



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

### 打造更宜居的好房子

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。

#### 顺应生命周期,为房屋提供安全保障

你的房子“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。

“20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

#### 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,至少每5年进行一次专业检查。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,至少每3年进行一次专业检查。对鉴定为C、D级且实施加固处理后的房屋,至少每2年进行一次专业检查。

房屋体检查出病后怎么办?李宇嘉告诉记者,将采取试点推进、逐步铺开的方式,选取烟台市莱山区率先开展三项制度试点工作。到2025年,将全面覆盖房屋全生命周期的质量安全管理体制体系,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

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,还应该要有保险制度,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。

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。

笔者了解到,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暂行办法》,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,借鉴社保基金管理模式,委托专业机构投资管理。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。

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、及时投入,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,提高老房子安全性。(廖睿灵)

与前几年的线上线下全面火爆相比,近年来各个网络购物节的“闹腾劲儿”看似在慢慢消退。

在消费者日益理性和网络购物日常化的今天,这些购物节虽然“安静”了不少,但从今年“618”各平台公布的成交情况来看,成绩依然喜人;看整体,我国网络消费规模仍稳步增长,消费潜力仍持续释放。

#### 购物节热度降低,网购整体持续增长

一位在广东从事电商十几年的商家表示:“现在每天都在促销,每天都有活动,每天都有低价。曾经一年有一、两次大促就会很期待,现在优惠几乎天天都有。”在北京丰台区某快递站点,一位快递小哥也说:“现在‘618’没有往年那么忙了,这两天的送货量跟平时差不多。”

网络购物节逐渐“安静”,这不光是人们的感性认识。

从近年的网络搜索数据中也能看到,在经历了几年的热度高峰后,大家对网络购物节的关注度在逐步降低。

不仅如此,在物流方面,我国的快递收发量也从2013年的一年不足百亿件,到现在月均不止百亿件;在电子支付方面,我国个人银行账户拥有率已超过95%,移动支付普及率已达到86%,居全球第一。

其实,“闹腾”未必就是“红火”,“安静”也从不意味着“寂寥”。

#### 促销手段从复杂到简单

“狂欢”是网络购物节热度高峰那几年中最常提到的概念。优惠集中释放,订单爆炸增长,流量铺天盖地……理想情况下,本应是买、卖、平台三方共享的“盛宴”。

然而,随着网络购物节的演变,尤其是促销方式的复杂化,“狂欢”二字就得拆开了:“欢”属于平台或商家;“狂”就是消费者的抓住了。

前两年,电商平台推出拉人组队、转发助力分红包的活动。有消费者表示,“辛辛苦苦半个月只有10多块购物红包,想想就心酸。”

一度,电商平台将优惠方式设计得愈

#### 简单 成熟 理性

### 网络购物节出现新变化



网络购物节最早出现于2007年,其热度逐年递进。在热度高峰的几年中,每年都有不同的主题:如2015年是网购移动化浪潮,2016、2017年是海外商品浪潮,2018年开始才有了直播这一新的流量利器。那几年,商品成交总额(GMV)是最热门的话题。

但,“安静”不等于“寂寥”。

在网络购物节热度渐低的同时,中国的网络购物规模在实打实地持续攀升。连续数年的全年国民经济运行情况发布会上,众多经济数据中“全国网上零售额”的规模可以用“稳步增长”四个字总结。

发复杂,也是饱受消费者诟病。

从去年开始,各电商平台采用直降、现货等促销手段:天猫取消了沿用多年的预售制,升级仅退款、包邮等服务;京东推出“更便宜”购物体验,在促销价基础上推出“超级惊喜红包”;拼多多上线“自动跟价”系统,将低价进行到底……

“挺好的,我觉得任何促销方式都不如直接降价来得实在。”一位在“618”大促期间选购商品的消费者说。

“直给”策略带来的效果显著。综合今年“618”网络购物节各电商平台发布的销售情况来看,成交额、订单量均有增长,直

播带货的增长更为突出。

华泰证券发布研报表示,通过取消预售制等措施,电商平台的用户体验有望改善,购物效率也有望得到加强。叠加“官方直降”等优惠形式,用户在集中时间段密集采购的必要性降低,购物流程与链路得到简化,同时也减少了平台成交额中的“水分”,使得网购消费更加理性。

#### 每天都可以是购物节

“手机下单,过几天收货”,这对大多数人来说已经司空见惯,无论在城市还是乡镇农村,都是中国消费者日常生活中再普通不过的一环。网络购物节逐渐“安静”,这种转变是电子商务发展更加成熟理性的结果。

国家统计局最新发布的数据显示,今年1-5月份,我国网络消费占比稳步提升,实物商品网上零售额同比增长11.5%,占社会消费品零售总额的比重为24.7%。

“消费市场总体呈现恢复向好态势,这是中国超大规模市场优势的体现,也



←6月18日,市民在西安兴庆宫公园晨跑。

西安市持续推动公园绿地建设,打造“15分钟健身圈”,为群众提供环境优美、各具特色的体育休闲空间,提升群众的获得感、满足感和幸福感。

通讯员 杜成轩 摄

—6月16日,第一届全国全民健身大赛(西北赛区)射箭比赛在宝鸡市陇县关山草原景区落幕。为期三天的比赛中,来自西北地区37支代表队的近400名射箭运动爱好者张弓搭箭,向游客、观众展示射箭运动的不凡魅力。

