

房屋体检：构建安全、舒适的居住环境



房子像人一样需要定期体检,以便及时发现安全隐患,确保安全。2025年,国家发布《关于持续推进城市更新行动的意见》,意见要求建立房屋使用全生命周期安全管理制度。落实房屋使用安全主体责任和监管责任,加强房屋安全日常巡查和安全体检,及时发现和处置安全隐患。积极探索适合房屋体检模式,构建安全、宜居的居住环境。

□文/图 本报记者 李小白



■房屋体检将提升住房安全性、舒适性和可持续性。

房屋体检的核心目的是预防安全风险

房屋体检是房屋安全管理体系中的专业措施,是指通过定期排查和综合评估房屋的结构、设施等安全性能,以预防潜在隐患。这项制度在当前城市治理中日益重要,尤其针对老房子,其必要性体现在多个方面。

房屋体检的核心目的是通过系统性检查与评估,预防房屋使用过程中可能发生的安全风险,确保居住安全和建筑耐久性。房屋体检是主动预防机制的关键环节。它从传统的“被动应急”转向“主动预防”,通过早期预警减少人身伤害和财产损失,并为房屋维护提供依据,延长房屋使用寿命。

房屋老化是一个渐进过程,暗藏结构隐患,如地基沉降、墙体开裂或梁柱老化,这些问题肉眼难以察觉,但可能引发安全事故。通过专业设备检测结构稳定性,能提前发现并处理风险。例如,房龄超30年的老房中,一旦部分存在明显安全隐患,可采取强制体检,将有效防范相关问题出现。

保障居住安全与舒适度是直接效益。体检全面排查设备设施、消防系统及隐蔽工程,能识别漏水、电路老化等缺陷,避免入住后出现漏水、暖气不热或漏风漏雨等困扰。房屋体检不仅能提升居住体验,还能通过早期干预,降低后期维修成本,例如水管或电路问题若未及时发现,维修费用可能高达数万元。

房屋体检还能降低交易纠纷和适应政策要求,这将成为房子的附加价值。在房屋买卖中,提供权威房屋体检报告,明确房屋现状,减少因卖家隐瞒问题引发的纠纷。同时,许多城市更新政策(如加装电梯)要求房屋符合特定安全标准,体检能提前评估改造可行性,帮助业主顺利享受政策福利。

总之,通过房屋体检,建立房屋健康档案和风险地图,有助于实现房屋全生命周期管理,提升城市韧性。

房屋体检都有哪些“体检项”

对于许多城市来讲,老房子的“体检”,已经不是自选项而是必选项。据了解,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”。一般情况下,房屋体检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。

房屋体检结论分为“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。

房屋结构安全检测是房屋体检的重要内容之一。首先,要仔细检测房屋的承重结构,如墙体、梁柱等,确保其无裂缝、变形或腐蚀现象,因为这些结构直接关系到房屋的整体稳定性。其次,应检查房屋的屋顶、地板和楼梯等部分,确保其材料完好,连接牢固,防止因材料老化或施工不当导致的安全隐患。此外,还需关注房屋的电气线路和管道系统,确保它们的安全可靠,避免因漏电、渗水等问题引发火灾或其他事故。最后,对房屋的地基和周边环境进行细致检查,特别是地基是否有沉降、裂缝等迹象,周边环境是否有影响房屋安全的因素。

水电系统检查也不可或缺。电气系统检查包括对配电箱、开关插座、电线电缆、电器设备等的检查,确保其运行正常,杜绝电气火灾等安全隐患。给排水系统检查则涵盖对水管、水龙头、排水管道、下水道等的检查,可以及时发现并处理漏水、堵塞、腐蚀等问题,确保居民的正常生活。住宅水电检测包括检查所用材料是否符合国家标准、是否按照图纸施工、施工过程是否规范、排水通气试验、泼水试验、卫生洁具安装、给水管打压试验、水龙头出水情况、配电箱安装、开关安装位置及功能、插座安装及接线、灯具安装、绝缘电阻测试、通电试验以及等电位箱内接线等多个方面。

防水防潮检查主要针对外墙和屋面,检查是否存在渗漏、开裂等问题,以保证建筑物整体的密封性和耐久性。通过对外墙涂料、瓷砖、屋面材料等进行详细检查,及时修补损坏部分,可以有效延长房屋的使用寿命。

消防安全检查同样关键。防火设施的检查是确保房屋安全的重要环节之一。通过对消防栓、灭火器、火警报警系统等进行检查,确保其处于正常工作状态,能够在火灾发生时及时发挥作用,保障居民的生命财产安全。

