



技术人员正在运用无人机为老旧房屋进行安全“体检”。邹麟 摄

● 刘嘉

城市更新进程中,如何让老旧房屋“老有所安”?长沙以一个重点民生实事项目给出了回答。8月28日,雨花区大塘社区长冶小区9栋前,湖南省建筑设计院的技术人员架起全站仪,逐栋逐单元为这片房龄较长的老旧小区做“体检”。墙体风化、外墙附属构件老化……一个个潜在风险点被逐一记录在案。对一般风险,现场告知物业与居民;对较高风险,建立专项台账,同步推送街道落实管控。

这是长沙市住建局推进城镇房屋安全体检试点的一个现场画面。自今年在湘江新区、天心区、开福区、雨花区、芙蓉区、望城区、长沙县、浏阳市、宁乡市等地启动以来,截至9月16日,长沙已完成15460栋房屋体检并出具体检报告,其中15177栋通过体检,283栋未通过。数字背后,是一套正在加速成型的房屋全生命周期安全管理制度——“房屋体检+安全管理资金+质量安全保障”三项制度,环环相扣,形成闭环。

体检先行 防重于治,从“看一眼”到“系统把脉”

房屋安全,防重于治。长沙推行的房屋体检,并非简单的“看一眼”,而是一套标准化、专业化的技术流程。在天心区坡子街,一栋临街商住混合房屋日前接受了标准化体检。技术人员现场勘查建筑沉降、墙体裂缝、构件锈蚀、外墙附属构件等情况,逐项核查结构现状,最终综合研判得出“房屋安全状况稳定、可正常使用”的结论,形成完整标准化体检报告。这份报告不仅为全市同类商住混合房屋体检树立了样板流程,更在体检完成后被录入市级房屋安全管理信息平台,纳入常态化动态监测。体检的专业性体现在设备与内容的系统性上。全站仪观察房屋倾斜,裂缝检测仪检查裂缝,钢筋探测仪判断结构形式,卷尺测量梁柱尺寸,无人机通过红外线探测外墙空鼓开裂,激光测距仪测量高度与距

保险兜底 防救结合,从“事后理赔”到“风险减量”

体检发现问题,谁来兜底风险?长沙的答案是:保险。此次中标长沙市城镇房屋安全体检和保险项目的中国人民财产保险股份有限公司湖南省分公司、中国平安财产保险股份有限公司湖南省分公司、中国太平洋财产保险股份有限公司湖南省分公司,共同为城镇开发边界范围内的经营性自建房、房龄25年以上多业主住宅和非经营性自建房等重点房屋提供保障。“最大创新是风险前置、防救结合。”人保财险湖南省分公司相关负责人介绍,项目将保险

资金保障 双账户运行,从“单一渠道”到“分层保障”

体检和保险的可持续运行,离不开资金支持。长沙建立“公共账户+个人账户”双账户机制:公共账户从住房公积金廉租房建设补充资金中按2%计提,用于购买房屋体检和保险服务;个人账户即物业专项维修资金,主要用于保修期满后住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。这一制度设计将公共资金与个人资金分层使用,既保障了体检和保险的公共服务属性,又明确了住宅共用部位维修的个人责任边界,形成了权责清晰、可持续的资金保障体系。从长冶小区的试点启动到坡子街商住楼的标准化样板,再到长沙县的“天空地一体化”智慧监管,长沙城镇房屋安全三项制度正从点状探索走向体系融合。三项制度环环相扣:体检发现问题,保险兜底风险,资金保障运行。体检机构对排查发现的一般风险点现场告知物业与居民,对较高风险点位建立专项台账、推送街道管控、明确后续监测鉴定或加固路径;

