

# 住房“养老”钱从何来？这个小区用上市场的力量

证券时报记者 张一帆

“住房养老金”成为近期的热搜词。住建部8月26日发声，房屋养老金的公共账户按照“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；个人账户就是过往的住宅专项维修资金。总结来看，住房养老金将不需要居民额外缴费，不会增加个人负担。

目前“住房养老金”制度的细则尚待进一步披露，22个试点城市的成果也有待揭晓。然而，房屋为何需要“养老”？何以住建部将住房养老金制度视作“解决群众急难愁盼问题”的重要手段？一系列与大众息息相关的话题，已经成为坊间热议的焦点。

近两年，与万科物业合作，完成一项项微更新，微改造的南京市滨江奥城观澜苑（下文简称“观澜苑”），是近年来数以万计完成城镇老旧小区改造的小区之一。存量房时代，用有限的资金来源完成小区改造，高效地提升居住体验和房地产资产保值，或将成为每个小区业主的必修课，也是物业公司进一步发展的新机会。

## 房屋也要“养老”

房屋也要“养老”？这一全新的话题让不少人诧异，但事实上，以老旧小区改造为名义，房屋养老一直在很多居民身边进行着。

在观澜苑小区，监控设施改造近期刚刚完成，全新安装的258个高清摄像头，覆盖了小区的角角落落。同时，大部分楼栋都安装了高空抛物摄像头，更有力保障了住户安全。这只是观澜苑近年来发生的改变之一，一系列的微更新，微改造让这个小区焕发新生。

“把坑坑洼洼、砖块松动的人行道改造成平整的柏油马路；车库改造工程的地面磨光、墙面翻新，显著地提高了停车秩序；还有小区中心年久失修的水池景观，改造成上千平方米的大草坪，成为了业主们活动的中心。”回顾这些年观澜苑的一系列积极变化，观澜苑业委会主任史磊言语中满是欣慰。

严格来说，建成于2008年的观澜苑至今楼龄16年，并不算是“老小区”。但是，初始烂尾楼的经历让观澜苑存在一系列“原生问题”——消防、电力未完工验收，监控、设施设备、地下车库施工质量待改善。微更新、微改造是观澜苑业主们必须面对的课题。

数以万计的老旧小区改造项目正在全国范围内开展。住房城乡建设部最新数据显示，2024年，全国计划新开工改造城镇老旧小区5.4万个，在上半年全国新开工改造城镇老旧小区达3.3万个。住房城乡建设部部长倪虹介绍，2019年以来，我国开工改造的城镇老旧小区惠及了4434万户，约1.1亿居民。

存量住房时代的加快到来，正在对老旧小区改造工作提出更高要求。任泽平团队测算的数据显示，二三线城市中，房龄大于25年的住房占比大约为四分之一，而一线城市这类住房的占比超过36%。“到2040年，预计将有近80%的房屋成为‘老小区’，或将存在墙体结构隐患、外墙脱落、设施设备老化等问题，影响居民生活体验。”任泽平说。

事实上，老旧小区的及时改造，不仅关乎民生，更关乎房地产这一国民主要资产的价值增值。万物云董事长朱保全认为，物业管理(PM)的



张一帆/供图 翟超/制图

价值就是为业主实现资产的价值增值，物业管理与资产服务一脉相承，并且是资产服务的基石。

## 开源迫在眉睫

房屋养老，是妥妥的民生工程，但是工程需要的钱从哪里来？如何才能不增加百姓的负担？

目前，我国老旧小区改造的经费来源主要是三个方面，一是小区的公共收益，二是专项维修资金，三是政府补贴。

以上文提及的观澜苑监控设施改造工程为例，该项目造价50多万元，全部来自小区累积的公共收益。“我们小区每年产生的公共收益大概100万元，主要来自停车费、广告费用、商家摆摊费用，其中最主要、最稳定的收入来源是停车费。不过享受停车服务的绝大多数也是业主本身，业主们占用了小区的公共资源自然应该为小区更新支付费用。”史磊说。

专项维修资金虽然是一笔专门用于住宅共用设施设备的维修、更新、改造的款项，但是往往是业主们在万不得已时才会考虑动用的选项，存在“不敢用，不好用”的情况。数据显示，截至2022年底，北京商品住宅专项维修资金提取率不足10%，四川资阳交存维修资金提取率不足1%。

