

# 多城启动对老房子“强制体检”

## 业内建议建立房屋“养老保险”制度

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。

长沙市住建局不久前也明确,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?

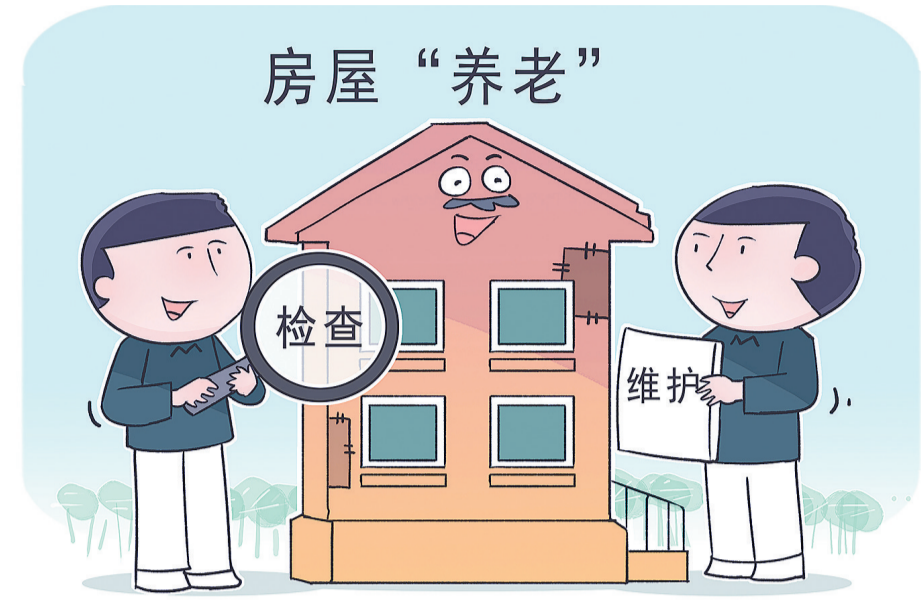
在不少业内专家看来,城市住宅楼龄不断增长带来的安全隐患和国家的政策要求,是此次多地出台老房子“强制体检”的重要原因。

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

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”。文件显示,郑州老房子“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,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”



(CFP供图)

### “强制体检”来了

在结构安全隐患,设备老化问题也会更加突出。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。”

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

### 维修的钱谁出

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

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。

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,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。

### 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,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。

“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。

“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。(新周)

## 人民币国际化加速前进 已成为全球第二大贸易融资货币

本报讯 跨境使用规模稳步增长,债券投融资受到青睐,离岸人民币市场不断升温……今年以来,人民币国际化不断取得积极进展,受到海外广泛关注和积极评价。

国际航空运输协会11月初宣布将人民币纳入其清算系统的可结算货币名单,允许全球航空公司与航空供应商以人民币进行结算。今年年中,埃及宣布允许中国企业使用人民币在埃及注册公司。

人民币在跨境贸易投资领域正获得更广泛使用。据中国人民银行最新发布的《人民币国际化报告(2025)》,2025年上半年,银行代客人民币跨境收付金额合计为34.9万亿元,同比增长14.0%。人民币已成为全球第二大贸易融资货币;按全口径计算,人民币为全球第三大支付货币。

与此同时,人民币债券投融资受到国际市场青睐。今年4月,中国财政部在英国伦敦发行首笔60亿元人民币绿色主权债券,总申购金额是发行金额的6.9倍。高认购倍数印证了国际投资者对中国主权债券的认可。10月,中国银行伦敦分行发行全球首笔以英镑和离岸人民币双币种计价的绿色债券。

彭博新闻社网站日前报道,截至12月中旬,今年“点心债”发行总额约为8700亿元人民币,已经超过2024年创纪录的全年发行总量,连续8年实现增长。这一发行热潮是人民币在全球金融市场越来越受欢迎的最新证明。