离……这些专业设备聚焦房地地基基础与周边环境、上部承重结构、围护系统三大部分,对墙、梁、柱、板的工作状态进行全面“把脉”。“若安全状态未降低,可维持现状使用;若降低,则根据实际情况进行深层次鉴定。”湖南省建筑设计院工程检验检测研究院总工程师王璇介绍,一般房龄25年以上的住宅小区,5年体检一次。长沙县住建局联合人保财险湖南省分公司、中腾科技打造“天空地一体化”智慧监管体系:卫星遥感每半月全域覆盖,算法识别地表微形变,圈定疑似风险房屋;无人机精准抵近拍摄高空部位;系统派单巡查员核验。重点风险房屋布设物联网传感器24小时监测,异常预警最短20分钟,形成“筛查—确认—核验—监测—处置”五步闭环,数字化平台一图呈现。

功能融入城市房屋安全治理体系,从“事后理赔”转向全流程风险减量管理,即联动专业力量开展安全体检,建立“一栋一档”数字化健康档案;配套保险兜底保障,覆盖倒塌损失、人员伤亡、应急维修、临时安置等核心风险。具体而言,由公共资金购买涉及公共安全和应急救援的四个基础险种:房屋倒塌损失保险、房屋倒塌人身伤亡保险、临时安置费用保险和应急加固维修费用保险。一旦房子出了事,保险机制马上启动,赔付、安置、加固都有保障。

保险机构在体检基础上提供倒塌损失、人身伤亡、临时安置、应急加固等兜底保障;公共资金购买体检和保险服务,个人资金负责保修期满后的共用部位维修。三者各司其职又相互衔接,形成了一套完整的房屋安全治理闭环。目前,参与长沙房屋体检的机构已涵盖湖南省建筑设计院集团股份有限公司、湖南省建设工程质量检测中心有限责任公司、湖南湖大土木建筑工程检测有限公司、中腾智信科技(湖南)有限公司等数十家专业力量,以及多家保险机构,在湘江新区、天心区、开福区、雨花区、芙蓉区、望城区、长沙县、浏阳市、宁乡市等地全面铺开。从“忧居”到“优居”,从“事后理赔”到“事前预防”,长沙以三项制度为支点,撬动城市房屋安全治理体系的深层变革。这一样本的意义,不仅在于15460栋房屋的体检数字,更在于它探索了一条可复制、可推广的路径:以制度创新整合技术力量,保险机制和资金保障,让房屋安全管理从被动应对走向主动治理,从碎片化走向系统化,从单一政府监管走向多元共治。

安居有温度 出行有速度

长沙市住建局在物业监管和路网改造方面双线发力,办好群众『身边事』

● 刘嘉

物业服务关乎千家万户,是基层民生治理的“最后一公里”;断头路、瓶颈路治理,则关系城市动脉与百姓脚步。今年以来,长沙市住建局紧盯群众“身边事”,找准治理“小切口”,一手抓物业领域突出问题整治,一手抓道路路网改造提升,把一件件民生“小事”办成群众可感可及的暖心实事。

物业专项维修资金、电梯更新、饮水质量,看似是小区里的“小事”,实则是群众切身利益的大事。长沙市住建局坚持信访即接、乱象即查、漏洞即堵,以精准监管回应群众关切。

盯紧“钱袋子”:全流程监管堵漏洞

在雨花区东城港小区,有群众举报物业公司虚报地下车库维修工程量、套取维修资金。市住建局第一时间成立工作专班,通过实地勘验、重新审价、核查台账等方式深挖线索,查实违规套取维修资金110余万元。随后全程跟踪督导,推动违规资金全额追回,涉事物业、施工单位被依法依规严肃处理,将涉嫌诈骗线索移送公安机关。以案为鉴,市住建局在全市开展物业维修资金专项排查,重点聚焦电梯维修、外墙渗水与脱落、消防改造等高频维修项目,构建“事前申报、事中比对、事后验收”全流程监管体系。同时,推进维修资金信息化改革,电子签章、线

