

房屋体检

查什么？钱谁出？

房子像人一样，要定期体检，以便及时发现安全隐患，确保房屋使用安全。近日，郑州、长沙、南通在内的多个城市纷纷加快推进房屋体检制度，探索尝试体检资金来源的多元化，进一步推进房屋全生命周期安全管理。



对于许多城市来讲，对老房子的体检已经成为必选项。刘丽莎摄

近日，河南郑州市住房保障和房地产管理局就“城镇房屋安全管理‘三项制度’试点实施方案及工作细则”向社会公开征求意见。其中明确，拟对郑州市房龄30年及以上的城镇住宅房屋实施首次体检，并采取以奖代补方式支持房龄30年及以上的城镇非住宅房屋实施首次体检。同样，江苏南通市住建局和湖南长沙市住建局前不久也发布通知或技术指南，明确对房龄超过25年的房屋，每5年体检一次。

清华大学土木水利学院院长吴璟表示：“不管是这次郑州出台的文

件，还是其他城市已有的实践，最重要的是两个层面，第一个层面是房屋安全体检本身要把它做好；另一方面，要把房屋安全体检和更大范畴的房屋全生命周期安全管理，以及城市更新有机结合在一起。”

据了解，也有的城市就房屋体检技术规则进行了完善，像近期实施的《武汉市城镇房屋体检技术导则》，从地基基础、主体结构、围护系统、设备设施及管线四个分部进行了详细规定。

吴璟认为，做哪些项目，按照什么样的标准来做，怎样体现结果，需

要在技术层面加以规范、加以完善。

其实，从去年住房城乡建设部提出加快推进房屋定期体检、房屋保险、房屋养老金三项制度建设，目前全国范围内已有上海、北京、宁波等20多个城市纳入三项制度的试点，各项探索实践正在加快推进。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示：“随着房屋体检机制的逐步落地，房屋体检的结果有望成为老旧更新、资金安排、更新决策等一系列工作的基础，这也使得城市更新可以在更加精准、更加科学的基础上积极推进。”

安全舒适绿色智慧的“好房子”如何建？

住上“好房子”、过上好日子，是老百姓最朴素的期待。“十五五”规划建议提出，建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，实施房屋品质提升工程和物业服务提升行动。中央经济工作会议强调，有序推动“好房子”建设。

安全、舒适、绿色、智慧，建设“好房子”的努力目标有了，如何系统推进，更好满足群众刚性和多样化改善性住房需求？住房城乡建设部相关负责人表示，将坚持统筹推进，全链条提升住房标准、设计、建造、建材、服务水平，支撑建设群众满意的“好房子”。

出台政策举措。2025年5月1日起，《住宅项目规范》实施，提高住宅层高、隔声性能、日照标准、外保温系统工作年限、电梯设置、无障碍和适老化等标准要求，引导提升住宅品质。例如，将新建住宅层高由2.8米提升至3米以上，楼板隔声性能指标由不大于75分贝改为不大于65分贝。

住房城乡建设部还组织举办全国“好房子”设计大赛等活动，引导设计师针对不同面积住宅和不同人群需要，设计功能齐全、布局合理、方便好用、居住舒适的好户型，努力让每一平方米都能够物尽其用、物有所值。

提升建造和服务水平。我国稳步发展装配式建筑，开展智能建造试点，实施政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策，通过积极推广新型建造方式，有力保障住房建设质量。此外，开展完整社区建设试点，补齐停车充电、休闲健身等服务设施短板。实施物业服务提升行动，引导各地规范物业服务行为，提升小区环境卫生、共有设施设备运行维护水平。

“‘好房子’建设首先要坚持问需于民，满足百姓需求。各地方和企业制定相关标准的过程中，要将调研了解群众需求作为主要工作。”住房城乡建设部标准定额司相关负责人介绍。

鼓励因地制宜。“好房子”建设应避免大呼隆、一刀切，不同地方、不同价位、不同面积要有不同的“好房子”。目前，各地因地制宜分类开展“好房子”建设探索实践。其中，福建省推动福州市、厦门市等地加快完善配套政策，选取部分保障性住房项目作为“好房子”试点。北京市开展“原拆原建”改造，推动老房子变“好房子”，例如桦皮厂8号楼老旧小区改建等项目，运用混凝土模块化集成建筑技术，仅用3个多月就实现老旧住房焕新颜，改善了居住体验。

