

截至2022年底，城镇既有房屋中建成年份超过30年的接近20%——

给房屋做体检、交养老金、上保险

本报记者 廖睿灵

时间流逝，新房子会变“次新房”，还会变成“老房子”。如同人们需要定期体检，房子也要不时做检查、搞维护，为其“养老”，这是保障住房安全、提升人民群众居住体验的重要手段。

日前，住房和城乡建设部工程质量安全监管司会同房地产市场监管司召开城镇房屋安全管理三项制度试点工作研讨会。会议指出，建立三项制度是有效解决我国城镇房屋安全突出问题、补齐既有房屋安全治理体系短板的基础性制度安排，对于统筹住房城乡建设事业高质量发展和高水平安全具有重要意义。这三项制度，就是房屋体检、养老金和保险制度。



打造更宜居的好房子(下)

顺应生命周期，为房屋提供安全保障

你家的房子“房龄”多少？

“快20年了。2006年买的精装房，从住房到小区都是新的。这两年感觉有陈旧的气息，去年雨季，外墙渗水，还专门做了维修。”北京市通州区住户石女士说。

“上世纪80年代的老房子了！还好前两年老旧小区改造，窗户、上下水管都更新了，还加装了保温层。”北京市朝阳区居民刘奶奶说。

住房和城乡建设部科技与产业化发展中心绿色建筑发展处处长梁浩介绍，目前，中国已成为世界上既有房屋最多、房屋建成年代最集中的国家。截至2022年底，中国城镇既有房屋中建成年份超过30年的接近20%，意味着这些房屋将进入设计使用年限的中后期，该比例还将不断增加，预计到2040年前后近80%的房屋将进入这个阶段。“大量老房子建设标准低、缺乏必要维护，安全隐患巨大。”梁浩说。

部分自建房屋也存在一定安全风险。中国城镇及农村家庭自建住房比例较大，在一些超大城市，房屋老化问题突出，城中村、村级工业园等房屋安全问题有待排查，这都需要相关的制度基础提供保障。

“建立房屋体检、养老金、保险三项制度，正是顺应住房进入存量时代、顺应房屋生命周期规律以及满足居民对‘好房子’的诉求，在房屋管理方面提出的重要制度。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，历经几十年的新增建设，部分房屋开始进入“中老年”，“就像人一样，房屋也需要进行常态化体检，以尽早发现房屋及楼栋、社区存在的问题。类似人口养老需要养老金，解决这些问题也需要相应资金。面对一些重大事故时，还应该保险制度，为房屋修缮、赔付等丰富资金来源。”

实际上，建立房屋三项制度并非新概念。2022年5月，国务院办公厅印发《全国自建房安全专项整治工作方案》，就提出“完善房屋质量安全强制性标准，研究建立房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险等制度”。2023年3月，住房和城乡建设部等15部门联合发布《关于加强经营性自建房安全管理的通知》，要求各地积极探索创新房屋安全管理方式方法，开展房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险试点。今年1月，国家发展改革委等部门发布《关于加强高校学生宿舍建设的指导意见》，明确“对达到一定使用年限的学生宿舍建筑要加强房屋安全管理，按照有关技术要求进行定期体检，消除安全隐患”。

住房和城乡建设部有关负责人透露，目前，全国城镇房屋体检、房屋养老金、房屋保险三项制度试点工作正在加快推进。

筹资金、上保险，给房屋“养老”

房屋体检、养老金、保险三项制度相互联系、互为衔接，目的就是为给房屋提供全生命周期安全保障。

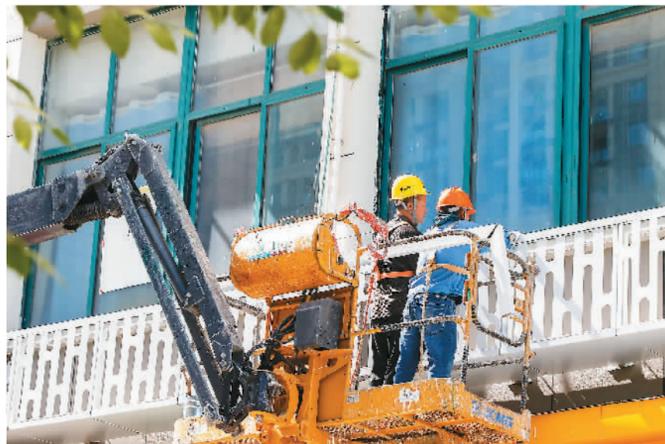
“给房屋做体检是第一步，体检就是要发现问题和房屋潜在的风险隐患，提供‘缺什么补什么’的思路。”李宇嘉说。