郑昕 摄



(上接第一版)

#### 深化产改提素质

安康因茶致富,因茶兴业。今年3月,在陕西省茶艺技能大赛上,来自全省各地市的百余名茶艺师在安康紫阳同台竞技。

以赛选育才,以赛促学促训,是安康市总工会深化产业工人队伍建设改革的重要抓手。今年以来,该市总工会紧扣全市三大千亿级产业集群和八条重点产业链,承办了省级劳动竞赛1场次,联办市、县两级产业劳动竞赛11场次,为产业高质量发展提供重要人才支撑。

选育才,更要用好人才。“开良方”“解难题”……4月28日,安康市总工会“劳模工匠助企行”专项行动启动,打造了企业“点单”、劳模工匠“做菜”、工会“送菜”的一条龙服务。

按照“1个市级服务总队统筹协调,10个县级和安康高新工会服务队对接多个产(行)业协会、龙头企业、链主企业”的“1+11+N”模式,该市总工会“劳模工匠助企行”专项行动开展技术咨询、技能培训、产品研发、技术革新、管理提升、“三个精神”宣讲等志愿服务,着力解决“专精特新”企业和中小微企业高质量发展的重点难点问题。

据悉,安康市总工会“劳模工匠助企行”专项行动预计全年组织不少于200人次劳模工匠进企业开展技术帮扶、技能培训、“师带徒”等活动,为企业解决不少于200个现场技术问题,帮助不少于2000人次企业职工提升技能水平。

“要以更高站位、更大力度、更实举措推动改革向纵深挺进,让改革成果惠及更

多产业工人。”在今年5月21日召开的安康市推进产业工人队伍建设改革协调小组(扩大)会议暨全市产改工作会议上,安康市推进产业工人队伍建设改革协调小组对产业工人队伍建设改革工作作出了新部署,提出了新要求。

安康市总工会将持续开展深化产改集中行动,抓好旬阳、汉阴、石泉、平利产改示范区和50家产改示范企业培育工作,推进产改工作向基层延伸、改革措施在企业落实,力争在全市形成国有企业当先锋、支柱产业作表率、非公企业探新路、各类企业齐跟进的改革局面。

#### “双会助企”促发展

6月12日,在安康市恒口示范区,安康市恒安玩具有限公司的工人正在如火如荼地生产。企业活力的奔涌源自“双会助企十策”的实施。今年,该市总工会在安康的新兴支柱产业企业——恒口示范区毛绒玩具制造企业和旬阳市开展“双会助企十策”试点工作。

“双会助企十策”即通过“地方工会+企业工会”,加强职工政治引领,建立研判协调机制、群团协同职工保障、组织职工参与管理、搭建职工活动平台、提升职工技能素养、疏通职工维权通道、培树先进典型示范、做实困难职工帮扶、营造良好发展环境等10项措施,积极发挥企业工会作用,实现工会组织助推企业发展,企业关心关爱职工,职工为企业发展贡献力量的“双向奔赴”。

安康市拥有在营毛绒玩具企业800多家(点),日产能超100万只。恒口示范区作为毛绒玩具产业集中区,今年恒口示范

区总工会指导13家毛绒玩具企业集体建会,吸纳会员1141人,通过“双会”协同发力,职工的主人翁意识和业务素质不断提升,企业管理更加科学规范,经济效益有效提高。

在距离恒口示范区85公里外的旬阳市,旬阳工会“先锋号”宣讲团走进企业,举办“企业职工干部大讲堂”,开展培训宣讲16场次,在广大职工群众中掀起了“劳动光荣、创造伟大”的热潮。目前,安康市总工会联动成立安康工会“先锋号”职工宣讲团12个,共开展宣讲活动60余场次,覆盖职工群众达10万余人次。

作为陕西农民工输出大县,旬阳常年在外务工人员达10万余人。旬阳市总工会设立外务工人员法律咨询热线,为广大职工特别是农民工提供法律援助服务,工会组织覆盖面不断扩大,职工群众安全感、归属感显著提升。“有了工会‘撑腰’,我们干劲更足了。”旬阳领盛新材料有限公司一位农民工说。

“我们将及时总结‘双会助企十策’试点经验,并向全市范围推广。”安康市总工会常务副主席张军表示,安康市总工会将推进建会入会、开展集体协商、职工参与管理、技能素养提升、产业工人队伍建设改革等方面精准发力,重点突破,多为企业、基层工会组织和职工群众解难题办实事。

劳动创造幸福、奋斗铸就伟业。安康市人大常委会副主任、市总工会主席赵立根表示,今年下半年,安康市总工会将继续团结引领全市广大职工在新的征程上顺势而上、接续奋斗,为在中国式现代化道路上聚力建设幸福安康作出新贡献。本报记者 郝佳伟