购房人往往在办理房屋入住手续前，按所购买房屋的建筑面积及单位面积费用缴纳商品房维修资金。一般单个住宅小区，归集资金规模为600万元至900万元，这一规模也就是专项维修资金的上限，每年的增量只有一点利息，一旦用完了再想让业主重新掏钱募集，难度非常大。

事实上，根据华创证券去年的研报，在观澜苑所在的南京市，建成投入使用15年以上

的房屋中约30%的房屋未归集维修资金，同时还有28%的小区维修资金的余额已经低于10万元。

另一方面，房屋专项维修资金提取效率也比较低。按史磊的经验，提取一次专项维修资金起码要花三到六个月，如果涉及招投标流程就更长。史磊说：“如果有电梯更换等必须要提取房屋专项维修资金的事项，我们要先向街道办事处申请，再通过街道办复核，征集超2/3业主参与，过半人数同意授权，以及一定的公示时间，才能动用房屋专项维修资金”。

政府补贴政策则与当地政府的财政水平有关，目前往往更倾向于楼龄超过20年以上，且没有物业管理、没有所属产权的小区更新改造。

同样以南京市为例，该市发布的《关于推进南京市老旧小区改造工作的实施意见》明确改造范围是：2000年底前建成的住宅小区；2005年前建成的，基础设施配套不全、功能缺失、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈、需改造的部分住宅小区。该意见拟定的财政支持方案，多数情况下也提出了实现“资金平衡”的要求。

逐渐深入的存量住房时代，却面临着较为有限的改造资金，这也就是为什么，住建部将“房屋养老金”视作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。

“截至2022年底，中国城镇既有房屋中，建成年份超30年的占比接近20%。需要维护、改造的老旧房屋占比快速提升，仅依靠住宅专项维修资金已经难以满足小区维护改造需求，亟需增量资金入场。”中指研究院市场研究总监陈文静告诉记者。

从募集端，住建部目前已经明确表示，房

屋养老金公共账户按照“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。”住建部相关司局负责人强调。

而在房屋养老金后续的使用端，具体细则不明晰，专项维修资金的老路明显不合适。中泰证券研究所政策专题组负责人、首席分析师杨畅就认为，房屋公共部位的公共安全问题，往往具有特殊性，使用公共财力构建的房屋养老金，具有公共性的特点。如何实现公共性政策工具解决特殊性实际问题，大概率需要各地出台更加明确的实施细则，对公共部位和公共安全问题予以充分明确。

## 微型类PPP模式

在开拓住房改造资金来源的同时，市场化主体正在通过机制体制创新、科技技术引入等手段，提高住房养老的效率。

去年，在观澜苑实施的道路更新项目，项目投资规模超过百万元，已经超过观澜苑一年的公共收益规模，仅以观澜苑自身之力难以维持。然而这一项目却最终成功落地，解决了观

澜苑业主们多年头疼的顽疾，万科物业以模式创新的介入，在实现商业利益的同时，让不可能变成了可能。

记者了解到，观澜苑业主大会与万科物业达成了新一年的公共收益分配方案。按照协议，业主方与万科物业应按照7:3的比例进行公共收益分配，但是由于物业承诺以垫资形式帮助修路，业主方决定在合作前三年仅收回一成公共收益，剩余九成转为归属于物业，用于支付工程资金。

分析人士向记者表示，这类似一种微型的类PPP模式，即由物业公司投资建设基础设施，随后由业主向物业公司授予特许权，最终物业公司通过项目的经营运营实现投资回报。在这个过程中，业主方享受了基础设施快速建设带来的便利，物业方也获得了订单和可预期的现金流回报，是一种双赢。

“即便如此，我们业主做过测算，如果以单个工程为衡量标准，施工方以这个价格会出现亏损的情况，但是万科物业方面通过规模化的效率经营，实现降本增效，很可能在这一改造项目中实现了盈利。”史磊告诉记者。

南京万科物业管理有限公司第一分公司总经理张立志表示，在南京滨江奥城观澜苑项目中，万科物业重点打造了设施翻新能力，自有团队、自建能力、自购材料，联合业主使用社区公共收益和政府补贴资金投入，以低于市场价格30%的高性价比展开业务，实现了对项目公区环境的系统性改善。

