

# 多地为何要对老房子“强制体检”

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。

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》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20个重点城市中,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。

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。

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维修基金不足的问题。

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?

“‘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。

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工作细则》,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。

本报综合消息

## “数九”,因何从冬至开始?

“一九二九不出手,三九四九冰上走……”一首“数九”歌谣,是很多人熟悉的童年回忆。冬至节气一到,“数九”也就开始了。

要说“数九”,得先从冬至说起。它是最早被确定的节气之一。“数九”又叫“冬九九”,一般是从冬至这天开始算起,进入“数九”(也称“交九”),之后每九天为一个单位,过了九个“九”,刚好八十一天,即为“出九”,此时正好春暖花开。

山东社会科学院文化研究所研究员郑艳认为,从冬至开始“数九”,大概与以下因素有关:冬至是阳气萌动、白昼渐长的起点,又是严寒周期开始的标志,亦是阴阳转换的象征。相较而言,“数九”这种计时方式更适用于中国北方地区特别是黄河中下游地区。

有意思的是,2026年春节正好是公历的2月17日,相较于往年而言,“过年”的时间比较晚。二十四节气保护传承联盟秘书长唐志强介绍,此时刚好处在“数九”里的“七九”,对应的“七九”时间是2026年2月13日至2月21日。

郑艳则表示,2026年春节之所以在公历时间上晚一些,是因为2025年也就是农历乙巳蛇年,出现了一个“闰六月”,受此影响,之后在公历时间上,中秋节以及2026年春节都会相应推迟。

那么,“数九”歌谣里提到“七九河开,八九雁来”,2026年春节来临时,是否已经到了“河开雁来”的时候?

对此,郑艳解释道,一般而言,“数九”是从物候角度说的,春节所属的农历理论上是一种阴阳合

历,两者从不同角度体现时间生活方式和民俗。从气候角度来看,当气温持续稳定在0摄氏度以上之后,会出现“河开”的现象。

“所以按照‘数九’的方法,‘七九’一般在农历二月中下旬,如果届时气候条件可以达到,是可以看到‘河开’的景象的。”她说。

口口相传的“数九”歌谣,描述了冬日里的时节感受及农耕生活,消寒图则是以图画或文字的形式标示由冬向春的转换过程,在古代多流行于闺阁女子、文人雅士之中。

浙江省台州医院中医科副主任医师何贵平提醒,冬季天气寒冷,头颈、腰背等特别需要注重保暖,衣着宜选温暖透气的材质,避免过薄或过紧影响气血循环。

本报综合消息

## 我国海上最大油田年产油气突破4000万吨



这是12月21日拍摄的渤海油田海上油气平台作业现场(无人机照片)。

12月21日,中国海油宣布,我国海上最大油田——渤海油田2025年累计生产油气当量突破4000万吨,创历史新高,为国家能源安全和社会高质量发展提供坚实保障。

渤海油田是我国海上产量最高、规模最大的主力油田,现拥有60余个在生产油气田、200余座生产设施,累计生产原油超6亿吨。近五年,渤海油田油气产量年均增长5%,原油增量约占全国总增量近40%。 新华社发(杜鹏辉摄)

## 学习规划建议每日问答

### 怎样理解稳步发展期货、衍生品和资产证券化

新华社北京12月21日电

《中共中央关于制定国民经济和社会发展的第十五个五年规划的建议》提出:“稳步发展期货、衍生品和资产证券化。”这是建立健全结构合理的金融市场体系、加快建设金融强国的必要举措,有利于丰富金融产品、提升我国金融市场完备性,增强金融服务实体经济和风险管理能力,促进优化资源配置。

包括期货在内的衍生品作为现代金融市场中重要的金融工具,具有发现价格、管理分担风险等功能。以我国银行间市场为例,2024年衍生品交易规模超230万亿元。其中,利率衍生品主要用于利率方面的套期保值、风险对冲等场景,如2024年利率持续下行期间,机构运用利率互换等工具,防范了利率波动可能引起的净值下调、资产抛售等风险;汇率衍生品帮助进出口企业等微观主体规避汇率风险,有效支持实体经济发展;信用衍生品多用于信用风险缓释和对冲,如2018年中国人民银行推出民营企业债券融资支持工具,缓解民营企业融资困难,截至2025年6月已累计支持债券发行超过2700亿元。但是,衍生品种类各异、相对复杂、公众了解少,我国衍生品市场发展明显滞后,使得金融市场完备性欠缺、功能发挥受限,乃至影响人民币和金融体系的国际竞争力。以利率衍生品为例,美元、欧元利率衍生品日均交易量与国债

未偿余额之比大约在8%—9%,而我国仅为0.8%左右。

对于经济金融活动的固有风险,我们需要更客观全面认识,在提高金融服务管理水平、培育强大金融机构的过程中,推动建设更加完备、包容、高效的衍生品市场。一是优化衍生品监管方式。允许保险机构、银行、理财机构等更多适格主体获取衍生品资质,结合各自业务所需,应用衍生品主动管理风险,促进参与主体和交易场景多元化。二是强化监管能力建设。以避免发生系统性风险为主要目标,完善衍生品交易报告、集中清算、保证金等管理手段,增强透明度,提升监管效能。同时,提高对正常市场波动的容忍度。三是培育市场机构业务能力。鼓励金融机构建立符合衍生品业务特点的内部控制体系,完善套期会计,加强人才建设,培育一批具有较强衍生品定价估值和风控能力的金融机构。

资产证券化具有盘活存量资产、稳定宏观杠杆率、优化资产负债结构、拓宽融资渠道等重要功能。一是可将存量资产转化成流动性强的金融产品,打通信贷市场、货币市场和资本市场的连接通道,有助于提升金融市场深度,满足投资者需求。二是便利金融机构在不扩表的同时提供融资,有助于稳杠杆、降杠杆,引导发展方式从债务驱动转向资产驱动。三是商业银行通过信贷资产证券

化可降低风险加权资产总额,有助于缓解资本补充压力,增强信贷投放能力,优化信贷结构。四是通过资产证券化结构设计和增信安排,有助于拓宽民营企业 and 中小微企业融资渠道,促进普惠金融发展。2014年以来,我国资产证券化市场进入常态化发展阶段,年发行量已达2万亿元左右,但底层法律关系不够清晰、发行管理成本偏高、投资者结构相对单一、二级市场流动性偏低等问题,影响了市场发展的深度。

我国经济正处于转型升级关键阶段,资产证券化大有可为,需要坚持服务实体经济,加强市场基础设施建设,促进资产证券化市场长期健康发展。一是聚焦服务实体经济重点领域。从标准体系、金融产品、政策引导等全方位加强创新,支持基础设施、公用事业、资源能源、现代服务业、先进制造业等行业盘活存量资产。二是健全市场法律底层结构和配套安排。用好信托等具有清晰法律关系的结构,实现真正的破产隔离。推动在司法实践中明确参与方权利义务、违约责任、风险处置。进一步优化发行管理机制,完善会计、税收、信息披露等配套制度。三是强化投资者和二级市场培育。积极推进投资者多元化,吸引公募基金、保险等不同类型投资者参与投资。加强资产证券化估值体系建设。完善回购交易机制,提升二级市场流动性。