在部分城市，定期体检制度的建立为排查房屋安全隐患提供了基础保障。比如，青岛市住房和城乡建设局印发《青岛市房屋定期体检制度试点工作要点》，提出建立房屋定期排查、精准诊断、分类整治等九项长效机制。要求自查、巡检双到位，各区（市）每半年组织发动房屋安全责任人，重点对房屋专有部分进行安全自查，发动镇（街道）、村（居）、网格员、物业服务企业等，重点对房屋共有部分进行巡查。同时，以老旧、危房为重点，要求专业人员定期查。当房屋超过设计使用年限2/3时，应至少每5年进行1次专业检查。超过30年且无设计使用年限的经营性自住房、超过设计使用年限且经鉴定可继续使用的房屋，应至少每3年进行1次专业检查。对鉴定为C、D级且实施加固处理后的房屋，至少每2年进行1次专业检查。

房屋体检查出病灶后怎么办？李宇嘉告诉记者，发现问题后，可通过物业费、维修基金、房屋养老金三位一体的“养老体系”，实现“小修小补、大修大补”。通常来说，养老金可以解决大部分问题，如果楼栋存在较大风险，就需要动用保险资金。这类类似于汽车车险，目的在于给住房提供较大体量的资金支持。

记者了解到，目前，老旧住宅的维修主要依赖住宅专项维修资金。根据《住宅专项维修资金管理办法》，对于住宅、住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅，业主应当交存住宅专项维修资金。“业主足额缴纳的物业管理费，可用于日常‘小修小补’；买房时缴纳的房屋维修基金，用于‘大修大补’，比如置换电梯、翻修外立面等。”李宇嘉说。

不过，伴随一些住宅老化速度加快，很多小区现有的维修资金已不足以覆盖房屋维护需求。梁浩表示，目



▲甘肃省张掖市甘州区长沙门社区一处老旧小区改造现场，施工人员正在对外墙保温层进行喷涂作业。

杨永伟摄（人民视觉）

▲江苏省宿迁市泗阳县一老旧小区改造施工现场，工人们正在进行小区外墙空调机防护架和装饰构件施工。

裴 成摄（人民视觉）

▶内蒙古自治区呼和浩特市在老旧小区改造过程中推动城市社区嵌入式服务设施建设，为社区居民提供养老托育、社区助餐、家政便民等服务。图为施工人员在老旧小区改造现场作业。

王正摄（人民视觉）

前中国建立的住宅专项维修资金制度主要覆盖普通商品住宅，自建房、老旧小区仍缺乏住宅专项维修资金，而已有的专项资金也存在使用门槛高等问题。因此，应进一步完善房屋养老金、房屋保险制度，多渠道为老房子筹集养老金。

李宇嘉认为，目前公共维修基金由业主购房时交付，归集体共同所有，今后可参考企业年金制度，将一定比例的土地出让金、财政补贴等纳入公共账户，在确保足额缴纳、资金充足的情况下，借鉴社保基金管理方式，委托专业机构投资打理。另外，可由新房开发商代业主或由全体业主集体投保，购置房屋安全保险，以此倒逼开展常态化房屋体检。在房屋需要“大修”时，也能确保做好临时安置、赔偿等工作。

让房屋在发现“小毛病”时就及时解决

部分地区已开始针对特定住房探索开展房屋体检、养老金、保险三项制度试点工作。

今年初，山东省烟台市住房和城乡建设局发布《关于加强城市住宅全生命周期管理工作的意见》，提出探索引入城市住宅养老金、城市住宅体检、城市住宅保险三项制度。其中明确，城市住宅养老金是指探索通过列入土地出让成本、财政预算拨款和建设单位缴纳、个人缴纳等方式筹集资金，用于房屋体检、购买房屋保险、公共部位维修补贴等，由公共账户和个人账户组成，共同构成房屋全生命周期管理的资金保障体系。烟台市住房和城乡建设局有关负责人表示，将采取试点推进、逐步铺开做法，选取烟台市莱山区率先开展三项制度试

点工作。到2025年，将全面构建覆盖房屋全生命周期的质量安全管理制体系，整体提升房屋建设质量和安全管理水平。

在青海，省住房和城乡建设厅印发通知，鼓励各地在公租房、保障性租赁住房、城镇老旧小区改造等城镇保障性安居工程项目中开展三项制度探索试点。5月13日，中国大地财产保险股份有限公司青海分公司与当地相关部门签订服务协议，为西宁市城北区民欣园等2个公租房小区和城中区4个老旧小区提供保险服务。在保险期间，保险公司为被保险小区提供第三方定期房屋安全动态巡查检测服务，并为投保方提供防灾防损、风险勘查服务等。

