



如何让老房安全又宜居

及时排查老房安全隐患 多地持续推进房屋体检制度落地

□ 本报记者 张守坤

“建成超过25年的人员密集场所房屋，每5年进行一次体检。建成超过25年的城镇住宅，每10年进行一次体检(预制板房屋的多户住宅缩短为每5年进行一次体检)。经营性自建房在依法依规取得房屋安全鉴定合格证明后，每5年进行一次体检；建成超过25年的，每2年进行一次体检……”

前不久，江苏省南通市住房和城乡建设局发布《南通市城镇房屋安全体检实施办法(试行)的通知》(以下简称《实施办法》)。《实施办法》已于2025年12月10日起正式施行。

《法治日报》记者检索公开资料发现，在南通之前，房屋体检制度已落地湖南长沙、浙江宁波等多个城市。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》提出，建立房屋全生命周期安全管理制度。近日，住房和城乡建设部部长倪虹在公开采访中明确提出，加快建设城市基础设施生命线安全工程，建立房屋全生命周期安全管理制度，通过建立房屋体检等制度，保障房屋使用安全。

房屋体检，主要“检”什么？谁来承担费用？如何稳步推进？带着问题，记者进行了采访。

房屋老旧可能引发事故

江苏省泰州泰兴市国庆新村是建于20世纪80年代的老小区，住宅内安装的电线、水管普遍较细。随着居民家中电器增多、用水量增大，水电故障频发，尤其是夏冬季用电用水高峰抢修不断。小区居民楼外墙也年久失修，墙体曾多次掉落压砸路边汽车。

2024年，十四届全国人大代表、国家电网江苏省电力有限公司泰兴市供电分公司六级职员张强注意到这一现象，随后参与到泰兴老旧小区体检和改造的调研工作当中，并参加了强电、弱电线路改造。

张强告诉记者：“我们预先排查辖区内20世纪八九十年代建成的老旧小区，当地政府组织专业机构开展‘一站式’房屋体检，内容涵盖结构安全、水电燃气安全、消防、电梯安全、抗震性能等。对检测出的结构损伤房屋，采取碳纤维加固、墙体注浆等措施；对管线老化的楼栋，统一更换电线、水管和燃气管道；对消防设施缺失的，加装灭火器 and 应急照明灯。”

据介绍，该项目实施后，一些小区事故发生率下降90%，房屋使用寿命预计延长15至20年，同时提升了居民居住的安全感和舒适度。

“老旧小区的水电线、燃气管道多为早期铺设，普遍存在材质落后、布线不规范等问题，是火灾、燃气泄漏、触电等事故的高发诱因。”在张强看来，老旧小区因建设标准低、材料老化、长期超负荷使用，易出现主体结构损伤，若未及时检测，还可能引发坍塌事故。

2023年，广东广州某临街老旧商住楼，外墙贴面砖因粘结层老化出现大面积空鼓，台风天气中瓷砖脱落，砸中楼下行人致其受伤，同时砸坏车辆。房屋体检中，检测人员通过敲击法排查出外墙空鼓区域，标记危险范围并督促产权人及时铲除重贴，后续同类事故不再发生。

华东政法大学投资与建设法治研究院副院长杨勤法介绍，目前，全国大量建于20世纪八九十年代的住宅已进入结构老化和功能衰退阶段，早期设计标准偏低，加之后期维护不足和使用方式变化，潜在风险逐步升高。在城市发展由增量扩张转向存量提质背景下，老旧小区改造，既有建筑用途调整，城市更新项目不断增加，如果仍主要依赖事后鉴定、事后追责的治理方式，往往存在处置难、成本高、社会影响大等问题。房屋体检可以将安全治理环节前移，通过周期性检查掌握房屋整体健康状况，为维修、加固和更新决策提供依据。