房屋体检将提升居住安心感和满意度

“房屋体检时代”的到来,对“好房子”的建设、维护和居住体验具有深远意义。这一趋势通过数字化监测、定期评估和全生命周期管理,全面提升住房的安全性、舒适性和可持续性。

北方绿野建筑设计有限公司董事长、首席建筑师郝卫东表示,房屋体检通过定期结构检测和实时健康监测,能及时发现地基沉降、裂缝扩展等隐患,变“事后维修”为“事前预防”,例如建筑结构健康监测可实现毫米级数据采集和自动预警,显著降低安全风险,尤其对老旧房屋和公共建筑至关重要。体检制度强化了从设计、建造到运维的全过程质量管控,确保新建房屋符合安全、舒适、绿色、智慧的要求,例如通过隔音标准提升和电梯加装政策,直接改善居住品质,使“好房子”不仅结构坚固,更兼顾人性化需求。房屋体检将会关注噪音、采光、设备运行等细节,通过技术手段减少生活干扰,同时将智慧化管理延伸至社区服务,提升居住安心感和满意度。

上海易居房地产研究院副院长严跃进分析,随着各地房屋体检机制逐步落地,未来体检结果有望成为老旧小区更新、资金安排、改造决策的重要依据,使城市更新在更精准、更科学的基础上推进。很多城市在体检技术规则上不断完善。体检内容上,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。体检程序上,从基础数据采集环节开始,就明确了数据采集的标准和方法,确保数据的准确性和完整性,为房屋的全生命周期管理服务奠定坚实基础。

北京今日潮流企业策划有限公司董事长、著名地产专家陈俊认为,想要知道居住的房屋是否安全,进而在发现安全隐患时及时修缮,房屋体检是重要前提。城市发展已进入城市更新的重要时期,老旧小区改造等是实施城市更新的重要内容。对于老旧小区和其他老旧建筑而言,只有经过较为详细的房屋体检,才会有针对性地提出更新改造方案。总体来说,房屋体检是指通过系统化检测与评估,全面掌握房屋结构安全、设备设施及使用性能状况的专业过程,其意义和重要性体现在多个维度。

行业动态

河北省住房城乡建设事业交出高质量发展答卷

本报讯(记者 李小白)记者从河北省住房和城乡建设厅获悉,“十四五”时期,河北省住建系统坚持以人民为中心的发展思想,推动河北省住房城乡建设事业不断迈上新台阶,实现住房城乡建设高质量发展。

群众居住条件不断改善。稳步推进棚改和城镇老旧小区改造,加大保障性住房供给,不断满足人民群众基本住房需求和改善性需求。建成交付棚改安置房55.1万套,帮助140多万居民“出棚进楼”;建成各类保障性住房9.1万套,解决了20余万困难群众住房问题;改造城镇老旧小区9898个,惠及居民154万户。

房地产市场平稳健康发展。下调商贷最低首付比例,取消商贷利率下限,下调公积金贷款利率,接续开展春节前后返乡置业、“五一”期间、“金九银十”房博会促销活

动,充分释放住房消费需求。大力推进“白名单”扩围增效,满足不同所有制房企合理融资需求,开发项目贷款近2000亿元。扎实推进保交楼工作,坚决打好保交楼攻坚战,有力维护了广大购房人合法权益。随着各项稳楼市政策落地落实,房地产市场止跌回稳态势持续巩固,2025年前三季度,全省新建商品房销售面积2815万平方米,同比增长1.0%,较全国平均水平高6.5个百分点。“十四五”以来,全省累计销售新建商品房2.2亿平方米。

以智能建造引领建筑业转型升级。以保定、雄安新区入选全国首批智能建造试点城市为契机,培育国家级装配式建造基地21个、试点项目62个、示范基地9个,以装配式部品部件、建筑施工机器人等为代表的智能建造产业已现雏形。建筑领域绿色低碳发展成效明显,城镇新

建建筑全部执行绿色建筑标准。规范和改进施工图审查行为,由建设单位在全省范围内自主选择审查机构,提升审查服务效能,助推项目开工建设。破除二级建造师执业壁垒,实现京津冀区域互认,服务省内建筑企业拓展京津冀市场。

安全发展底线更加牢固。始终把燃气安全摆在突出位置;加强建筑施工质量安全监管,全面总结推广项目、专家“双盲”抽查检查工作机制,推行建筑施工危险作业面减员控员措施,进一步提升监管质效。全省288个城市下凹式地道桥全部配置逃生爬梯、视频监控、水位标尺、等高水位线“四件套”,安全防范能力不断增强;国家级城市排涝应急救援基地落户石家庄,有效保障安全度汛。