

2025—2027 年宜昌市城区城镇房屋 体检制度试点工作指南

（2025 年 8 月 27 日）

一、政策依据

根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》（2025 年 5 月 2 日）、《财政部办公厅、住房和城乡建设部办公厅关于开展 2025 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》（财办建〔2025〕11 号）、《市人民政府办公室关于印发<宜昌市城镇房屋全生命周期安全管理三项制度试点方案>的通知》（宜府办发〔2025〕27 号），制定本工作指南。

二、房屋体检制度

房屋体检是指专业技术服务机构通过资料核查、现场调查与检测、分析判断等方式，对城镇国有土地上房屋的地基基础、主体结构、围护系统等（以下简称建筑结构）安全性能，以及设施设备及管线（以下简称设备管线）使用状况进行全面检查和综合评估的制度性安排。

三、房屋体检范围

试点区域范围为宜昌市城区，包括西陵区、伍家岗区、点军区、猗亭区、宜昌高新区和夷陵区。

四、房屋体检对象

各区人民政府（含宜昌高新区管委会，下同）组织对本辖区房龄满 30 年（含 30 年，下同）的房屋实施体检。房龄从不动产登记的房屋建成时间起算，未登记房屋房龄以现场调查核实为准。

房龄满 30 年的城镇住宅房屋（含住宅、公寓、别墅等，下同）实施首次体检，包括单栋住宅房屋、与住宅房屋结构相连的非住宅、住宅小区内的非住宅房屋。

支持房龄满 30 年的城镇非住宅房屋实施首次体检，特别是涉及公共利益和公共安全的人员密集场所房屋、年代久远的房屋。

五、房屋体检经费

各区城镇住宅房屋体检费从区公共账户列支，予以全额保障。城镇非住宅房屋实施房屋体检的，产权管理单位承担房屋体检费，区人民政府利用区公共账户资金，按照城镇住宅房屋体检费单价水平，对城镇非住宅房屋体检费给予 50% 的以奖代补。

六、房屋体检机构

房屋体检技术服务机构（以下简称体检机构）需同时具备地基基础专项、主体结构及装饰装修专项检测资质，涉及钢结构、建筑幕墙体检的，还应具备相应专项检测资质，并按照《湖北省建设工程质量检测管理实施细则》（〔2024〕4 号）规定进行信息登记。

七、房屋体检实施

（一）编制房屋体检计划。各区人民政府组织清查和明确本

辖区实施体检的房屋（包括房屋坐落、建成时间、栋数、面积），编制年度房屋体检计划，2025 年 9 月底前报市住房和城乡建设局、市财政局审定。2025 年组织实施 1985 年（含）以前建成房屋的首次体检，2026 年组织实施 1986—1992 年建成房屋的首次体检，2027 年组织实施 1993—1996 年建成房屋的首次体检。

（二）采购确定房屋体检机构。各区人民政府根据城镇房屋（包括城镇住宅房屋、城镇非住宅房屋）体检的规模和能力需要，采购 1—3 家房屋体检机构，按照 1.0 元/平方米的价格，承担本辖区城镇房屋体检服务。

2025—2027 年城镇房屋体检费总额 200 万元（含）以上的区，区人民政府通过招标方式确定房屋体检机构，2025 年 9 月底前发布房屋体检机构招标意向，10 月底前启动房屋体检机构招标，11 月底前确定房屋体检机构，12 月底前签订城镇房屋体检协议。

2025—2027 年城镇房屋体检费总额 200 万元（不含）以下且在政府分散采购限额 40 万元（含）以上的区，区人民政府通过竞争性谈判、竞争性磋商方式，2025 年 10 月底前确定房屋体检机构并签订城镇房屋体检协议。

2025—2027 年城镇房屋体检费总额 40 万元（不含）以下的区，区人民政府按照相关预算支出管理规定和单位内控制度自行组织实施，2025 年 9 月底前确定房屋体检机构并签订城镇房屋体检协议。

2026 年、2027 年 11 月底前，各区人民政府与房屋体检机构签订当年度城镇房屋体检协议。

支持城镇非住宅房屋实施房屋体检，产权管理单位可以委托所在区政府采购确定的房屋体检机构实施，也可以委托具备地基基础、主体结构及装饰装修专项检测资质的检测机构实施，签订委托服务合同。

（三）组织开展房屋体检。各区住建部门组织房屋体检机构，按照宜昌市城区城镇房屋体检技术指标体系，实施房屋体检。各区政府组织本级住建、教育、卫健、文旅、民政、商务、市场监管等部门和街道办事处（乡镇人民政府），以及房屋所有权人（包括城镇住宅房屋所有权人、城镇非住宅房屋产权管理单位，下同），配合实施房屋体检。

（四）房屋体检报告验收。房屋体检计划完成后，房屋体检机构及时向各区住建部门报送城镇房屋体检报告，区住建部门组织房屋体检报告年度验收。可根据需要采取多批次中间验收。

体检发现房屋存在重大、紧急安全风险情况的，区住建部门及时向市住新局报告。

（五）支付房屋体检费。房屋体检启动阶段，各区住建、财政部门受区人民政府委托，按照城镇房屋体检协议，利用区公共账户资金，向房屋体检机构支付当年度本辖区城镇住宅房屋体检费，支付比例原则上不低于 30%；年度计划完成并验收通过后，支付剩余体检费。

