



住建部会同金融监管总局全面排查在建已售未交付的商品住房项目

## 今年年底前396万套住房力保交付

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：8月23日，国务院新闻办举办“推动高质量发展”系列主题新闻发布会。住建部相关负责同志在会上表示，为了打好商品住房项目保交房攻坚战，住建部会同金融监管总局组织各地进行了一次“大起底”，全面排查在建已售未交付的商品住房项目，锁定了按照合同约定应该在今年年底前交付的396万套住房，作为保交房攻坚战的目标任务。

## 切实做好保交房工作

发布会上，住建部相关负责同志表示，接下来将切实做好保交房工作。其中，在国家层面，住建部将会同金融监管总局落实切实做好保交房工作总体方案要求，联合出台政策文件，明确打好保交房攻坚战的工作安排，扩大城市房地产融资协调机制成效。地方层面，各城市均已按要求制定本市保交房攻坚战实施方案，明确交付计划，并结合当地实际，逐个项目拿出处置方案。

同时，充分发挥城市房地产融资协调机制作用。多部门已经联合建立



住建部将切实做好保交房工作

国家、省、城市三级协调机制，推动符合条件的项目“应进必进”白名单，商业银行落实尽职免责要求，“应贷必贷”给予融资支持。目前，商业银行已按审批程序通过了“白名单”项目5300多个，审批贷款金额近1.4万亿元，有力支持了项目建设交付。

此外，按照“一项目一策”做好分类处置。住建部正指导各地实行

“一项目一方案一专班一银行一审计一法官”处置模式，将向全国推广。

## 5“好”建设“好房子”

随着人们对美好生活的需要逐渐提高，“好房子”成为建设领域近年来的热词。在当天的新闻发布会上，住建部负责人围绕“好房子”相关问题进行了回答。

什么样的房子是“好房子”？该负责人归纳了现阶段“好房子”的四个特征：一是绿色，让人们住得健康、住得舒适；二是低碳，要在建筑材料的生产过程、建造过程、全生命周期使用过程中贯彻低碳，且在使用环节上更节水、节电、节气、节能；三是智能，让居民用得更方便；四是安全，让居民住得安心和放心。

如何建设“好房子”？该负责人提出了5方面的“好”：一是要有好标准，要完善“好房子”的标准体系，全面提高设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等标准；二是需要好设计，应引导广大设计师精心设计好每一栋房子，特别是让每一平方米都能够物尽其用、物有所值；三是需要好材料，着力推动新材料的研发应用，大力发展绿色建材，不断提升建筑材料的保温、隔热、防水、环保等性能；四是需要好建造，要强化科技赋能，推广绿色建造、智能建造等新型的建造方式；五是需要好服务，住建部将实施居住服务提升行动，下大力气提高物业服务水平，支持养老、托育、家政等线上线下的生活服务。

“房屋养老金”是“变相收房地产税”？住建部官方回应——

## 实行房屋养老金不增加群众负担

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：近年来，“房屋养老金”一词反复被提及，不少自媒体为蹭热度、追流量，将其解读为“变相收房地产税”，究竟什么是“房屋养老金”？需不需要老百姓再额外付钱？8月23日，在国务院新闻办公室举行的“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上，住建部相关负责同志表示，将研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险这三项制度，构建全生命周期的房屋安全管理长效机制。

## 重点：建立公共账户

记者了解到，住建部相关负责同志此前曾表示，“房子像人一样也会变老，老了也会生病”。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，经过过去几十年大规模新增建设，房屋同人一样也会进入“中年”，也进入了需要体检、养老和通过保险增加养老金的时代。

自2022年来，“住房养老金”由住建部提出后便频繁出现在多次官方会议文件当中。期间，认为“住房养老金”是“加强版房产税”的论调频发。究竟“住房养老金”是否会增加老百姓负担？

住建部相关负责同志在此次发布会上明确表示：“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。特别说一下房屋养老金，个人账户通过缴纳住宅专项维修资金已经有了，试点的重点是政府把公共账户建立起来。”

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，房屋养老金不是房产税，目前一些“房屋养老金是变相的房产税”的说法是误导的，也是错误的，更是不负责任的。房屋养老金由个人账户和公共账户组成。其中个人的账户通过缴纳住宅专项维修基金已经建立起来，而公共账户是后续会加快建立的，是政府自己筹资的，不需要个

人出资。

中央财经大学教授、法学院院长尹飞近日也撰文表示，目前，房屋养老金公共账户的款项来自公共资金，按照“不增加个人负担，不损害个人权益”的原则，由地方政府探索资金筹集渠道。因此，此次建立的房屋养老金公共账户不会加重业主负担。

## 目的：保障房屋安全

事实上，自2022年4月长沙自建房屋坍塌事故后，住建部部署开展全国自建房安全专项整治，指出要研究建立房屋养老金制度，是为了更好解决既有房屋维修资金来源问题。房屋养老金制度，实际上是一项为老百姓房屋安全和生命财产安全考虑的、兜底性制度设计。

据了解，尽管目前我国建立了购房者按建安成本5%~8%缴纳房屋维修基金的制度，并在保障小区公共部位日常维护和电梯等设施更新中发挥了重要

作用，但因数量有限，已难以满足城市房屋安全维护和老旧小区更新需要。

“房屋养老金等制度的建立有其必要性。”李宇嘉表示，过去我们过分重视房屋新增建设，对住房配套设施及时补短板、解决安全隐患等程度不够，很多城市进入高度城市化阶段后，一些短板和漏洞迫切需要补上。

“像中老年的人一样，需要先体检发现问题，缺什么补什么。但是，靠物业维修基金为主的资金很难应对房屋进入中老年阶段、老龄化阶段到来所需要的养老金。因此，迫切需要对房屋养老所需要的资金来源进行统筹安排。”李宇嘉称。

中指研究院市场研究总监陈文静表示，房屋养老金制度的建立，也将为房屋体检、房屋保险提供重要资金支持。此外，公共账户的资金来源也是各界关注的重点，按一定比例计提项目土地出让金、维修资金的增值收益、财政补贴、创设配套金融产品等或是重要探索方向。

## ● 导读

广州企业总部大楼  
可在外部“署名”了！  
——02广州流花湖将变身  
全龄友好型公园  
——03《黑神话：悟空》取景  
带火古建筑保护传承  
——04、05