广州市住房和城乡建设局也印发了相关通知，明确借助保险的市场化作用，为房屋使用安全责任人提供巡查、检测、监测、赔付服务，降低房屋安全风险。保险责任为主体结构及其附属设施倒塌事故、消防安全事故及玻璃幕墙、外墙脱落造成的房屋损失、人员临时安置费用和人员伤亡补偿。从投保方式来看，采取分期投保形式，保险周期至少1年，到期后可续保。

“给房子上保险，需要多方共同保障保险制度平稳运行。”李宇嘉认为，引入多方投保的同时，保险机构可以要求物业、业主等投保方强化对保险标的的日常保养和维修，降低出险概率。同时，要保障物业费、维修基金等基本资金及时缴存、及时投用，让房屋在体检发现“小毛病”时就及时解决，避免造成更严重的问题。

在梁浩看来，应完善“人、地、房、钱”联动机制，关注房屋全生命周期的政策创新，推动房屋体检、养老金、保险制度与城市更新、房屋信贷等各类政策协调配合。通过多方协同，强化老旧建筑全周期制度保障，提高老房子的安全性。

随着2024欧洲杯拉开帷幕，中国品牌和中国制造又一次成为海内外讨论热点。

几天前，海信、比亚迪、支付宝、vivo、速卖通等5家中国企业作为欧洲杯官方全球合作伙伴亮相赛场。在欧洲杯官方全球合作伙伴名单中，中国企业占据超1/3的席位，数量突破历史纪录。

欧洲杯等世界级体育赛事，不仅是体育盛宴，更是企业科技与全球化发展的集中展示。上述5家中国企业分别是智能家电、新能源汽车、支付科技、智能手机、跨境电商等领域的领军企业，这些领域也是近年来出海的热门。

中国2001年加入世贸组织（WTO）后，中国家电企业等率先走出国门，多次赞助国际体育赛事。据了解，自2016年首次赞助欧洲杯以来，海信的海外业务呈现强劲增长态势。2016年至2023年，其海外收入从234亿元跃升至858亿元，海外营收占比从23%提升至43%。

近年来，随着全球化大潮涌动，新一代中国品牌“走出去”，著名赛事成为“必争之地”。在新能源汽车领域，2023年，中国汽车出口量位居全球第一，其中新能源汽车增长显著。比亚迪股份有限公司发布的年报显示，2023年比亚迪在境外销售新能源汽车25.23万辆，同比增长457.66%，成为全球新能源汽车销量冠军。

赞助商数量从2016年的1家到2024年的5家，中国企业牵手欧洲杯的频率越来越高。一方面，中国企业深度参与世界级体育赛事，展现出其全球化的影响力；另一方面，也为企业带来更多商机。

记者从速卖通方面了解到，其在今年3月成为欧洲杯的官方合作伙伴，比赛期间，速卖通将为全球消费者提供优惠的商品折扣、互动游戏玩法及包括门票在内的惊喜奖品等。速卖通提供的数据显示，官宣欧洲杯赞助商后，其5月足球用品销量同比增长80%。

据欧足联官方数据显示，2020欧洲杯全球累计观看人次高达52.3亿，决赛观赛人次达3.28亿，平均每场比赛观赛人次超过1亿。据德国《商报》网站报道，中国企业一直重视大型国际体育赛事的广告效果，无论在欧冠联赛、奥运会、温布尔登网球锦标赛，还是在欧洲杯和世界杯，广告牌上的汉字已不再罕见。

在中国品牌争相亮相的同时，中国制造同样抢抓国际体育赛事商机。

“爆单”成为关键词。在有着全球小商品贸易“风向标”之称的浙江义乌，今年前2个月对法国的出口额达5.4亿元，同比增长42%，其中体育用品出口增长70.5%。据厦门海关统计，今年1—4月，福建省体育用品及设备出口42.79亿元，同比增长13.34%，跑步机、羽毛球拍等是出口的拳头产品。

一批外贸商家更是早早投入忙碌的节奏当中。“前两周送过来的足球已经卖光了，刚通知速卖通小二去补货啦。”在东莞欧向仓里，菜鸟跨境仓库工作人员感受到海外消费者的热情。据了解，除足球外，泉州的运动鞋服、义乌的足球小摆件、小旗帜以及深圳的氛围灯、投影仪等都是近期的热销商品。

“6月大促期间，足球袜销量大概是平时销量的两倍，增长主要来自欧洲市场。”义乌商家郑先生所在的工厂主做瑜伽裤和防晒衣，近年来又瞄准了海外市场的新热门——全棉足球袜，产线每天都在马不停蹄地备货生产中。“欧洲杯开赛，我们肯定要大干一场！”他说。



近期，体育赛事相关商品热度持续攀升。在浙江金华义乌国际商贸城，各种体育用品、饰品、户外产品等吸引了不少海内外客商下单。图为外商在选购体育用品。

胡肖飞摄（人民视觉）

『中国造』热销欧洲杯

本报记者 李 婕