

“房屋养老金”引发热议 业主需要直接出钱吗？

近日，“房屋养老金”引发广泛关注。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，住房和城乡建设部副部长董建国表示，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，上海等22个城市目前正在开展试点。此言一出，很快引发社会热议。

8月26日，住房和城乡建设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，回答了一系列百姓关心的问题。

”



小区改造前后对比图。杂草丛生的小区，如今干净整洁、井然有序。

1 房屋养老金制度是什么？

有观点认为，房屋养老金是冲着“老破小”来收的，并发布“老破小赶快卖”等言论。

但从公开信息来看，目前，国内关于房屋养老金还没有统一的定义。

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”。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。

尹飞表示，房屋养老金制度并非针对“老破小”。通俗理解，房屋养老金包括个人账户和公共账户。其中，个人账户即现行的住房专项维修资金；建立公共账户是目前这项制度要解决的重点。

尹飞表示，举例而言，小区电梯等共有部分坏了就使用个人账户即住宅专项维修资金；但如地震之后需要对相关区域里的房屋进行检测，或者某楼盘出现涉及人民群众生命财产安全的重大隐患或者涉及公共安全，这部分资金就需要公共账户来出。

“从出发点来说，房屋养老金的核心理念是通过设立公共账户，使用公共资金来解决涉及公共安全的问题。”尹飞说。

2 老百姓要不要直接掏钱？

房屋养老金消息一出，市场上出现“本来买房想养老的，结果发现最后还得为房子养老”这样的调侃，设立房屋养老金老百姓是不是又要掏钱了？

关于房屋养老金的资金来源，8月26日，住房和城乡建设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：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。

相比于最初公布的消息，这一回答解释了房屋“养老”的钱从哪里来。与此同时，“房屋养老金”和原有的住宅专项维修资金之间的关系，也得到了明确的解释。此前，许多网友都不太明白，既然已经有了业主缴存的住宅专项维修资金，为何还要新设政策，额外建立“房屋养老金”？对此，有关部门把“房屋养老金”中的个人账户和公共账户的功能划分得很清楚。其中，个人账户资金和原有的住宅专项维修资金一样，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，公共账户资金则主要用

据中访网、金融界等

于房屋体检和保险等支出。后者针对的房屋体检和保险，也正是有关部门改革现有制度，试点推出“房屋养老金”的主要理由。

上海市房地产科学研究院院长、研究员严荣认为，当前研究建立房屋养老金公共账户，并不需要老百姓直接出钱。

3 房屋养老金是变相的房产税？

市场上还有声音称，“加强版房产税来了”，“建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度是换个说法的房产税”，“无免征额、见房就收”。

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。

中国社科院研究员、中国城市经济学会房地产专委会主任王业强表示：“房产税是财产税，是居民持有房屋不动产而需要上缴国家的税收。房屋养老金则是为房屋未来维护和修缮而设立的资金归集账户。二者性质上有本质不同。房产税是国家为了支持城市建设和公共服务而征收的，与小区内的绿化和公共区域关系不大。而房屋养老金则是为了确保居民住房保持良好状态，能够抵御时间的侵蚀而设立的一项制度。”

4 为何要建立房屋养老金制度？

根据住建部的说法，上海等22个城市目前正开展试点房屋养老金等制度。那么，已经有了专项维修基金，为什么还要房屋养老金？

中指研究院市场研究总监陈文静指出，当前我国针对房屋公共部位、公用设施设备的维护和改造主要使用的是住宅专项维修资金，由于我国住宅专项维修资金一般来源于业主自行缴纳，整体资金体量有限，而我国房地产市场逐渐进入存量时代，截至2022年底，中国城镇既有房屋中建成年份超30年房屋占比接近20%，需要维护、改造的老旧房屋占比快速提升。

王业强提到，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，有利于更好解决老旧小区改造资金问题，深入实施城市更新行动，进一步推动建筑业转型升级，加快构建房地产发展新模式。

其实，“房屋养老金”并非新闻。2022年4月长沙自建房坍塌事故后，住建部在次月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，更好解决既有房屋维修资金来源问题。

2023年以来，建立房屋养老金制度也被多次提及，去年两会上部分人大代表、政协委员也建议建立房屋养老金制度，破解老房维修难题，引起社会各界热议。

据澎湃新闻、中国青年报等

网红景点为何业绩“亮红灯”？

8月26日，张家界发布2024年半年报。数据显示，上半年张家界实现营业收入约1.74亿元，同比减少2.87%，净利润-6116.29万元。

明明很火的网红景区，为何赚不到钱？在相关话题的评论区，有网友对其亏损情况表示质疑：“这么贵的门票，这么多游客还亏损，太夸张了！”“现在就是在为涨价做打算？”还有网友晒出了张家界景区的价格表，门票确实不便宜，那为什么赚不到钱呢？

