

强于大市

房屋养老金制度点评

探索建立房屋养老金制度；资金来源多方面；物管公司有望受益

事件：6月26日，住建部部长在会见中国银行党委书记、董事长一行，就深化政银合作、推动住房和城乡建设事业高质量发展进行交流时提出，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。

核心观点

■ 房屋养老金制度建设及试点工作或将加速推行。房屋养老金通常指的是住宅专项维修资金，是指由业主按规定交存的，专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金，包括首期归集的专项维修资金和日常收取的专项维修资金。房屋的共用部位，是指承重结构部位(包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等)、外墙、楼梯间、走廊通道、门厅、楼内车库等；共用设施设备是指共用的上下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、公用天线、供电干线、共用照明、暖气干线、消防设施、住宅区的道路、路灯、沟渠、池、井、室外停车场、游泳池、各类球场等。我国的房屋维修资金制度始于1998年，当时被称作房屋维修基金，2004年房屋维修基金演变为房屋办理产权证时必须缴纳的维修费用。2007年10月30日建设部正式通过《住宅专项维修资金管理办法》，经财政部联合签署，自2008年2月1日起施行。缴纳标准也由最初的“按购房款2%-3%的比例缴交”变为2008年的“按住宅建筑安装工程每平方米造价的5%-8%缴交”。据中国物业管理协会物业维修资金研究专业委员会的统计，自1998年实行住宅专项维修资金管理办法至2014年，我国收缴的维修资金在5000亿元左右。房屋养老金制度是以此为基础，探索实现保障居民住房安全，完善住房设施的制度化和规划化。去年以来，建立房屋养老金制度被多次提及。2022年5月，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，更好解决既有房屋维修资金来源问题。同月，国务院办公厅印发《关于全国自建房安全专项整治工作方案的通知》，指出“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”。2023年4月，全国自建房安全专项整治工作电视电话会议召开，提出“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”；5月住建部到江苏省等地调研房屋养老金制度建设及试点工作。本次住建部再次强调探索建立房屋养老金制度，或表明房屋养老金制度建设及试点工作将加速推行。

■ 当前阶段重点提及“房屋养老金制度”，我们认为主要原因有二：1) 当前全国重点城市迈入存量房时代，我国老旧小区占比正在持续攀升。《中国人口普查年鉴2020》显示，截至2020年末，我国存量住房建面为510亿平、4.6亿套；城镇存量住宅建面292亿平、2.9亿套，其中老旧小区(2000年前建成)占比有31%(按照套数)，且随着房龄增长，老旧小区占比预计将持续攀升。受当时房屋建设阶段客观条件的限制，部分存量住房在整体规划、设计标准、建筑材料、建造工艺、节能性等方面有所欠缺。大量老旧小区面临着维护更新的问题，存在诸如墙体结构安全隐患、屋面渗漏、外墙脱落、设施设备老化、楼道过道不稳固、房屋本体质量问题等房屋安全隐患问题。2) 鉴于存量房时间跨度长、规模大、隐患多，现有住宅专项维修资金不能满足需求。目前我国存量住房维修主要依靠住宅专项维修资金或业主自筹资金进行。根据《中国经营报》报道，以南京为例，当前南京建成投入使用15年以上的住宅约有94万套、0.84亿平，分别占总量的42%、37%，其中有约30%的房屋由于种种原因未归集维修资金，即使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，远不能满足现阶段老旧小区维修的需求。

■ 我们认为房屋养老金制度的建成或将起到以下积极效果：1) 为房屋安全管理体系的建立和运转提供资金保障，对房屋检测、建筑建材形成稳定需求。我国尚未出台房屋定期检测制度和强制检测规范，房屋安全防范和风险控制存在制度空白。通过建立房屋养老金制度，可以为房屋安全管理体系的建立和运转提供资金保障。2) 尽可能延长存量住房的使用年限，提高房屋质量，也将对新建房屋的品质提出更高的要求，提高居民的居住品质和生活环境。3) 有利于一定程度上解决老旧小区改造的资金问题。不过，我们要注意的是，房屋养老金是指房屋在后续使用中需要有持续的资金进行维护，以全生命周期进行房屋的维护，这与城市更新、老旧小区改造略有差异。

■ 房屋养老金的资金来源有业主缴存、财政补贴、维修资金增值收益结余等。1) 资金来源以业主缴存为主：此前根据2007年制定的《住宅专项维修资金管理办法》规定，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%。未出售的物业，由建设单位交存。业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的，应当及时续交。成立业主大会的，续交方案由业主大会决定。未成立业主大会的，续交的具体管理办法由政府建设主管部门会同同级财政部门制定。2) 财政补贴：以宁波为例。2023年4月1日，宁波新版“房屋养老金”管理办法出台，《办法》共41条，规定了物业专项维修资金的设立、存储、使用范围、方式和程序、监督管理等内容。其中对于补交物业专项维修资金的老旧小区给予财政补贴，具体缴存办法：按新建项目的60%交，剩下的40%为政府补贴。以总层数在6层(含)以下的新建项目房屋为例，无电梯的每平方米交存标准为50元，对应的老旧小区每平方米只要交存30元就能给房子建“养老金”账户。3) 维修资金增值收益结余：今年两会期间人大代表余才高提及“目前我国住宅专项维修资金的平均年收益率约为2%，处于较低的收益率水平”。未来或可委托专业机构投资运营房屋养老金存量资金，加强资金的保值增值，以补充维修资金。

投资建议

■ 房屋养老金制度建设及试点或将加速推行，各地或陆续有细则出台，形成房屋安全长效机制，为房屋提供全生命周期安全保障。对于购房者来说，是一项利好政策，有利于提高房屋使用年限，也有助于提升居民的居住品质和生活环境。不过，当前市场信心仍然不足、需求仍然偏弱，仍需等待其他政策的发力来解决当前基本面乏力的困境。

