

你的房屋该“体检”了吗

近期,全国多地加速推进房屋体检制度落地,相继出台专项实施方案与技术规范,明确体检对象、核心内容与操作标准,持续完善房屋全生命周期安全管理体系,为存量建筑安全运维筑牢制度根基。

“建筑物的各个组成部分如同人体器官,拥有不同的使用寿命与衰老周期,必须建立常态化、标准化的房屋体检制度,实现精准排查、科学管护。”清华同衡规划设计研究院副院长、城市更新与治理分院院长潘芳表示。

多地老房子迎强制体检

相关数据显示,截至2024年,我国城乡房龄超30年的建筑占比达35%,预计到2040年前后,这一比例将攀升至近80%。大量住宅集中步入设计使用年限中后期,叠加建筑材料老化、日常维护不足、早年建设标准偏低等多重因素,房屋安全隐患将凸显。

所谓房屋体检,是对投入使用的既有建筑开展的定期、系统化安全检测与风险评估工作,为房屋修缮改造、日常安全运维提供科学的数据支撑和决策依据。在上海易居房地产研究院副院长严跃进看来,房屋体检精准回应了群众最关切的居住安全、房屋使用寿命与维修成本问题。这一制度既是房地产市场进入存量时代的必然举措,也是补齐民生保障短板的重要抓手,是城市居住品质从“有没有”向“好不好”升级的重要一步。

我国住房发展已从总量短缺阶段,进入结构性优化、品质化提升的全新发展时期。适配行业发展转型需求,2023年起,房屋体检、房屋养老金、房屋质量保险三项制度在全国多个城市启动试点,构建起存量房屋安全管理的全新制度体系。

“三项制度中,房屋体检是前置基础、首要环节。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉谈到,通过系统化体检精准排查房屋现存问题与潜在风险,能够为后续房屋维修、更新改造、隐患治理明确重点、理清思路,实现靶向施策。

目前,各试点城市已结合区域实际,出台细化规则,明确房屋体检的适用范围、频次要求与实施标准。关于体检费用的承担,综合各地现行政策看,公共建筑、经营性自建房体检经费,主要由房屋使用安全责任人全额承担;多业主商品住宅体检经费,主要由属地财政资金、房屋专项保险理赔资金承担;部分地区支持从小区物业公共经营收益中列支费用,开展全域小区房屋集中体检。

房屋体检主要检什么

梳理各地技术规范与实施方案,核心涵盖三大板块,分别为建



四川达州市小北街社区蒲草田巷改造更新后的景观。

新华社发



近日,一栋老旧居民楼完成电梯加装。

新华社发

筑主体结构安全检测、配套设施设备安全检测、建筑外围护及关键特殊区域检测,其中主体结构安全检测为硬性必检核心项目。

——**结构安全检测**。重点排查房地基沉降、墙体开裂、梁柱楼板变形破损、承重构件老化损伤等隐患。建筑主体多由钢筋混凝土、钢材等材料构成,是房屋的“骨架”,常规民用房屋设计使用年限为50年,标志性、重要公共建筑结构使用期限可达100年。

——**设施设备检测**。重点之一,是排查建筑强弱电线路破损、线路老化、线路漏电等电气安全隐患。“老旧房屋的水电管线、燃气管道多为早期铺设,往往存在材质落后、布线不规范等问题,易

引发火灾、燃气泄漏、触电等事故。”潘芳说。

另一重点,是开展电梯设备专项安全核验。除此之外,给排水管网、全域电气控制系统、消防应急设备、中央空调等大型配套设施,以及空调外支架等建筑外挂构件,均被纳入常规体检重点核验清单,实现设备隐患全覆盖排查。

——**建筑外围护及关键区域检测**。建筑外围护系统包含外墙保温、屋面防水、门窗、外墙装饰层等,使用寿命为20至40年,是建筑的“防护皮肤”,长期经受风吹日晒雨淋,易出现老化渗漏、保温失效、装饰层空鼓开裂脱落等问题。该板块检测重点核查屋面、外墙防水完整性,全面排查外

墙装饰层、保温层的开裂、空鼓、脱落风险。

“随着各地房屋体检制度逐步落地,未来体检结果有望成为老旧更新、资金安排、改造决策的重要依据,使城市更新更精准、更科学。”严跃进说。

房屋体检具体怎么检

业界专家普遍认为,房屋体检是城市公共安全治理的基础性、保障性制度,需进一步强化政府引导作用,推动房屋隐患治理从传统“事后抢险”向全生命周期“事前预防、常态管控”转变,通过制度化、标准化、数字化建设,构建长效治理体系。

——**明确法定属性,厘清强制边界**。

“需从法律层面明确房屋体检的公共属性,将其纳入城市公共安全治理体系,而非单纯的市场化自愿服务。”华东政法大学投资与建设法治研究院副院长杨勤法建议,可通过国家层面专项立法或地方先行出台条例、政府规章,确立房屋体检的法定地位。

——**统一分级标准,健全评价体系**。

业内人士建议,行业主管部门应搭建全国统一、分层分类的房屋体检评估标准框架,适配不同存量建筑的检测需求。

——**固化体检周期,强化制度刚性**。

常态化分级体检是长效化解房屋安全隐患的关键。专家建议,依据房屋风险等级差异化设定体检频次:高风险建筑,即房龄超30年的老旧住宅、加装电梯住宅、临近深基坑施工区域住宅,每年开展1次全面体检;中风险建筑,即房龄15~30年的住宅,每3年开展1次全面体检,结合汛期、冬季等关键节点开展防水、管道专项抽查;低风险建筑,即房龄15年以内住宅,每5年开展1次全面体检。

——**构建“体检—评估—整改—复查”全闭环管控体系**。

房屋体检完成后,由专业机构出具包含风险等级(A/B/C/D四级)、问题清单、整改建议的体检报告,并同步录入全市统一的房屋健康档案数据库。

据《瞭望》新闻周刊报道