

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。

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。

“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在接受《瞭望》新闻周刊记者采访时表示。

多地老房子迎强制体检

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说。

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。例如,2026年4月,郑州市发布《关于建立郑州市城镇房屋安全管理“三项制度”的实施意见(试行)》,明确各辖区逐年分批推进房龄30年以上城镇房屋的常态化体检。

部分城市则进一步细化分类体检标准。例如,2025年10月,长沙市住建局印发《长沙市城镇房屋结构安全体检技术指南(试行)》,差异化划定体检频次:房龄25年以内房屋无需强制体检;房龄超25年、未达设计使用年限的公共建筑,每5年至少体检1次;多业主商品住宅每10年至少体检1次;经营性自建房开业前必须完成体检,房龄超过25年的每2年至少开展1次体检。

在实施主体层面,各地均明确房屋体检需由具备法定资质的第三方专业机构承接,并划定严格准入门槛。

结合房屋产权属性与属地管理政策,当前房屋体检主要分为两大实施模式,费用承担主体同步差异化划分。

一类是政府统筹委托模式,主要适用于城镇保障性住房、老旧小区住宅。针对房龄30年以上城镇老旧小区住宅,原则上由属地街道办事处、区县住建主管部门统筹组织开展体检。

另一类是安全责任人自行委托模式,主要适用于非住宅类建筑、经营性自建房。城镇公共建筑、商业经营性建筑、经营性自建房等,原则上由房屋使用安全责任人(房屋产权人、实际管控使用人、法定代管责任人)自行委托合规机构开展体检并签订服务协议。

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。

细化检测维度全方位排查安全隐患

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。重点排查房屋地基沉降、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。

“建筑未达设计使用年限不代表无安全隐患。”潘芳表示,比如有的老旧建筑,往往存在外墙饰面空鼓脱落、消防管道锈蚀堵塞、承重构件轻微老化等问题,各类细微隐患长期累积,会持续侵蚀建筑主体结构稳定性,逐步演变为重大安全风险。

因此,通过常态化精细化体检,精准捕捉易损耗、短寿命部件的隐患,及时开展小型修缮养护,能够有效保护主体结构,延长房屋整体使用寿命,最大化挖掘建筑全生命周期价值。

——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。目前我国

在册登记电梯保有量已突破千万台,存量设备逐年老化,安全故障及安全事故时有发生。专家表示,多数电梯安全事故发生前会出现征兆,因此需将老旧电梯安全性能评估纳入房屋体检固定流程,实现隐患摸排、风险定级、整改闭环全流程管控,把设备安全隐患消灭在萌芽阶段。

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。中国建筑科学研究院有限公司教授级高级工程师王万金特别强调,建筑外挂构件长期暴露在外,易松动、脱落,是高空安全事故的主要诱因,需常态化重点监测。

——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。

王万金说,当前外墙安全排查存在两大难点:一是高层区域排查盲区多,部分楼层高处作业难度大,难以实现全方位检测;二是隐蔽隐患排查难度高,缺乏高效无损检测手段,墙体内部隐患难以精准判定,这也是后续房屋体检技术升级的重点方向。

完善制度体系构建长效治理机制

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。

——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。可按照多重维度细化分类标准:按建筑层数划分为10层及以上高层、4~9层多层、1~3层低层住宅;按建造年代划分为1980年前老旧住宅、1980~2000年普通住宅、2000年后新建住宅;按户型功能区分为刚需、改善性住宅,针对性适配小户型空间安全管控、大型复杂功能区检测的差异化需求。

潘芳建议,搭建涵盖结构安全、居住舒适、设备完好等多维度、多指标的房屋安全健康评级体系,将体检结果与房产信贷、房屋出租、产权转让等市场行为挂钩,倒逼业主履行定期体检、日常养护义务,全面提升存量住房安全品质。

——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。

专家建议,针对不同风险等级建筑实施分类处置:对C/D级高风险建筑,由住建部门牵头建立“一屋一档一方案”,明确整改责任方、整改时限,并协调老旧小区改造专项基金、保险理赔等资金支持;整改完成后1个月内开展复查,确保隐患清零。对A/B级建筑,推送针对性维护建议,引导产权人做好日常养护。

据新华社

网信部门处置“自媒体”违规账号3704个

记者7月27日从中央网信办获悉,网信部门持续督导网站平台推进信息来源标注工作,近期,巡查发现一些“自媒体”在发布涉国内外时事相关内容时,未规范标注信息来源,混淆视听,严重误导公众认知。网信部门加大巡查处置力度,督促网站平台依法依规处置违规账号3704个,纠正错标漏标短视频4.8万余次。

网信部门提醒广大“自媒体”创作者要始终坚守内容真实底线,恪守合规运营准则,自觉主动、规范准确标注信息来源,对发布的信息内容负责。网站平台要持续优化信息来源标注功能,建立规范标注长效机制,实现信息来源标注应标尽标,共同构建风清气正、健康向上的网络舆论生态。

据新华社

科创板最大IPO亮相 长鑫科技上市

《经济参考报》7月27日刊文称,7月27日,存储龙头长鑫科技(68825.SH)正式在上交所科创板挂牌上市。业内人士普遍认为,这一事件不仅体现了资本市场服务硬科技能力的提升,也从更深层次反映出中国经济新旧动能转换的趋势。

根据披露的上市公告书,长鑫科技本次发行价格为8.66元/股,发行后总股本为668.81亿股(超额配售选择权行使前),发行总市值为5791.88亿元。Wind统计数据显示,若超额配售选择权全额行使,长鑫科技预计募集资金总额为666.07亿元,这一规模将超过2020年中芯国际创下的532.30亿元纪录,成为科创板史上最大IPO。

招股说明书显示,长鑫科技是我国规模最大、技术最先进、布局最全的DRAM(动态随机存取存储器)研发设计制造一体化企业,产能规模位居中国第一、全球第四。该公司预计,今年上半年将实现营业收入1100亿元至1200亿元,实现归属于母公司股东的净利润500亿元至570亿元。

对于长鑫科技上市后的目标价格和市值增长空间,有券商预计,在保守、中性、乐观、超乐观四种估值情景下,对应长鑫科技估值为1万亿元、1.5万亿元、2.3万亿元和4.25万亿元。

据新华社

中华全国总工会原副主席 张世平被开除党籍

经中共中央批准,中央纪委国家监委对中华全国总工会原党组成员、书记处书记、副主席张世平严重违纪违法问题进行了立案审查调查。

经查,张世平丧失理想信念,背弃初心使命,无视中央八项规定精神,违规收受礼品、礼金、消费卡,违规接受宴请、旅游活动安排,将应由个人支付的费用由他人支付;廉洁底线失守,违规兼职,安排亲属不实际工作而获取薪酬;毫无纪法底线,将公权力异化为谋取私利的工具,大肆收钱敛财,退而不休,利用职务便利为他人企业经营、项目承揽等方面谋利,并非法收受巨额财物。

依据有关规定,经中央纪委常委会会议研究并报中共中央批准,决定给予张世平开除党籍处分;按规定取消其享受的待遇;收缴其违纪违法所得;将其涉嫌犯罪问题移送检察机关依法审查起诉,所涉财物一并移送。

据新华社