

房子也要定期体检 企业抢抓市场机遇

行业观察

A

既有房屋老化催生检测需求

人老了会生病，房子像人一样，也会“变老”和“生病”，这种情况怎么办？

“这就需要建立房屋定期体检制度，按照房屋建造的年代、功能类型确定体检频次，及时查找和发现问题。”在日前由国新办举行的国务院政策例行吹风会上，住建部新闻发言人、住房改革与发展司司长王胜军说。

记者了解到，住建部正研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险三项制度，构建全生命周期房屋安全管理长效机制。上海等22个城市正在试点。

上海房屋质量检测站有限公司总经理陈小杰告诉记者，房屋体检的目的就是及时发现并消除房屋存在的安全隐患。以上海市为例，房屋体检包括结构安全和外立面的安全检测，涵盖地基基础、结构体系、外墙面、外立面建筑附属构件等具体内容。

根据《建筑结构可靠性设计统一标准》，普通房屋和构筑物的设计使用年限为50年。作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，我国城镇既有房屋中，建成年份超过30年的接近20%，这意味着这些房屋将进入设计使用年限的中后期，而预计到2040年前后，近80%的房屋将进入这一阶段。房屋老化问题正不断催生出房屋检测维护的市场需求。

B

房屋体检的钱从哪儿来

多位业内人士对记者表示，资金问题是制约房屋检测行业发展的最大问题之一。

“房屋养老金制度改革的关键举措是建立公共账户，公共账户的首要用途是为房屋公共体检提供资金。”中国社科院保险与经济发展研究中心副主任阎建军说。

住建部相关司局负责人同样明确表示，公共账户资金主要用于房屋体检和保险等支出。这表明，此次房屋养老金制度的落地将为房屋检测市场注入资金“活水”。

根据上海易居房地产研究院测算，房屋养老金制度改革将形成总资金规模为4.4万亿元的市场。其中，公共账户每年大约需要投入1300亿元的资金规模，即使按3%的比例计算，房屋检测行业也将迎来每年约39亿元的市场机会。

“随着城市化进程的加快和既有房屋老化问题的加剧，房屋检测行业正快速发展。未来，房屋检测的重要性将愈加凸显，房屋安全管理三项制度为房屋检测提供了政策支持。”陈小杰说。

采访中，业内多位专家普遍认为，在政策支持下，既有房屋检测需求有望稳定释放。

C

多家房屋检测公司纷纷布局

面对市场新机遇，不少从事房屋检测服务的公司纷纷展开布局规划，谋求相关业务的增长提振。那么，从事房屋体检工作的机构应当具备哪些资质？

目前，被纳入各地房屋安全鉴定机构名录的机构以较高的业务水平、综合能力以及实践经验，成为探路“先行者”。

北京市房屋安全鉴定机构之一的中震(北京)工程检测股份有限公司工程师范红彬对记者表示，房屋体检是对房屋结构、设备、装修、消防等方面进行全面检测和评估的活动，结合市场需求，公司在多方面进行规划布局。“例如，提供全流程服务，包括前期咨询、现场检测、报告解读、维修建议；针对不同类型的房屋市场的细分领域，在提供标准化服务的同时，根据实际需求可上升为提供定制化、差异化服务；继续构建线上、线下相结合的服务平台等。”该公司有关负责人说。

“房屋检测中心、房屋质量检测站等传统检测机构专业基础扎实，也有包括城中村改造、动拆迁业务和老旧小区改造等领域的成熟检测经验，将迎来较大的市场机会。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示。

上海房屋质量检测站有限公司是上海市首批具有甲级房屋质量检测资质的机构，参编了多部行业标准。据了解，在完善标准化检测流程的基础上，近年来该公司引入先进检测技术和设备，如无人机、AI识别设备等。

陈小杰告诉记者，这些高科技手段的应用，提高了检测的效率和准确性，也为房屋体检的开展提供了更多可能性。

随着赛道热度攀升，近期，多家上市公司新增“房屋检测”概念。国检集团表示，检验检测业务为公司的核心业务之一，主要包括工程检测、材料检测等细分领域，既有房屋检测鉴定业务为工程检测板块的细分领域之一；建科股份表示，公司深耕建工领域多年，具有丰富的房屋检测、鉴定经验。

我们居住的房屋正在渐渐老化，有很多房子进入了“中老年”。房屋居住得越久，需要修修补补的地方越多，出现安全隐患的可能性也就越大。就像人需要定期体检，发现身体问题应及时到医院救治一样，房屋也应该进行定期体检，确保安全，防患于未然。目前，多家传统房屋检测机构在既有房屋检测鉴定经验的基础上，加速布局房屋体检业务，新型房屋检测机构、专业细分领域检测机构等也迎来新的机会。

D

相关标准规范仍需明确

除了传统房屋检测机构外，严跃进表示，三项制度的落地也将带动新型房屋检测机构、专业细分领域检测机构的业务提振。

“新型检测机构如智能检测机构、大数据分析机构、绿色检测认证机构、互联网+检测机构等，此类机构市场扩张能力很强，能利用数字化等技术快速和精准输出检测结果；细分领域检测机构如防水检测、隔音检测、抗震检测等机构，也可以获得非常明显的产业链‘一条龙’发展机会。”严跃进说。

据了解，2023年3月，《建设工程质量检测管理办法》施行，建设工程质量检测机构资质分为综合类资质、专项类资质两类。其中，专项资质包括建筑材料及构配件、主体结构及装饰装修、钢结构、地基基础、建筑节能等9大领域。

“房屋体检和建设工程检测仍有一定区别，目前全国各地各行业发展存在较大差异，对人员、资质的管理各不相同，需要更具体明确的管理办法。随着房屋检测鉴定机构管理规定、技术标准的不断完善，将为房屋体检带来更加科学的依据。”陈小杰说。

值得一提的是，政府部门也在从技术层面面对房屋体检加强指导，比如，厦门市近日出台了《厦门市房屋安全体检技术导则》(试点版)，宁波市也已完成《宁波市房屋体检技术导则(初稿)》起草。

中震(北京)工程检测股份有限公司总工程师吴保光表示，目前，房屋检测的市场需求持续增长，政策支持力度也在逐步加大，如果能够解决对房屋检测重要性认识不足和市场竞争不规范等问题，行业将迎来更广阔的发展空间。

据《工人日报》