经纬观

推动专项立法明确老旧房屋安全主体责任人

□ 张强

随着我国城镇大量建筑步入“中老年”，老旧房屋的安全隐患日益凸显，成为关乎城市安全运行和人民生命财产安全的重大民生问题。

目前房屋安全评估主要依赖人工定期巡查和阶段性鉴定，成本高，周期长。对于沉降、倾斜、裂缝扩展等缓慢发展的隐患，缺乏长期、在线、智能的监测手段，突发状况下，难以及时预警。

这主要是因为房屋安全检测鉴定领域的新技术、新方法(如物联网传感、无人机巡检、建筑信息模型BIM应用等)缺乏统一的应用标准和数据接口。基层管理部门缺乏专业技术人员和数字化管理工具，大量信息仍停留在纸质档案阶段。并且，住建、应急管理、消防等相关部门数据系统独立，未能实现房屋基础信息、安全隐患、监测数据、整治情况的互联互通，难以支撑对房屋安全风险的全局研判和精准施策。

建议应加强顶层设计，国家层面统筹，加快建立“全国城镇老旧小区安全体检智能化平台”，



多地探索房屋体检制度

在一些城市，房屋体检已经成为必选项。

2025年10月30日，湖南省长沙市住房和城乡建设局印发《长沙市城镇房屋结构安全体检技术指南(试行)》，明确对不同类型房屋的定期体检频次作出细致划分：房龄超25年未达设计使用年限的公共建筑每5年至少1次，达设计使用年限需继续使用的每2年至少1次；同类多业主住宅每10年至少1次，达设计使用年限的每5年至少1次；经营性自建房经营前必须体检，后续每5年至少1次，房龄超25年的每2年至少1次。

《长沙市城镇房屋结构安全体检技术指南(试行)》指出，体检内容涵盖地基基础与周边环境、上部承重结构、围护系统三大分部，具体包括地基沉降、倾斜、裂缝，上部承重构件的裂缝、变形、锈蚀、腐朽，以及外墙、屋面等部位的损坏、脱落风险。除定期体检外，长沙还强化了日常巡查与动态监测，主要关注违规装修、改造及结构明显变形等异常。

费用分担是房屋体检制度落地的“关键一环”。目前，各地已探索形成多元路径。

江苏省南通市明确，城镇住宅的房屋安全体检资金从上缴财政的用于廉租住房建设的住房公积金增值收益中列支。

山东省烟台市采用“住宅安全维修保险+体检服务”模式。由保险公司“一揽子”承担安全风险保障、维修费用补贴、房屋体检服务等工作，实现“政府、保险机构、居民”目标一致，共同努力提

高房屋公共部位维修效率，降低房屋安全事故风险。

“在城市更新改造过程中，房屋体检数据可以为政府部门提供科学依据。”杨勤法说，对于老旧小区，如果大部分房屋结构安全但设施设备老化严重，可以采取局部改造升级的策略；而对于存在严重安全隐患的危房集中区域，可以考虑整体拆除重建。最后，房屋体检所生成的检测报告和数据可以充实建筑档案。这些档案有助于追溯房屋的历史变迁、质量变化等，在研究城市建筑发展历程或者对建筑历史文化遗产进行保护时提供重要的参考依据。

明确房屋体检法律性质

如何进一步推动房屋体检制度落地，让老房子安全又宜居？

杨勤法建议，应明确房屋体检的法律地位与强制力，在国家层面推动专门立法或在地方层面通过条例和政府规章先行明确房屋体检的法律性质，明确它属于公共安全管理的一部分，而不只是自愿的市场服务。在强制边界上，建议采用分类分层的思路：对达到一定房龄且风险外溢显著的建筑先确立强制义务，例如人员密集场所、经营性自建房，超过一定年限的城镇住宅。对一般住宅可以采取鼓励加约束的组合方式，鼓励把体检嵌入交易和租赁环节，形成市场自发需求。对拒不配合体检和对重大隐患拒不处置的情形设置法律后果，把配合义务、重大隐患报告义务、临时管控和后续鉴定衔接程序写入规范性文件。

