



好房子·人居科技实验室
Better House Living Tech Lab



中建协认证中心
JCC CERTIFICATION CENTRE



建科房屋体检中心
JIANKE BUILDING INSPECTION CENTER

城市更新与房屋体检技术 研究报告 (2025)

北京中建协认证中心有限公司

建科房屋体检中心（广东）有限公司

中碳实验室（北京）数字科技有限公司

AI生成

2026年3月



目 录

第一章 引言	1
一、研究背景	1
二、研究意义	2
三、研究范围与框架	2
四、数据来源与研究方法	4
（一）数据来源	4
（二）研究方法	4
第二章 政策支撑体系：城市更新与房屋体检的制度保障	5
一、国家层面核心政策导向	5
二、专项政策与实施保障	6
三、房屋养老金与保险的协同机制	7
（一）房屋养老金制度的探索	7
（二）房屋养老金筹集模式	7
（三）房屋保险制度的发展	9
（四）资金与技术落地衔接	9
四、行业标准规范落地	10
五、政策执行成效与数据支撑	11
第三章 城市更新与房屋体检的内在逻辑	13
一、房屋体检：城市更新的前置基础与科学依据	13
二、城市更新：房屋体检提供应用场景与发展动力	14
三、协同闭环：城市高质量发展的核心逻辑	15
四、协同发展的关键保障	16
第四章 天空地一体化技术：房屋体检的核心技术支撑	18
一、技术体系内涵	18
二、核心技术构成与应用	19
（一）天基遥感检测技术	19
（二）空基巡查检测技术	20
（三）地基详查检测技术	21

(四) 数据融合与智能分析技术	23
三、核心检测设备支撑	23
四、技术应用流程	24
第五章 房屋体检 5S 服务体系与实体门店运营	25
一、5S 服务体系核心内涵	25
二、五大核心环节解析	25
(一) Survey (检测): 精准识别城市更新需求	25
(二) Solution (方案): 科学支撑城市更新规划	26
(三) Service (服务): 保障城市更新落地见效	26
(四) Smart (智慧): 赋能城市更新长效运维	27
(五) Show (展示): 构建城市更新生态	28
(六) 5S 服务体系内部协同机制	29
三、标准化交付体系	32
四、协同生态与合作网络	33
第六章 产业链与市场分析	35
一、检测设备与技术开发	35
二、房屋体检服务生态	37
三、更新改造实施主体	39
四、市场分析	40
五、产业链与 5S 服务体系协同框架	41
第七章 国内外经验及案例	43
一、日本房屋体检	43
(一) 法律框架与核心条款	43
(二) 日本房屋体检制度	44
(三) 日本房屋体检流程	46
(四) 费用与补贴政策	46
(五) 市场化机制	47
(六) 相关案例（京都传统町屋复原项目）	47
(七) 经验总结	48

二、新加坡房屋体检	49
（一）法律框架与核心条款	49
（二）体检流程	50
（三）费用与补贴政策	50
（四）市场化机制	51
（五）相关案例（滨海金融区绿色综合体房屋体检）	51
（六）经验总结	52
三、香港房屋体检	53
（一）法律框架与核心条款	53
（二）香港房屋体检流程	54
（三）费用与补贴政策	54
（四）市场化机制	55
（五）相关案例（浅水湾 12 号豪宅体检与改造）	55
（六）经验总结	56
四、中国房屋体检	56
（一）法律框架与核心条款	56
（二）实践应用与成效（典型应用场景）	57
（三）经验总结	61
第八章 行业发展机遇与现存问题挑战	63
一、行业发展核心机遇	63
（一）政策红利持续释放，市场空间加速扩容	63
（二）技术创新深度赋能，检测效能全面提升	64
（三）业务模式不断创新，生态协同效应凸显	64
（四）产业链协同深化，发展基础持续夯实	65
二、行业发展现存问题与挑战	65
（一）政策执行不均衡，配套机制待完善	65
（二）技术应用碎片化，核心短板仍存在	65
（三）资金人才双重短缺，要素保障不足	66
（四）市场规范待加强，行业公信力不足	66

（五）产业链协同不足，生态体系未成熟	67
第九章 发展趋势与建议	68
一、发展趋势	68
（一）政策体系持续完善	68
（二）技术创新深度迭代	69
（三）服务模式多元拓展	70
（四）行业生态协同发展	70
二、对策建议	71
（一）强化政策执行力度	71
（二）加大技术研发投入	72
（三）完善标准体系建设	72
（四）扩大资金保障渠道	73
（五）加强行业监管引导	74
第十章 结论	75
附件 1 房屋体检师培训公开文件	77
附件 2 《房屋体检培训教材》介绍	84
附件 3 房屋体检微专业设置与实训教室建设	97
附件 4 建科房屋体检中心 Pro 版设备介绍	104
附件 5 房屋体检机构能力评价实施指引	119