人民币国际化近期为何提速?分析人士指出,人民币国际化提速可看作是三股力量的叠加结果——“贸易与产业基础”是根本,“制度与市场工具”是加速器,“全球货币体系变化”则提供了外部窗口。(新华)

## 我国将对蔬菜、水果等—— 实施承诺达标合格证管理

据新华社电 记者日前从农业农村部了解到,我国将对蔬菜(含人工种植的食用菌)、水果、茶鲜叶等实施承诺达标合格证管理。

农业农村部日前发布《农产品质量安全承诺达标合格证管理办法》,明确农产品生产企业、农民专业合作社应当对生产的农产品质量安全负责,科学合理使用农业投入品,如实做好农产品生产记录,加强生产全过程质量安全控制,保证销售的农产品符合农产品质量安全标准;应当在农产品产地按照生产批次开具承诺达标合格证,并如实做好开具记录,开具记录应当至少保存六个月。县级以上人民政府农业农村主管部门应当做好承诺达标合格证开具、收取、保存等工作的指导服务,加强日常监督检查。

农业农村部有关负责人表示,这一管理办法是农产品质量安全法的重要配套制度,有助于夯实生产经营主体责任,推进农产品产地准出和市场准入衔接,助力整体提升农产品质量安全管控水平。

据了解,这一管理办法将自2026年2月1日起施行。

## 国内首块 L3级自动驾驶 专用正式号牌诞生

本报讯 日前,国内首块L3级自动驾驶专用正式号牌“渝AD0001Z”在重庆诞生,由重庆市公安局交通管理总队正式授予长安汽车,标志着长安汽车在国内率先开启L3级自动驾驶时代。

据悉,这块编号“渝AD0001Z”的L3级自动驾驶专用正式号牌,将安装在长安汽车旗下新能源品牌深蓝汽车的产品上,由重庆长安汽车科技有限公司作为运营主体,并获准在重庆市内环快速路、新内环快速路(高滩岩立交—赖家桥立交)及渝都大道(人和立交—机场立交)开展上路通行试点。

当前,长安L3级自动驾驶系统已在重庆真实道路进行测试,累计已超过500万公里。

12月15日,工信部正式公布我国首批L3级有条件自动驾驶车型准入许可。随后小米汽车、小鹏汽车、理想汽车、岚图汽车等多家车企相继宣布获得L3级路测牌照,鸿蒙智行宣布开启L3级有条件自动驾驶内测。(新华 红星)

### 招标公告

泉州市彭村水库水资源调配中心2026-2027年物业服务采购项目,服务期限2年,现采用竞争性谈判方式采购。供应商可在2025年12月22日至2025年12月26日期间通过福建省政府采购网获取采购文件并报名参加。代理:福建省精博建设工程有限公司(电话:19959723873)。  
泉州市彭村水库水资源调配中心  
2025年12月22日

# “南极磷虾油”事件涉事企业被立案调查

近日,市场上一款标称“北京同仁堂99%高纯南极磷虾油”的产品,宣称磷脂含量43%,实测结果却为0,被上海市消保委点名,引发社会关注。20日上午,北京同仁堂发布声明并致歉,已派专项工作组到四川,对涉事产品开展全面深入核查。20日晚,四川省成都市新都区市场监督管理局发布情况通报称,针对近日媒体报道的“南极磷虾油凝胶糖果”相关情况,已成立联合调查组进驻涉事企业北京同仁堂(四川)健康药业有限公司开展调查,并已对该企业立案,现案件正在查办中。

### 宣称99%高纯度磷虾油 实测含量竟为“0”

近日,市场上一款标称“北京同仁堂99%高纯南极磷虾油”的产品,宣称磷脂含量43%,实测结果却为0,被上海市消保委点名,引发社会关注。

据介绍,该款产品的经销商为“北京同仁堂(四川)健康药业有限公司”,生产企业为“安徽哈博药业有限公司”,出厂价仅为每瓶3元到3.7元不等,而终端销售价格高达每瓶60多元。