“要让房屋体检可复制可推广，必须做实责任链条，形成‘机构准入一过程留痕一报告签章一事后追责’的闭环。”杨勤法认为，应建立更强的执业责任机制。对出具体检报告的机构实行从业承诺加信用惩戒。对于涉及公共安全的强制体检项目，建议把投保作为机构参与的硬性条件。另外，体检机构与后续维修加固施工单位之间要建立制度防火墙，至少要强制披露关联关系并设置复核机制。

他还提到，要树立底线标准，让市场在标准框架内竞争。建议把标准体系分为两层：第一层是统一的技术标准和报告模板，明确必检项与可选项，明确风险分级口径，明确最低证据要求。第二层是市场准入标准，重点管住人和机构。

在杨勤法看来，应确保房屋体检有稳定可持续的资金供给。较可行的路径是形成公共账户、个人账户、保险机制共同支撑的结构。公共账户主要承担公共安全属性较强的支出，例如首轮普查类体检、重点风险复检、应急处置和对困难群体的必要补贴。个人账户主要依托住宅专项维修资金，用于共有部位的维修更新。保险机制用于分散突发性风险，同时把风险预防服务嵌入日常管理，让资金更多投向风险预防和隐患治理，而不仅是事故赔付。

“不能过多加重业主负担，防止以房屋体检、保养、维修等名义，未经业主同意，强行向业主收取过高费用，加重业主的房屋使用成本。”杨勤法说。

漫画/李晓军

□ 本报记者 王家梁
□ 本报见习记者 胡特旗
□ 本报通讯员 杨光忠

晚上九点，刚结束加班的小胡在某短视频平台上看到一条火锅店探店视频，博主坐在热气腾腾、色泽明艳的紅油火锅前大快朵颐，高呼“牛肉自由”，被视频画面和话术打动的小胡毫不犹豫地点进商品链接购买了该火锅店的美食套餐。

然而，当小胡满怀期待地来到店内就餐时，端上桌的却是一锅平平无奇的食材，牛肉分量也并没有达到“随便吃”的程度。

小胡再次点开那条探店视频，视频中，博主热情地喊着“给家人们谋福利”，此刻听起来格外刺耳。她这才意识到，自己不过是无数被流量算法选中、最终为隐性广告买单的消费者之一。

当滤镜褪去，话术散尽，美食博主探店视频真假几何？在贵州省安顺市紫云苗族布依族自治县，有过类似“踩雷”经历的消费着不在少数。

隐性广告诱导消费

探店，本是互联网时代真实的消费分享，是普通人用亲身体验为他人避坑的善意行为。但在流量变现的驱动下，这份纯粹日渐异化，成为一些博主与商家牟利营销的工具。

紫云县人民检察院公益诉讼团队在办案中发现，紫云县某文化传媒有限公司从2023年起系统化运营9个探店类短视频账号，累计发布视频超4600条，涵盖餐饮、娱乐、美妆等多个领域，仅美食类视频就高达3200余条。这些视频都套用高度标准化的话术模板，“性价比天花板”“本地人私藏”“偷偷告诉你”成了标配，字字句句都旨在精准激发观众的信任感和购买欲。更关键的是，所有视频都刻意规避了商业广告的法定标识，披着“真实分享”的外衣，行商业推广之实。

公司与商家签订有偿推广协议后，会按照甲方要求“定制”内容：用滤镜美化破旧的店铺环境，对分量不足的菜品、美妆产品等进行摆拍和后期放大，甚至夸大产品功效。原本应如展示的消费体验，变成了按需加工的“宣传片”，让消费者难辨真假，被诱导后进行消费。

“当一种违规行为演变为行业普遍现象，损害的便是不特定多数消费者的合法权益和社会公共利益。”紫云县检察院公益诉讼检察官告诉《法治日报》记者，他们在进行线索研判时敏锐地意识到，这已不是简单的消费纠纷，而是关乎公共利益的新课题。