用好“国债金”:6300余台老旧电梯加速更新

老旧小区电梯老化、故障多发,是居民反映强烈的急难愁盼。市住建局抢抓超长期特别国债政策机遇,2024年以来争取资金9.95亿元,支持住宅老旧电梯更新改造6326台,惠及400多个小区、约25万户居民,争取资金规模、实施项目数量均居全省第一。在全市创新推行“保险+服务+科技”电梯维修保险市场化模式,并科学搭建双轨办理机制:

算清“公共账”:水质要放心,收益要明白

小区直饮水直接关系群众“舌尖上的安全”。市住建局根据舆情线索,启动全市物业小区直饮水设备“拉网式”全覆盖排查,对2450个小区、4000余台直饮水设备逐一核查,建立统一管理台账。今年上半年,已对物业小区中约20台未按时开展水质检测的设备实施临时查封。并配合市卫健委、市场监管部门、市教育局对全市18个现制现售饮用水设备应用点位进行联合检查。出台《关于进一步规范物业小区现制现

铺好“路线图”:29个项目打通城市动脉

如果说物业治理守护的是家门口的安心,那么道路改造畅通的则是城市里的脚步。路通,人心才通。今年,市住建局聚焦市民急难愁盼的出行痛点,全年共铺排29个断头路、瓶颈路改造项目,其中计划完成建设15个、推进建设14个。围绕“强骨干、优循环、惠民生、促发展”四类方向,系统提升城市路网通行效率。

强骨干,疏解主干压力。共铺排9个项目,聚焦主干道拥堵分流、过江通道接线、机场集疏运、融城干道等骨架路网。梅浦联络线(南段)连接梅溪湖片区与含浦片区,青山截至目前,长沙的断头路、瓶颈路改造项目已完工3个,个个都是群众盼了多年的“民心路”。天心区赤岭片区理工路项目,全长约744米,路幅宽20米,投资约2300万元。道路两侧有白沙花园小区、通用时代小区等多个密集小区,还是新建成的中雅培粹求真学校唯一一条可进出通行道路。施工期间需半路幅施工,又逢“三考”静音要求,建设者倒排工期、挂图作战,最终在学校开学之前完成建设,为学校及周边提供了稳定可靠的交通保障。

绕西路(旭辉铂宸府南—安庆路)项目,是旭辉铂宸府小区唯一的对外联络通道,是市民通过“12345”热线集中反映的急难愁盼问题。项目因涉及土地调规、征地拆迁等前置手续,前期推进一度受阻。市住建局高频调度、压茬推进,项目全长约330米,路幅宽20米,双向四车道,总投资约4714万元,于2025年8月开工,2026年4月完成建设,居民出行不再“绕远路”。

修好“民心路”:3条道路通车让群众不再绕远

桂花坪路(广场西路—广场东路)项目,是连接桂花坪路东西两段的“咽喉工程”,需下穿省府文化公园百余米,协调层级多、审批环节复杂,施工难度极大。项目全长约475米,宽30米,城市次干道标准,总投资约4000万元,2024年8月开工,2026年4月完成建设,建成后有效分流芙蓉南路、新姚路等主干道交通压力。从“月调度、季讲评”的动态跟踪,到“成熟一条、抓住一条、改造一条”的精准铺排,市住建局以钉钉子精神推动项目加速破解。城市路网“微循环”全面畅通,周边居民出行便捷度显著跃升,“12345”诉求转化为市民实实在在的获得感,真正实现“打通一段路、激活一片区、温暖一方人”。为民办好事,永远在路上。长沙市住建局将继续以群众满意为标尺,把物业治理的“关键小事”和道路改造的“民生大事”办实办好,让城市更宜居,让群众更安心。



芙蓉区一小区,居民们坐上安全敞亮的新电梯,个个心生欢喜。

目前,长沙已完成的3个断头路、瓶颈路改造项目,个个都是群众盼了多年的“民心路”。

均为受访者 供图

「体检+保险+资金」守护房屋全生命周期
三项制度打造可复制的『长沙样本』