单个工程项目的盈利当然并不是万科物业的最终目标，小区改造品质提升，带来了“高满高收”的效果。万科物业方面提供的数据显示，2023年观澜苑项目物业费收缴率同比提高2.2个百分点，客户满意度在一年半时间里提升了16.9个百分点至80.9%。同时，周边项目的业委会也前来参观，助力市场团队获取周边的项目，年饱和收入达到数百万元。

对于物业企业来说，需要更多参与到“构建全生命周期房屋安全管理长效机制”的机会，并能承担更大的责任。回看维修资金使用难的内因是维修资金没有被“使用好”，而纵观滨江奥城整个案例，使用的维修资金量并不大，却撬动了大量的改造，或许值得业内借鉴。

先投入再回报，在竞争逐渐激烈的物业管理市场，这一思路已经成为常态。

“我们在今年下半年会继续加大现场服务的投入。越是在经济复杂的时候，每个业主的心都是更加复杂和焦虑的，越是在这个时候，越是巩固客户关系和巩固服务品牌的时候。”朱保全在8月底召开的半年度业绩说明会上表示，“后续会通过持续的现场投入来获得客户的认可，使得客户在如今复杂的经济环境下保持较高的付费意愿。”

与此同时，在老旧小区升级改造的过程中，不少物业公司逐渐在融入科技元素以实现进一步的提质增效。

# 比亚迪上半年净利136亿元

证券时报记者 韩志楠

8月28日晚间，新能源汽车龙头比亚迪交出半年业绩“成绩单”。

比亚迪股份(01211.HK)在港交所公告，2024年上半年，集团实现收入约3011.27亿元，同比增长15.76%。

其中汽车、汽车相关产品及其他产品业务的收入约2283.17亿元，同比增长9.33%；手机部件、组装及其他产品业务的收入约727.78亿元，同比增长42.45%。

上半年，公司拥有人应占溢利136.31亿元，同比增长24.44%；每股盈利4.68元。

公告显示，报告期内，比亚迪营业收入的增长，主要是新能源汽车业务和手机部件及组装业务增加所致。母公司权益持有人应占溢利较去年同期上升24.44%，主要是新能源汽车业务增长所致。

毛利方面，2024年上半年，比亚迪毛利上升约26.42%至约602.67亿元人民币，毛利率由2023年上半年约18.33%上升至期内约20.01%。公告显示，公司毛利率上升主要是新能源汽车业务增加所致。

公开数据显示，2024年上半年，比亚迪累计销量达161.30万辆，同比增长28.46%。

其中纯电动汽车销量72.62万辆，同比增长17.73%；插电式混合动力车型销售88.10万辆，同比增长39.54%。

海外市场方面，上半年比亚迪累计出口汽车20.3万辆，同比增长173.8%。

近日，比亚迪执行副总裁李柯透露，预计未来比亚迪海外市场销量将占到总销量的近一半。

作为新能源汽车龙头，比亚迪的半年成绩单非常抢眼，但也透露出行业极卷的氛围。具

体的表现主要体现在现金流和存货周转方面。

财报显示，2024年上半年，比亚迪经营现金流入约141.78亿元人民币，而去年上半年则录得经营现金流入约819.71亿元人民币。

比亚迪公告称，期内现金流入减少主要是购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。目前，比亚迪拥有足够的流动性以满足日常流动资金管理及资本开支需求，并在持续控制内部经营现金流量。

同时，比亚迪的存货周转期也有相应的延长，变化的主要原因是存货平均余额的同比增幅比营业成本的同比增幅大。

比亚迪在公告中表示，上半年，中国汽车行业面对复杂的宏观环境，存在内需增长相对缓慢、企业库存压力较大等问题。

展望2024年下半年，地缘政治紧张局势持续，贸易保护主义抬头，将给全球经济增长带来一定挑战。面对错综复杂的外部政经环境，中国经济底盘牢、韧性强、潜力大、动能足，稳中向好、长期向好的发展态势依旧，预期国家将继续积极实施有力的宏观政策，更大力度激发市场活力和内生动力，持续促进经济高质量及健康发展。

比亚迪方面判断，在多重利好政策的推动下，新能源汽车市场将迎来更加广阔的发展空间，继续保持强劲快速的成长态势，渗透率有望再度突破。

