

从“房屋体检”看存量发展智慧

作者：尹双红 | 来源：人民日报 | 版面：第05版 | 日期：2026年1月15日

1月15日文章精读笔记

总论点：

以“房屋体检”为切入点推动城市更新，蕴含存量发展智慧，实现人居环境改善与城市可持续发展。

分论点：

1 从存量中谋发展，关键在提质增效：以系统化思维审视每一栋建筑的生命周期，既避免了大拆大建带来的资源浪费和社会矛盾，又能通过持续的“微改造”“精提升”，让城市在渐进式发展中实现有机更新。

2 从存量中谋发展，下好绣花功夫至关重要：通过“房屋体检”找准问题所在、锚定群众所需，以“微创手术”消除风险隐患，进而实现居住功能再造、房屋价值再生，城市发展就获得了新动能。

3 从存量中谋发展，动能系于为民：践行“人民城市人民建，人民城市为人民”的理念，以“体检”促精准施策，推动更多老房子从“能住”转向“好住”，为“安居梦”筑牢地基。

论据（案例）：

- 河南郑州对房龄30年及以上的城镇住宅实施首次“体检”，建立三项制度。
- 湖南长沙明确对房龄超过25年未达到设计使用年限的公共建筑每5年至少“体检”1次，经营性自建房经营前必须“体检”。
- 天津、江苏南通等多个城市陆续出台了“房屋体检”相关政策。
- 数据显示，全国已有超过2.1亿套房龄在25年以上的住宅，约占城镇住宅总量的38.7%。
- “十四五”时期，全国累计改造城镇老旧小区24万多个，惠及4000多万户家庭、1.1亿人。
- 北京中轴线沿线开放30余处屋顶露台，装点“第五立面”风景线。
- 广东广州在高架桥下建公园、建球场，增加市民休闲娱乐去处。

定期体检，实现疾病的早发现、早诊断、早治疗，能为健康管理提供指引。最近，全国许多地方开始试水“房屋体检”，为优化居住环境、开展城市更新提供更加科学的依据。

河南郑州宣布对房龄30年及以上的城镇住宅实施首次“体检”，建立“房屋体检、安全管理资金和房屋保险”三项制度。湖南长沙明确对房龄超过25年未达到设计使用年限的公共建筑每5年至少“体检”1次，经营性自建房经营前必须“体检”。天津、江苏南通等多个城市也陆续出台了“房屋体检”相关政策。

数据显示，全国已有超过2.1亿套房龄在25年以上的住宅，约占城镇住宅总量的38.7%。随着老房子数量逐年增加，以“房屋体检”为前置举措，分类实施城市更新，提升房屋舒适度和安全性，才能更好满足群众住上“好房子”的期待。由此而言，“房屋体检”作用不容小觑，它关乎城市更新的品质，蕴含着存量发展、造福于民的智慧。

1 从存量中谋发展，关键在提质增效。为老房子“把脉问诊”，不仅是对建筑本身的保护，更是对居民生活质量的关切，体现了城市发展从追求速度向注重质量的转变。加装电梯、管线改造、破解停车难题、丰富生活配套……城市更新改造提升千头万绪，不是头痛医头、脚痛医脚的修修补补，而要找到关键处，四两拨千斤。以系统化思维审视每一栋建筑的生命周期，既避免了大拆大建带来的资源浪费和社会矛盾，又能通过持续的“微改造”“精提升”，让城市在渐进式发展中实现有机更新。

2 从存量中谋发展，下好绣花功夫至关重要。如果说增量扩张是白纸作画，存量发展则考验细处着笔的绣花功夫。比如，北京中轴线沿线开放30余处屋顶露台，既是观景台，也装点了“第五立面”风景线；在广东广州，高架桥下建公园、建球场，市民休闲娱乐有了更多去处。通过“房屋体检”找准问题所在、锚定群众所需，以“微创手术”消除风险隐患，进而实现居住功能再造、房屋价值再生，城市发展就获得了新动能。