随后,上海消保委对涉事企业北京同仁堂(四川)健康药业有限公司进行了约谈,记者获取了约谈视频。视频显示,上海市消保委询问北京同仁堂(四川)健康药业有限公司有关该产品销售情况的相关细节,对方一问三不知。对于明显不合理的出厂价,经销商表示,价格由生产商说

了算。“对生产企业来讲,可能有工艺保密性。他报多少我就认多少。”

上海市消保委副秘书长唐健盛表示,这可能不是生产者和经销商这么简单的关系,有点类似于委托生产、委托加工。唐健盛表示,南极磷虾油的原材料通常每公斤300元到400元,一瓶60克的南极磷虾油原材料通常需要30克,一瓶南极磷虾油仅原料成本就要10元左右,出厂价格3元多根本覆盖不了成本。

法律人士指出,这种“以假充真”的行为,如果销售金额超过5万元,已涉嫌构成销售伪劣商品罪,公司相关负责人将面临刑事责任。

### 北京同仁堂致歉 称将强化品牌保护责任

北京同仁堂集团20日发布声明,向广大消费者和社会各界致歉,并立即开展品牌严管专项行动。

声明称,目前北京同仁堂集团

## 120多万卡宴只卖60万

### 海南自贸港“零关税”进口车政策落地,但不适用于个人消费

大幅降低了进口车的车价。以2021年海南首辆“零关税”进口汽车为例(2021年“零关税”政策已落地海口港试运行),价值22.7万元的丰田海狮13座商务车免除税款约8.4万元,相当于降价近40%。

不过,普通消费者要想去海南买“零关税”进口车并不可行,因为“零关税”进口汽车并不适用于个人消费。

《办法》规定,海南进口车免税政策仅针对在海南从事交通运输、旅游业的企业,车辆必须是用于营运,并且须安装车辆自主卫星定位终端,并与监管系统实行联网联控。同时,车辆必须确保始发地及

目的地至少一端在海南自由贸易港内,且每年在中国内地停留时间累计不超过120天(按日计算,不计次数)。而且即便是企业购买,还得满足条件:公司要么有15辆以上营运满3年的车,要么一次性进口不少于15辆零关税车。

就算你通过企业渠道获得了购买资格,也会受到严格限制。首先,这辆车不能自由转让——即使因为特殊原因需要转让,转让前也应征得海口海关同意并办理相关手续,如果是转让给非享受优惠的主体还应补缴税款;其次,所有“零关税”进口车必须登记为营运性质,意味着15年

就要报废;第三,这辆车每年在海南以外地区累计停留不得超过120天。

如果有不法商家宣称“能代购零关税车”,普通消费者一定要警惕!这种行为基本上都是骗局,车辆不仅没法上牌,还可能被海关查封,到时候钱财两空。

值得一提的是,12月18日,三亚免税销售成绩亮眼。据三亚市商务局统计,全市免税销售额达1.18亿元。其中,三亚国际免税城进店客流超3.6万人次,同比增长逾60%;销售额同比增长85%,直观体现了封关政策对消费市场的强劲带动效应。(新京)



(CFP供图)

本报讯 近日,“海南封关120多万卡宴只要60万”话题冲上热搜,引发公众热议。

据报道,12月18日,随着海南宣布封关,海南自贸港“零关税”进口车政策正式落地,很多网友在社交媒体上欢呼:“现在就连机票去海南买零关税进口车!”巨大的免税价差,确实非常吸引人。原价60万的宝马X5,海南封关后只要35万;60多万就能买到120多万的保时捷卡宴……

18日晚间,三亚市的国药中服免税店附近,一辆露天展示的进口宾利豪车引得不少市民驻足围观。宣传展板上写道:“宾利添越V8,自贸港免税落地价2073515元。”

有市民在围观车辆时好奇询问销售人员“个人能不能买”,才得知原来个人无法购买,只有相关企业才能享受优惠政策。

根据《海南自由贸易港“零关税”进口交通工具及游艇管理办法(试行)》(以下简称《办法》),符合条件的进口车将直接免征关税、增值税、消费税这三项税,所以