从客流量来看，今年一季度，张家界接待国内外游客795.03万人次，同比增长6.34%。截至8月5日，张家界空港口岸2024年出入境客流量突破30万人次，超该口岸去年全年出入境客流量约33%，与历史最高的2019年同期相比增长约63.5%。

不过，从张家界下属运营项目数据来看，其运营的七大项目中，上半年仅十里画廊观光电车项目在半年内实现购票人数、营业收入双增长。

二级市场方面，截至2024年8月28日，张家界报收5.45元/股，跌幅为0.37%，市值跌至22.06亿元。

值得注意的是，网红景区的亏损并非个别，而是普遍存在的情况。与张家界情况类似，曲江文旅、西安旅游、云南旅游等旅游公司也面临着财务挑战。

8月25日，“大唐不夜城半年仅赚23.53万元”的话题登上热搜。根据曲江文旅最新披露的2024年半年报，其上半年实现营业收入7.7亿元，同比增长11.9%，归母净利润由盈转亏至-1.87亿元，亏损幅度同比扩大超15倍。

在搞文旅这块，曲江文旅手上爆款无数，不仅拥有大唐不夜城等网红景区运营权，还不断创新，相继推出“李白对唐诗”“石头哥”“城墙甲武士”“长安十二时辰杨贵妃”等新玩法，深受游客喜爱，但大唐不夜城的盈利情况却不乐观。

数据显示，全资子公司大唐不夜城公司上半年实现营业收入3938.3万元，净利润仅为23.53万元，盈利能力严重下滑。与张家界不同，曲江文旅增收不增利背后，还是应收账款坏账的老毛病。截至今年上半年，曲江文旅前五大欠款方合计欠款约13.96亿元，坏账达到5.82亿元。

据中访网、金融界等

赛力斯大动作不断有何目的？

作为近年来新能源汽车的一匹黑马，赛力斯近期动作频频。

8月28日晚，赛力斯发布公告称，公司骨干团队基于对未来发展的信心，计划自公告日起6个月内以集中竞价交易方式增持公司股份，增持金额不低于1亿元，不超过2亿元。增持计划旨在维护公司价值，保护中小投资者权益，增强投资者信心。

公告显示，本次拟增持股份的资金安排来自自筹资金。公司骨干团队拟通过设立信托/资管计划（以下简称“相关主体”）或个人账户直接购买等方式实施增持计划。截至目前，相关主体尚未设立。本次增持不设置固定价格、价格区间，相关主体将根据公司股票价格波动情况及资本市场整体趋势择机实施增持计划。

赛力斯2023年报显示，该公司董事长、总裁张正萍税前薪酬为185.53万元，薪酬最高的为董事张正源总薪酬239.15万元，最终，赛力斯所有董事、监事和高管合计总报酬为2955.47万元。

业绩方面，今年上半年赛力斯大幅度扭亏并进入盈利期。借力与科技巨擘华为的合作，赛力斯新能源汽车销量增加，

今年上半年，赛力斯实现营收650.4亿元，同比增长489.6%；实现归母净利润16.3亿元，同比实现扭亏为盈。

在股东方面，赛力斯前三大股东分别为重庆小康控股有限公司、东风汽车集团有限公司和重庆渝安汽车工业有限公司，分别持股26.53%、21.68%和4.38%。赛力斯的实际控制人为自然人张兴海，他个人持有重庆小康控股有限公司50%股权。

除了骨干团队拟出手增持公司股份，赛力斯在其他方面也是动作不断。先是8月25日晚宣布，计划以115亿元现金入股深圳引望智能技术有限公司，获得10%股权和1个董事席位。8月26日，赛力斯推出新车问界新M7 Pro上市。华为常务董事、终端BG董事长余承东透露，问界全系车型自上市以来，累计交付量已达到40万辆。

但值得一提的是，在赛力斯宣布入股引望之后，投资者似乎持谨慎态度。消息发出第二天（8月26日），赛力斯股价下跌2.19%，收于78.56元/股，8月27日和28日继续下跌，截至8月28日，赛力斯报收71.36元/股，总市值1077亿元，是否跌破千亿元大关值得关注。 据证券时报