城镇非住宅房屋实施房屋体检的，产权管理单位承担体检费。房屋体检结束后，区住建部门会同区行业主管部门，确认房屋体检结果。区住建、财政部门利用区公共账户资金，向产权管理单位拨付以奖代补资金。

八、隐患问题治理

（一）房屋体检报告和结论。房屋体检包括建筑结构隐患（含建筑结构安全隐患、抗震隐患）和设备管线使用状况排查，排查成果为房屋体检报告。

建筑结构隐患排查按照《宜昌市既有建筑结构隐患排查技术标准》实施（无需填写附录 C 建筑结构隐患排查报告）。建筑结构安全隐患排查结果分为严重结构安全隐患、一定结构安全隐患和未发现结构安全隐患。抗震隐患排查结果分为有抗震隐患、可能有抗震隐患和无抗震隐患。

设备管线使用状况排查按照《宜昌市城镇房屋设施设备及管线使用状况排查工作要求》实施，排查结果不评级。

房屋体检报告应当明确体检结论。房屋体检中，存在严重结构安全隐患的，或《建设工程抗震管理条例》第十六条明确的学校、幼儿园、医院等重点设防建筑有抗震隐患的，体检结论为“不通过”；未发现结构安全隐患且无抗震隐患，体检结论为“通过”；其他情形，体检结论为“基本通过”。

经体检发现房屋存在重大、紧急安全风险时，房屋体检机构应当在 2 个小时内报告市、区住建部门及街道办事处（乡镇人民

政府)；房屋体检结论为不通过的，房屋体检机构应当自作出房屋体检结论起 24 小时内报告区住建部门及街道办事处（乡镇人民政府）。

（二）房屋体检结果运用。区住建部门将体检中发现的建筑结构隐患，分领域分行业反馈房屋所有权人，按照体检结论和建议，督促房屋所有权人治理安全隐患。城镇住宅房屋体检发现的问题，由街道办事处（乡镇人民政府）督促房屋所有权人治理。城镇非住宅房屋体检发现的问题，由区所在行业主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）督促房屋产权管理单位治理。

1. 体检结论通过的，房屋可正常使用。

2. 体检结论为基本通过的，区住建部门指导街道办事处（乡镇人民政府）和同级相关行业主管部门，督促房屋所有权人采取必要措施，处置房屋安全隐患，在隐患消除以前，房屋所有权人应当加强日常巡查，持续安全管控，宜委托专业机构开展房屋安全鉴定，并根据鉴定意见实施房屋安全隐患整治。

3. 体检结论不通过的，区住建部门及时发出《城镇房屋安全隐患告知书》，指导街道办事处（乡镇人民政府）和同级相关行业主管部门，督促房屋所有权人及时采取封控警示、限制使用、减少荷载、临时支顶、停止使用、人员撤离及腾空房屋等措施，委托专业机构开展房屋安全鉴定，并根据鉴定意见，实施加固维修、拆除等措施，彻底整治安全隐患，消除安全风险。

4. 城镇房屋设备管线使用状况排查情况，由区住建部门反

馈区行业主管部门及专营单位（电力、供水、燃气等）实施安全隐患治理。

5. 体检发现房龄超过房屋设计工作年限（50 年）的，区住建部门及时发出《城镇房屋超过设计工作年限信息告知书》，提示房屋所有权人及时委托专业机构，开展房屋安全鉴定。必要时实施改造加固，重新界定房屋设计工作年限。

（三）房屋安全隐患治理费用承担。

1.房屋专有部分的安全隐患，由房屋所有权人负责治理并承担费用，可通过申报房屋保险理赔资金，补充治理费用。

2.住宅房屋共用部位、共用设施设备安全隐患，以及房屋周边公共配套设施安全隐患，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，可由分摊范围内的业主按照“一事一议”方式，筹集资金，实施治理，并通过申报房屋保险理赔资金，补充治理费用。

非住宅房屋安全隐患治理费用由所在行业主管部门督促房屋所有权人落实。

3.符合城市危旧房改造条件的，纳入城市危旧房改造范围一并实施治理，保险机构按照保险协议，支付房屋保险理赔资金。

九、加强监督管理

（一）市住新局加强对各区房屋体检制度试点的政策、技术指导，根据试点情况，调整优化房屋体检技术指标体系，明确和规范房屋体检机构相关要求。

（二）市财政部门督导各区财政部门落实房屋体检年度资金筹集、支出计划，加强房屋体检资金使用监督。

（三）各区人民政府按照《宜昌市城镇房屋全生命周期安全管理三项制度试点方案》，组织开展房屋体检制度试点，加强房屋体检资金、配合实施工作力量等工作保障；加强城镇住房体检工作调度；及时组织有关部门，协调处置房屋体检重难点问题。

（四）区住建部门会同街道办事处（乡镇人民政府），协调房屋所有权人，加强工作配合；加强房屋体检质量抽查，组织房屋体检报告验收；组织将房屋体检信息及时录入市房屋建筑信息管理系统。

（说明：节选自《宜昌市住房和城乡建设局、宜昌市财政局、国家金融监管总局宜昌监管分局关于印发宜昌市城区城镇房屋全生命周期安全管理三项制度试点工作指南的通知》（2025年8月27日）。）