

当35%住宅楼步入“中老年”，“城市病”开始凸显……

城市体检怎么检？



外墙皮脱落、保温层失效、水管老化，甚至房屋结构出现隐患……随着我国城镇化进程快速推进，大批早期建设的住宅也进入“中年”维修期。

机构数据显示，截至2024年，我国城乡住房总建筑面积已超660亿平方米，其中房龄超30年的建筑占比达35%，也即总面积超过230亿平方米。大量建筑因材料老化、违规改造等问题，安全隐患逐渐凸显。

日前住建部方面表示，全国297个地级以上城市和150多个县级市，已经全面开展了城市体检工作。城市体检怎么做？有何标准？检后如何优化？

城市体检全面铺开

“城市和人一样，是有机生命体，为了健康也需要体检。”日前，国新办举行新闻发布会，住房和城乡建设部相关负责人介绍称，目前全国297个地级以上城市和150多个县级市已经全面开展了城市体检工作。

随着我国城镇化加速推进，各类“城市病”问题开始凸显。以较核心的住房安全为例，当前我国大量住宅已进入需修缮或重建的阶段。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，我国住宅房龄主要分为几档：一是拥有百年历史的老破危旧房。二是超过50年使用寿命的房子。三是接近50年寿命的住房，比如建于1975年左右的小区。四是1980年以来的住房，房龄普遍超过30年。

数据显示，截至2024年，我国城乡住房总建筑面积已超660亿平方米，其中房龄超30年的建筑占比达35%。从市场需求看，我国建筑修缮市场规模已突破万亿，未来五年建筑体检相关从业人员预计达50万人。

这些房龄超30年、甚至50年的楼体，可能会出现哪些问题？

严跃进表示，房龄超30年的老旧住宅，建筑材料最佳使用期已过，经长期风吹雨淋，普遍存在外墙皮脱落、保温层失效、墙壁开裂等问题。部分房屋因水管破裂导致墙壁

渗水，管道锈蚀、电线老化也会引发漏电风险。

从房屋结构看，房龄较老的楼体可能出现墙体裂痕、主体破损、外墙裸露等问题，根据鉴定情况可分为损坏房、严重损坏房和危险房。相关衍生的问题，还包括建筑安全、消防安全、治安安全、抗震安全等。

除了住宅楼体，对城市健康的衡量，还涵盖小区、街区、城区等层面。

为识别各类城市问题，早在2019年，住建部便确定了沈阳、南京、厦门等11个城市，作为全国首批城市体检试点城市。2023年底，住建部发布《关于全面开展城市体检工作的指导意见》，明确地级及以上城市全面开展城市体检工作。

“政府主导+多元筹资”

我国的城市体检怎么做？有何标准？住建部前述文件已有初步导向。

《关于全面开展城市体检工作的指导意见》显示，开展城市体检工作要坚持城市政府主导，建立城市住房城乡建设部门牵头，各相关部门、区、街道和社区共同参与，第三方专业团队负责的工作机制。

在政府主导模式下，城市住房城乡建设部门要制定城市体检工作方案、工作规则和技术标准，遴选第三方专业团队。第三方专业团队负责体检数据采集和分析诊断，汇总城市体检结果，编写城市体检报告。

该文件还显示，城市体检工作于每年3~8月开展，各地可按照预算管理有关规定，结合实际工作需要，统筹安排资金对城市体检工作给予支持。

“当前城市体检工作以‘政府主导+多元筹资’模式推进。”严跃进说，政府通过中央财政专项补贴、地方配套资金及专项债支持等开展城市体检。其他资金方面，比如增加了商贷等支持，超长期国债的引入也是方向之一。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，当前城市体检主要还是通过政府出资；另一方面，因为政府资金有限，体检范围主要包括老旧小区、公租房等；也有地方试点给房屋投保，通过保险公司解决资金等问题。

住建部发布的《城市体检基础指标体系（试行）》中提到，当前的城市体检涉及住房、街区、城区等方面。住房体检的核心指标包括：筛查存在结构安全隐患、存在管线管道破损的住宅数量、需要进行适老化改造的住宅数量。

在社区层面，重点筛查未达标配建养老服务设施的小区、未达标配建婴幼儿照护服务设施的小区、停车位缺口数、未达标配建公共活动场地的小区数量、未实施物业管理的小区数量。

街区层面，重点筛查公园绿化活动场地服务半径覆盖率、需要更新改造的老旧街区数量等。城区层面，重点筛查城市黑臭水体数量、新建建筑中绿色建筑占比、年度保障性住房占比、房屋市政工程安全生产事故数等。

配套政策尚有发力空间

城市体检的目的是服务于城市更新。

今年5月15日，中办、国办印发《关于持续推进城市更新行动的意见》。意见提出，要推进城镇老旧小区整治改造，包括小区燃气等老化管线管道，整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道，支持有条件的楼栋加装电梯。

同时，加快拆除改造D级危险住房，通过加固、改建、重建等多种方式，积极稳妥实施国有土地上C级危险住房和国有企事业单位非成套住房改造。

目前，老旧小区及危房除了加固修缮，原拆原建也是方向之一，即把原有老旧房屋彻底拆除，原址重新修



建一栋房屋。“原拆原建作为彻底的改造方式，适用于结构严重老化、安全风险极高的小区。”严跃进说。

李宇嘉认为，随着1980到2000年建设的小区相继进入“中老年”阶段，大量住房因配套设施落后、结构安全隐患突出，将被陆续认定为C、D级危房。这部分住宅产权关系相对清晰，“原拆原建”有望成为未来危旧房屋改造的主要路径。

中指研究院研究总监吴建钦表示，“原拆原建”模式具备一定可行性，主要在于原拆原建主要是建造成本，项目运作更容易地实现平衡，居民也可获得居住空间变大、购买新增面积价格优惠、政府提供补贴等实质性好处。

不过，该模式也存在一定潜在挑战。吴建钦表示，一是需要业主自筹一部分资金，相较于传统的拆迁补偿，居民有一定抗性；二是原有业主户型多样化，利益协调难度较高；三是部分地区对住宅增容的限制较大，资金平衡困难。

对此业内人士建议，可以从金融、财税、土地等多方面发力，助力更新工作。

吴建钦认为，经梳理近年出台的相关政策，金融方面需要完善的政策较多，特别是针对不同类型、不同实施主体、不同阶段、不同模式的城市更新项目，如何提供差异化的金融支持政策，将是未来重点完善的方向。

严跃进建议，在金融支持政策上，可研究出台专项贷款管理办法，明确贷款条件与风险管控标准，尤其是对原拆原建的住户，可以建立“前5年免息，后续计息”等贷款模式，相关装修资金也可以纳入贷款体系。

在财税激励方面，可探索政府引导、市场运作的投融资模式，鼓励民营企业参与特许经营，通过税收优惠、补贴等激发社会资本活力。比如，鼓励物业企业专门围绕此类新的原拆原建小区，落实统一的服务等。

孙梦凡



今年3月起，锡林浩特市给排水有限责任公司联合内蒙古水务投资集团，对城区内的雨污管网开展“大体检”。