

# 多城出台政策对老房子“强制体检”

## 维修的钱由谁出?

越来越多城市的老房子,要“强制体检”了。

最近,郑州市房管局发布了一则实施方案,将对房龄30年以上的住宅进行首次“体检”,“体检费”由政府解决。根据这一文件,城镇住宅,使用年限未达到30年的免检;30年及以上但未达到设计使用年限的,每10年“体检”一次;达到设计使用年限仍需继续使用的,每5年“体检”一次。

另一个出手的城市是长沙。不久前,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)》,明确对房龄超过25年未达到设计使用年限的公共建筑每5年至少1次“体检”;而经营性自建房经营前必须“体检”,房龄超过25年的每2年至少1次。

此外,天津、辽宁沈阳、江苏南通等地也陆续发布了房屋“体检”方面的管理办法和技术导则。

为什么越来越多城市,要为老房子“强制体检”,背后原因又是什么?

### “强制体检”来了

在不少业内专家看来,城市住宅楼龄不断增长带来的安全隐患和国家的政策要求,是此次多地出台老房子“强制体检”的重要原因。

根据《中国人口普查年鉴2020》的统计,早在5年前,我国20年以上楼龄的老旧房屋占比已达35%,30年以上楼龄的房屋占比为20.6%,特别是在重点20个城市中,老旧小区的数量占比接近40%,其中上海、成都、北京的老旧小区数量位居前列。

在上海易居房地产研究院副院长严跃进看来,随着楼龄增长,部分老房子可能存在结构安全隐患,如混凝土碳化导致钢筋锈蚀、地基沉降引发墙体开裂;设备老化问题也会更加突出,水电管线锈蚀、电梯故障频发;外墙保温层脱落、屋顶漏水等影响居住舒适度。

他说:“现在各地都在通过科技建造提升新房质量,但老旧小区缺乏定期维护,隐患更易累积。政策通过强制检测、分类整改,推动老旧房屋从‘能住’向‘好住’转型,从‘安全’到‘舒适’过渡。”

而在广东城规院住房政策研究中心主任李宇嘉看来,多个城市出台老房子“强制体检”的政策,符合国家相关要求。

今年,中央城市工作会议上提出,城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效阶段,要“着力建设安全可靠的韧性城市,推进城市基础设施生命线安全工程建设,加快老旧管线改造升级,全面提升房屋安全保障水平”。

此外,今年5月,中共中央办公厅、国务院办公厅发布的《关于持续推进城市更新行动的意见》中明确,要全面开展城市“体检”评估,建立发现问题、解决问题、评估效果、巩固提升的工作路径。

具体到“体检”费用,郑州的相关文件显示,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”由房屋使用安全责任人承担,市级公共账户按照50%的比例,实施以奖代补。

而提出相关政策的其他城市,房屋“体检”的资源,多来自当地财政统筹。

### 维修的钱谁出?

多城提出的老房子“体检”政策,包含了对房屋从主体结构到装饰材料在内的方方面面的“体检”。

比如,郑州的政策显示,老房子“体检”的内容包括房屋的地基基础、主体结构及装饰装修、建筑材料及构配件、钢结构、建筑节能、建筑幕墙等方面内容。

又比如,湖北省地震局下属武汉地震工程研究院主编的《武汉市城镇房屋体检技术导则》显示,武汉的房屋“体检”,包括地基基础、主体结构、围护系统、设备设施及管线这四个部分。

但检测过后,如果发现房屋存在安全隐

患,维修的钱又该从哪里出?相比“体检”费用,维修费用则高得多。

郑州的相关文件显示,房屋“体检”之后,住宅房屋共用部位、共用设施设备的安全隐患,以及房屋周边公共配套设施的安全隐患,有住宅专项维修资金的,可以按照规定申请使用住宅专项维修资金;无住宅专项维修资金的,可由分摊范围内的房屋使用安全责任人按照“一事一议”方式,筹集资金,实施治理。

事实上,在全国不少城市,楼龄较高的不少住宅楼,都面临没有维修基金或者维修基金不足的问题。

“很多老旧住宅区是福利分房,存在维修基金缺失或后期补缴不到位的情况。”李宇嘉坦言。

严跃进分析,维修基金贬值和不足确实是“老大难”问题。早期维修基金按购房款比例缴纳,金额固定,但通胀导致实际购买力下降,加之基金投资渠道受限(多为低息存款),增值能力不足,以及续缴方面断断续续,所以无论是规模还是资金可运用的能力,其实都出现力不从心等问题。一旦老楼“体检”发现问题,如结构加固、管线更换等,维修费用可能远超基金余额。

此外,他补充:“维修基金的核心难点还在于资金机制与责任划分。资金方面,‘体检’与维修费用高昂,比如外立面修缮每平方米数百元,但现有维修资金账户使用受限,需业主大会表决通过,流程非常烦琐。”

### 房屋也需要“养老”

那么,维修基金不足的问题又该如何解决?

在严跃进看来,解决需要多管齐下,比如政府可出台补充缴纳政策,允许业主按面积或房价比例追加维修基金,但在补缴前需要详细论证。

“‘体检’过程中,可以引导公众积极参与,采取多种方式畅通公众参与城市‘体检’工作的渠道,倾听群众声音和诉求,让业主和住户知道,‘体检’是为了大家的利益,能让他们居住更安全、更舒适,尽可能促使大家主动补缴。”李宇嘉表示,对老龄化、困难

人群集中的小区,强化财政预算对房屋安全管理的兜底保障。

但目前,不少业内人士坦言,单纯依靠居民补缴,可能杯水车薪,远远无法筹集到老楼维修的全部资金,需要探索新的资金筹集制度。

在严跃进看来,可以尝试建立存量房或房屋安全管理的金融制度,探索维修基金增值渠道,如设立投资国债、基础设施REITs,并落实“投融管退”的模式。同时建立“政府+业主+社会资本”共担机制,对重大维修项目给予财政补贴或税收优惠。

“现在还存在产权复杂(如共有产权房、商住楼)导致维修责任难以界定,业主与物业、开发商之间矛盾频发的问题。国外通过‘房屋保险+强制体检’模式分散风险,但国内房屋保险渗透率不足5%。”严跃进表示。

不少业内人士呼吁,还需要尽快建立完善的房屋“养老保险”制度。此次郑州也发布了《郑州市城镇房屋质量安全保险制度试点实施细则》,力图引入“保险+服务”的市场机制,对城镇国有土地上房屋因损毁、损伤导致的损失,提供风险保障,并实施房屋安全风险预防服务。

事实上,在深圳,已经有街道开始探索房屋的“养老保险”制度。

从2025年6月下旬开始,罗湖区东湖、黄贝两街道为辖区内990余栋老房子统一投了“养老保险”。作为承保方的保险公司将承担三项核心职能:一是组建专业巡查队伍,引入房屋安全隐患智能监测工具,定期对被保险房屋开展全覆盖安全检查;二是建立专项保险资金池,对房屋结构性损毁、第三方财产损失及人身伤亡提供一定程度的保障;三是搭建信息化管理平台——房屋管家,对房屋实施线上化分级分类管理,定期出具风险评估报告,为政府决策提供数据支撑。保险所需要的费用,来自罗湖区下拨给街道办的房屋安全专项经费,由街道办作为投保人缴纳。

“此外还可以积极研究各类涉房资金、小区公共空间、底商营利性收入及其增值收益作为房屋‘养老金’公共部分资金来源的可行路径。”李宇嘉分析。

据《中国新闻周刊》



图片由AI生成