■ 我们认为，从房屋养老金制度的角度出发，老旧小区改造来的受益更多，因此，建筑建材、电梯、环保、绿化等标的更直接受益。除此之外，物业管理也相对受益，未来无论是从收缴过程还是改造完成后的管理，都需要专业的物管团队。我们建议关注：万物云、保利物业、中海物业、华润万象生活、招商积余等。

风险提示：

■ 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

相关研究报告

《走出停滞期，诞生新格局——房地产行业2023年中期策略》(2023/6/13)

《房企退市专题研究：十余家房企面临“1元退市”风险，对行业整体影响有限》(2023/6/1)

《保租房REITs深度研究：住房租赁市场缺口较大，保租房REITs起航，租赁行业加速步入专业化资管时代》20230508

《华发股份：把握机遇实现规模突破，聚焦核心战略下销售拿地强势》(2023/5/15)

《房地产行业2023年4月月报：新房二手房成交同比增幅收窄，核心城市土拍热度延续》(2023/5/14)

《行业盈利与现金承压；房企分化加剧，销售与投资普遍缩量——房地产行业2022年年报&2023年一季报综述》(2023/5/12)

《保租房REITs深度研究：住房租赁市场缺口较大，保租房REITs起航，租赁行业加速步入专业化资管时代》(2023/5/8)

《房地产行业2023年度策略——弩箭已离弦，能否冰解的破？》(2022/12/18)

《中国真实住房需求还有多少？(2022版)》(2022/8/3)

《凡益之道，与时偕行——关于短期博弈与长期格局的思考》(2022/6/15)

《从历史复盘探讨本轮地产调控放松的最佳路径与当前房企的生存法则》(2022/3/31)

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

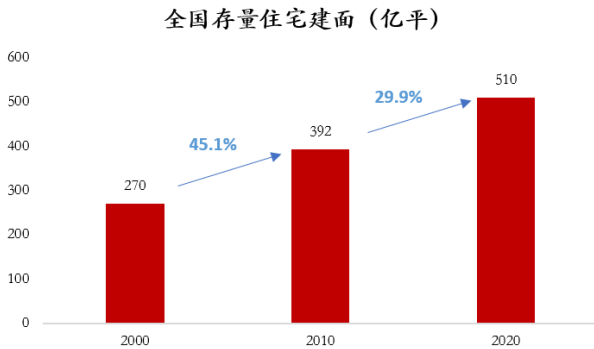
附录

图表 1. 房屋养老金制度建设及试点工作或将加速推行

时间	房屋养老金制度建设事件
2007 年 10 月 30 日	《住宅专项维修资金管理办法》于 2007 年 10 月 30 日建设部常务会议讨论通过，经财政部联合签署，自 2008 年 2 月 1 日起施行。
2022 年 5 月	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，更好解决既有房屋维修资金来源问题。 国务院办公厅印发《关于全国自建房安全专项整治工作方案的通知》，指出“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”。
2023 年 4 月	全国自建房安全专项整治工作电视电话会议召开，提出“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”
2023 年 5 月	住建部到江苏省等地调研房屋养老金制度建设工作。
2023 年 6 月 26 日	住建部部长在会见中国银行党委书记、董事长一行，就深化政银合作、推动住房和城乡建设事业高质量发展进行交流时提出，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。

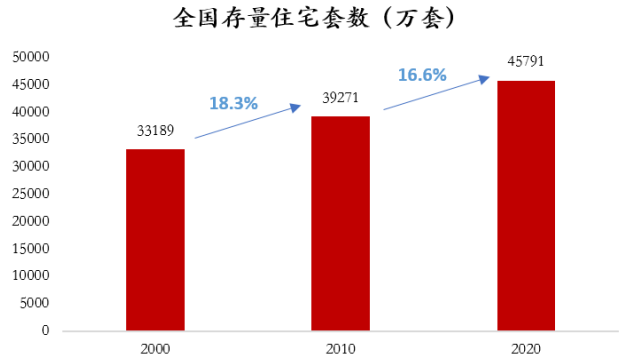
资料来源：住建部，国务院，财政部，中银证券

图表 2. 截至 2020 年末，我国存量住宅建面 510 亿平



资料来源：国家统计局《中国人口普查年鉴 2020》，中银证券

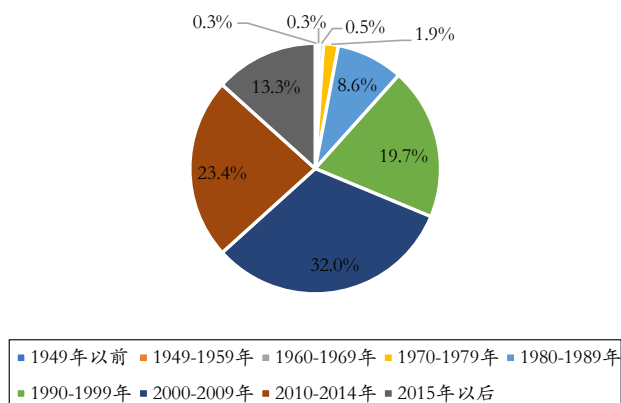
图表 3. 截至 2020 年末，我国存量住宅 4.6 亿套



资料来源：国家统计局《中国人口普查年鉴 2020》，中银证券

图表 4. 截至 2020 年末，我国城镇存量住宅中，老旧住宅（2000 年前建成）占比有 31%

2020 年末城镇存量住宅建成年份占比（按套数分）



资料来源：国家统计局《中国人口普查年鉴 2020》，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在 -10%-10% 之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不得以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担任何由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371