为探店视频划定红线

紫云县检察院公益诉讼办案团队面临诸多困难：首先是定性难，短视频内容与广告之间的边界模糊，难以清晰界定究竟是普通的体验分享，还是违法的商业宣传。其次是取证难，电子证据易被篡改、资金链路隐蔽难查，涉事主体包括平台、博主、商家等多方，导致违法行为认定成本高，证据链搭建困难。最后是协同遇阻，平台、博主、机构、商家的责任相互交织，容易形成“责任转嫁”，互相推诿扯皮；“法不责众”的行业潜规则，更让单独、零散的执法行为收效甚微。

经过综合研判，办案团队决定为探店视频的“正名”。

部分从业者坚称这是“个人体验分享”，极力否认其广告属性。为了厘清真相，办案检察官们一头扎进海量的视频内容中，梳理千篇一律的话术模式，追踪视频背后的资金合同关系，最终精准认定，凡是以获取直接或间接商业利益为目的，以推荐、销售商品或服务为导向，且与经营者达成合作关系的视频内容，无论表现形式如何生活化或个性化，其本质都是商业广告。这一认定，为探店行业划出了清晰且不可逾越的法律红线。

在证据面前，涉案文化传媒公司的负责人终于低头，承认了未依法标注广告违法行为，检察机关明确指出行方为不仅违反了广告法、《互联网广告管理办法》中关于广告可识别性的强制性规定，侵害了消费者的知情权与选择权，还构成了不正当竞争，破坏了健康的市场生态，要求其立即全面整改。

“组合拳”织密监管网

公益诉讼的目的从不止于惩处。紫云县检察院深入剖析案件暴露的监管盲区与社会治理短板，决定以诉前检察建议推动治理工作。

2025年8月8日，该院依法向紫云县市场监督管理局制发检察建议，直指三大核心问题：一是明确监管标准，建议将具有商业合作性质的探店视频纳入互联网广告监管范畴；二是开展专项整治，建议对辖区内网红探店广告乱象开展专项行动；三是构建长效机制，建议推动建立“平台—机构—博主—商家”主体责任体系，探索符合新业态特点的常态化监管机制。

检察建议发出后，紫云县市场监督管理局迅速成立工作专班，打出了一套治理“组合拳”：“拉网式”排查执法率先展开，执法人员对全县30余家重点餐饮商家、文化传媒公司及知名探店博主进行全面排查，对查实的未标注广告、虚假宣传等违法行为，依法予以约谈，责令限期整改，让违法者无处遁形；“穿透式”退款维权紧跟其后，市场监管局督促涉事商家主动联系权益受损的消费者，退款1000余元，实实在在挽回了群众的经济损失；“滴灌式”普法培训同步推进，组织专题法律培训会，为100余名探店博主、详细解读广告法、消费者权益保护法等相关规定；“前瞻式”建章立制压轴落地，市场监管局牵头制定《紫云自治县市场监督管理局关于互联网营销活动长效监管机制实施方案》，创新建立“定期巡查+‘双随机’抽查+社会监督举报”三位一体的动态监管模式，还强化了与网信、公安、检察等部门的线索移送与执法联动，让监管的网越织越密。

如今，再打开本地的短视频平台，搜索“紫云探店”，虽然诱人的美食视频依然众多，但不少视频的角落或开头，已经出现了“广告”提示。评论区里，记者看到了这样的留言：“看了标注是广告，心里有了数了，反而敢去试试。”

办案检察官提醒广大消费者，面对网红探店，要保持理性，警惕“踩雷”。观看探店视频时，务必留意是否标注“广告”标识，对那些打着“真实分享”旗号的隐性商业推广，多留一个心眼。如果遭遇虚假宣传，可通过12315平台或向检察机关提供公益诉讼线索等正规渠道维护自身合法权益。

检察机关的工作并未止步。紫云县检察院公益诉讼办案团队正将目光投向更广阔的互联网新业态，外卖“刷好评”、直播带货虚假宣传，都在其监督视野之内，致力于通过发挥公益诉讼检察职能，为消费者权益保护提供坚实司法保障。