3 从存量中谋发展，动能系于为民。“十四五”时期，全国累计改造城镇老旧小区24万多个，惠及4000多万户家庭、1.1亿人。中央经济工作会议强调：“高质量推进城市更新。”让城市更新朝高质量方向推进，关键就在于践行“人民城市人民建，人民城市为人民”的理念。“房屋体检”是一个有效抓手，从结构安全到功能适配，从居住体验到环境协调，以“体检”促精准施策，推动更多老房子从“能住”转向“好住”，就能为“安居梦”筑牢地基，推动城建领域“健康再出发”。

今天的增量会成为明天的存量，今天的存量也可以焕新为明天的增量。当前，我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。除了老旧小区机能衰退，许多城市还面临着土地资源约束、历史风貌保护等多重挑战。以“房屋体检”为切入点推动城市更新，不仅是对存量建筑的守护，更是对城市空间资源的深度挖潜与优化重塑。继续拓宽存量发展的思路、丰富举措，城市建设发展将拥有更大空间、更强动能。

更新并不意味着旧事物的简单“退场”，而是孕育着转化、沉淀与再生。探索一条融合预防思维、系统观念、渐进路径、技术赋能和人文关怀的城市发展之路，实现人居环境改善与城市可持续发展的良性互动，书写的必将是中国式现代化的灿烂篇章。

从“房屋体检”看存量发展智慧

作者：尹双红 | 来源：人民日报 | 版面：第05版 | 日期：2026年1月15日

1月15日文章精读笔记

定期体检，实现疾病的早发现、早诊断、早治疗，能为健康管理提供指引。最近，全国许多地方开始试水“房屋体检”，为优化居住环境、开展城市更新提供更加科学的依据。

河南郑州宣布对房龄30年及以上的城镇住宅实施首次“体检”，建立“房屋体检、安全管理资金和房屋保险”三项制度。湖南长沙明确对房龄超过25年未达到设计使用年限的公共建筑每5年至少“体检”1次，经营性自建房经营前必须“体检”。天津、江苏南通等多个城市也陆续出台了“房屋体检”相关政策。

数据显示，全国已有超过2.1亿套房龄在25年以上的住宅，约占城镇住宅总量的38.7%。随着老房子数量逐年增加，以“房屋体检”为前置举措，分类实施城市更新，提升房屋舒适度和安全性，才能更好满足群众住上“好房子”的期待。由此而言，“房屋体检”作用不容小觑，它关乎城市更新的品质，蕴含着存量发展、造福于民的智慧。

从存量中谋发展，关键在提质增效。为老房子“把脉问诊”，不仅是对建筑本身的保护，更是对居民生活质量的关切，体现了城市发展从追求速度向注重质量的转变。加装电梯、管线改造、破解停车难题、丰富生活配套……城市更新改造提升千头万绪，不是头痛医头、脚痛医脚式的修修补补，而要找到关键处，四两拨千斤。以系统化思维审视每一栋建筑的生命周期，既避免了大拆大建带来的资源浪费和社会矛盾，又能通过持续的“微改造”“精提升”，让城市在渐进式发展中实现有机更新。

从存量中谋发展，下好绣花功夫至关重要。如果说增量扩张是白纸作画，存量发展则考验细处着笔的绣花功夫。比如，北京中轴线沿线开放30余处屋顶露台，既是观景台，也装点了“第五立面”风景线；在广东广州，高架桥下建公园、建球场，市民休闲娱乐有了更多去处。通过“房屋体检”找准问题所在、锚定群众所需，以“微创手术”消除风险隐患，进而实现居住功能再造、房屋价值再生，城市发展就获得了新动能。