“接下来，政府要率先把保障性住房建成‘好房子’，引导房地产开发企业结合多元化市场需求，因地制宜打造一批‘好房子’样板，并结合城市更新，采用多种方式，将老房子改造成‘好房子’。同时，着力解决隔音不好、渗漏、开裂、反味等问题，大力推广新型建造方式。”住房城乡建设部标准定额司相关负责人说。

(来源：人民日报)



房屋体检 重点查什么



对于许多城市来讲，对老房子的体检，已经不是自选项，而是必选项。那么，体检具体要查些什么内容？

严跃进认为，房屋体检的重点是危旧房小区，尤其是房屋的结构安全和建筑建材等有隐患的小区，从当前各地的房屋体检，包括资金投放的重点来讲，关于地基等一系列的安全检查，是房屋体检的重点内容。

结构安全、消防安全、设施功能是房屋体检的主要内容，其中结构安全检测是体检的“重中之重”。以这一次郑州拟实施的细则为例，要求重

点检查地基基础、主体结构、设备设施等重要部件，以及相互之间的构造连接情况，安全性指标是必检项。

吴璟说：“比较常见的是电梯存在的问题，或者是整个房屋的结构，都已经存在了一些问题。”

以郑州为例，在拟实施的通则中明确，体检结论分为“通过”“基本通过”和“不通过”三类，对于结论为“不通过”的房屋，将督促房屋使用安全责任人停止使用，并进一步开展房屋安全鉴定或采取加固、修缮等处置措施，竣工验收或安全鉴定合格后方可继续使用。尽管房

屋体检对象的重心在于住宅，但是不少城市也将学校、医院等人员较为密集的公共建筑，纳入到优先体检的范畴。此外，一些城市对于历史建筑，还会增加材料老化程度、结构变形等专项检测。

严跃进表示，上海相应的房地产部门组织相应专业机构，对一些危旧房、老旧小区相对集中的区域会有集中检测，重点检测房屋的结构、消防设施等区域。北京针对学校、医院、商场这些相对来说人员比较密集的区域进行检查，更好地提高房屋体检的覆盖面。



房屋体检 费用谁来出



给老房子做好体检，查出隐患，让住在其中的居民安心，这是一件好事。但体检的费用，应该谁来出？确保体检资金的来源，其实也是推动这项制度落地的关键。

在目前三项制度的试点城市中，对于城镇住宅房屋体检费，政府公共账户承担了资金来源的职责。像郑州在此次向社会公开征求的意见中就明确规定，城镇住宅房屋体检费从市级公共账户列支，城镇非住宅房屋体检费才由房屋使用安全责任人承担，但

市级公共账户按照50%的比例，实施以奖代补。

吴璟说：“这次郑州的方案里，明确给出了体检之后应该怎么办，尤其是如果体检中发现了比较紧急的，需要马上处理的房屋安全问题，钱从哪里出，哪些单位来牵头进行处理。”

业内人士表示，从具体实践来看，体检费用除了由政府兜底之外，各地也在积极进行资金多元化探索，像公共建筑、经营性自建房，体检的经费原则上由房屋安全责任人承担，

部分地区还鼓励使用物业公共收益部分为物业服务区域房屋集体开展体检。此外，有些地方则引入了“保险+服务”市场机制，对购买保险的城镇房屋提供专有部位、公共部位、公共设施等风险预防服务。

严跃进表示：“具体可以总结为政府兜底、保险补充，最后是责任人承担责任这个模式。从各地来讲，也会基于一城一策、一楼一策等思路逐渐推进，让房屋体检等房屋安全管理制度更好去落实。” (来源：央视新闻)