设机会，自然增加了对代建的需求

资料来源：各公开信息、易居研究院

八、社会效应分析

1、增强房屋安全属性

房屋养老金制度开展，将发挥其最核心的功能，即促进房屋安全属性的提升，其有助于持续助力住房安全和居住安全等工作。

1) 确保房屋安全工作扎实推进。房屋养老金的设立，为老旧小区等重塑与日常维护工作提供了坚实的资金支持。在该制度下，无论是常规的维护保

养，还是突发性的重大修缮项目，均能获得及时且充足的资金注入。同时利用体检等机制，可以科学、精准、高效地开展房屋安全治理工作。此类制度在助力房屋安全管理决策机制效率提升的同时，也增强了人民群众参与房屋安全管理的积极性和荣誉感。

2) 推动老房子变为好房子。房屋养老金制度的有效执行，对于老房子的结构退化、隐患问题等都有积极有效预防和科学治理。老房子由此面貌焕然一新，从“隐患区”向“宜居区”做了华丽转身。老房子变为好房子，将持续优化城市居住环境、提升居民生活质量，在很大程度上使得存量房时代下的业主享受制度创新带来的实惠，真正提升好房子居住的满意度和幸福感。

2、促进存量房市场健康发展

房屋养老金制度的推进，是存量房时代下的重要政策创新，其对于改变存量房市场颓废态势、增强存量房市场的保值增值属性等都有积极的作用。

1) 提升二手房的流通效率。以房屋租赁市场为例，风险隐患多的房屋，其在出租等方面势必没有太多吸引力，尤其是很容易产生风险问题。但是随着此类二手房安全工作的整治，其更安全和宜人的居住环境将持续吸引租客进入。同样的，二手房买卖市场、二手房抵押市场等都会提振。二手房流通效率提升的同时，也体现了二手房增值空间增大的良好态势。

2) 促进二手房市场的健康发展。最近两年二手房市场面临较大的下行压力，除了一些学区房地段好的二手房略坚挺外，其他二手房市场都面临供大于求的压力。在房屋养老金的支持下，当前因设施陈旧、环境不佳而陷入市场困境的老旧社区，将持续激发市场活力，进而也带动二手房市场的健康发展。

3、助力房地产发展新模式

房屋养老金制度及其构成的房屋安全体系，是房地产发展新模式中的四项关键工作之一（其余三项包括：供给端结构优化、缓解高杠杆等“三高”、政府职能调整以强化服务职能）。其工作有序开展，将助力房地产发展新模式

的建立和提速。

1) 促进高水平安全的工作开展。房屋安全问题，作为房地产行业长期面临的重大挑战，其风险极高、破坏性极强，也容易产生较大的舆情问题。当前推进房屋养老金等制度和工作的推进，积极响应了中央新安全观和高质量安全理念。其对于加强小区治理、社区稳定、守护人民生命财产安全等都发挥了重要作用。同时也为宏观经济和社会经济安全发展构建了坚固的安全屏障。

2) 促进企业更好转型。房屋养老金制度的推进，建立在存量房时代已到来的基础之上。其将引导房地产企业进行战略思维的深刻转变，促使企业从过度聚焦于增量房市场的传统模式，转向深耕存量房市场、实现精细化运营与高效管理的新阶段。尤其是要紧紧围绕“绿色、低碳、智能、安全”的好房子理念，持续研究存量房市场的新机会。在战略转型和业务转型过程中，促进企业走向房地产发展的新模式之路。



免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。