从存量中谋发展，动能系于为民。“十四五”时期，全国累计改造城镇老旧小区24万多个，惠及4000多万户家庭、1.1亿人。中央经济工作会议强调：“高质量推进城市更新。”让城市更新朝高质量方向推进，关键就在于践行“人民城市人民建，人民城市为人民”的理念。“房屋体检”是一个有效抓手，从结构安全到功能适配，从居住体验到环境协调，以“体检”促精准施策，推动更多老房子从“能住”转向“好住”，就能为“安居梦”筑牢地基，推动城建领域“健康再出发”。

今天的增量会成为明天的存量，今天的存量也可以焕新为明天的增量。当前，我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。除了老旧小区机能衰退，许多城市还面临着土地资源约束、历史风貌保护等多重挑战。以“房屋体检”为切入口推动城市更新，不仅是对存量建筑的守护，更是对城市空间资源的深度挖潜与优化重塑。继续拓宽存量发展的思路、丰富举措，城市建设发展将拥有更大空间、更强动能。

更新并不意味着旧事物的简单“退场”，而是孕育着转化、沉淀与再生。探索一条融合预防思维、系统观念、渐进路径、技术赋能和人文关怀的城市发展之路，实现人居环境改善与城市可持续发展的良性互动，书写的必将是中国式现代化的灿烂篇章。

从“房屋体检”看存量发展智慧

总论点
以“房屋体检”为切入口推动城市更新，蕴含存量发展智慧，实现人居环境改善与城市可持续发展。

分论点

从存量中谋发展，关键在提质增效：以系统化思维审视每一栋建筑的生命周期，既避免了大拆大建带来的资源浪费和社会矛盾，又能通过持续的“微改造”“精提升”，让城市在渐进式发展中实现有机更新。

从存量中谋发展，下好绣花功夫至关重要：通过“房屋体检”找准问题所在、锚定群众所需，以“微创手术”消除风险隐患，进而实现居住功能再造、房屋价值再生，城市发展就获得了新动能。

从存量中谋发展，动能系于为民：践行“人民城市人民建，人民城市为人民”的理念，以“体检”促精准施策，推动更多老房子从“能住”转向“好住”，为“安居梦”筑牢地基。

对策

实施“房屋体检”，建立“房屋体检、安全管理资金和房屋保险”三项制度。

以系统化思维进行城市更新，避免大拆大建，通过“微改造”“精提升”实现有机更新。

下绣花功夫，找准问题、锚定需求，以“微创手术”消除隐患，实现功能再造和价值再生。

践行“人民城市”理念，以“体检”促精准施策，推动老房子从“能住”转向“好住”。

拓宽存量发展的思路、丰富举措，为城市建设发展提供更大空间、更强动能。

论据（案例）

河南郑州对房龄30年及以上的城镇住宅实施首次“体检”，建立三项制度。

湖南长沙明确对房龄超过25年未达到设计使用年限的公共建筑每5年至少“体检”1次，经营性自建房经营前必须“体检”。

天津、江苏南通等多个城市陆续出台了“房屋体检”相关政策。

数据显示，全国已有超过2.1亿套房龄在25年以上的住宅，约占城镇住宅总量的38.7%。

“十四五”时期，全国累计改造城镇老旧小区24万多个，惠及4000多万户家庭、1.1亿人。

北京中轴线沿线开放30余处屋顶露台，装点“第五立面”风景线。

广东广州在高架桥下建公园、建球场，增加市民休闲娱乐去处。

金句

“以系统化思维审视每一栋建筑的生命周期，既避免了大拆大建带来的资源浪费和社会矛盾，又能通过持续的‘微改造’‘精提升’，让城市在渐进式发展中实现有机更新。”

“从存量中谋发展，关键在提质增效。”

“从存量中谋发展，下好绣花功夫至关重要。”

“从存量中谋发展，动能系于为民。”

“人民城市人民建，人民城市为人民。”

“更新并不意味着旧事物的简单‘退场’，而是孕育着转化、沉淀与再生。”

“探索一条融合预防思维、系统观念、渐进路径、技术赋能和人文关怀的城市发展之路，实现人居环境改善与城市可持续发展的良性互动，书写的必将是中国式现代化的灿烂篇章。”