

岳阳市城镇房屋全生命周期安全管理三项制度 工作方案

（征求意见稿）

为深入贯彻党中央、国务院关于城镇房屋安全管理的决策部署，落实住建部及省住建厅关于推进城镇房屋体检、房屋安全管理资金、房屋保险制度（以下简称“三项制度”）工作要求，结合我市城市发展实际，制定本方案。

一、总体要求

（一）指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会、中央城市工作会议、“十五五规划建议”精神，坚守“人民至上、生命至上”理念，遵循“政府主导、市场运作、分类施策、稳步推进”原则，通过健全制度体系、强化科技赋能、完善保障机制，全面提升城镇房屋安全管理精细化、规范化水平，为岳阳建设省域副中心城市筑牢安全根基。

（二）主要目标

到2028年底，全市城镇房屋“三项制度”实施机制基本健全，房屋安全体检覆盖重点房屋类型，资金保障渠道稳定畅通，保险风险分担作用有效发挥，基本建成“一栋一档”电子档案库和房屋安全管理信息平台。到2030年底，全面形成覆盖城镇房

屋全生命周期的安全管理和质量安全保障体系，房屋安全意识深入人心，安全隐患动态清零能力显著提升，人民群众居住安全感持续增强。

（三）适用范围

本方案适用于岳阳市城区（含岳阳楼区、云溪区、君山区、岳阳经开区、城陵矶新港区、南湖新区）城镇国有建设用地范围内的多业主住宅、公共建筑、经营性自建房及其他各类城镇房屋。各县市可参照本方案，结合实际制定本地实施细则，同步推进三项制度建设。

二、重点工作任务

（一）建立健全房屋安全体检制度

1.明确体检范围与对象。城镇开发边界内的多业主住宅、公共建筑、经营性自建房全面纳入定期体检范围，鼓励非经营性自建房自愿参与。重点聚焦房龄较长、结构复杂、使用性质变更及受自然灾害影响的房屋，实现体检全覆盖、无死角。

2.规范体检内容与标准。以房屋安全性体检为核心，必检地基基础、上部承重结构、围护系统及重要部件连接情况等关键内容；按需开展适用性、耐久性检测评估，具体指标根据房屋类型、结构形式、使用年限等因素确定。严格按照湖南省有关房屋安全体检技术指南，统一体检程序、评估方法和结果判定标准。

3.科学设定体检频次。多业主住宅房龄满 25 年的，每 10 年

体检一次；超过设计使用年限的，每5年体检一次。公共建筑房龄满25年的，每5年体检一次；超过设计使用年限的，每2年体检一次。经营性自建房开业前必须完成一次体检，此后每5年体检一次；房龄满25年的，每2年体检一次。混合用途房屋按从严标准执行，自然灾害或安全事故发生后涉险房屋及时开展专项体检。

4.落实体检经费保障。公共建筑、经营性自建房体检费用原则上由房屋安全责任人承担；多业主住宅体检费用从房屋安全管理资金或政府公共资金中统筹列支。已投保房屋质量安全保险的，体检费用按保险合同约定执行，政府相关部门加强价格监管，确保收费合理合规。

5.严格体检机构管理。体检机构需具备独立法人资格、相应建筑工程检测资质，拥有固定办公实验场所、专业仪器设备和足额专业技术人员。通过公平竞争方式选定体检机构，签订规范服务协议，明确责任义务。加强体检机构信用管理，建立黑白名单制度，规范市场行为。

6.强化体检结果处置。体检结论分为“通过”“基本通过”“不通过”三类。“通过”的房屋可继续正常使用；“基本通过”的需由房屋安全责任人按要求限期修缮整改；“不通过”的立即采取人员撤离、封控警示等措施，委托专业机构开展安全鉴定，

并根据鉴定结果实施加固、改造或拆除。建立体检—鉴定—整改—复查闭环管理机制，及时消除安全隐患。

7.建设信息化管理系统。依托全市政务数据共享平台，搭建岳阳市房屋安全管理信息系统，建立“一栋一档”电子档案，整合房屋基础信息、体检数据、鉴定结果、整改情况等全生命周期数据，实现部门联动、数据共享和动态监管。

（二）建立健全房屋安全管理资金制度

1.构建账户管理体系。房屋安全管理资金实行公共账户与个人账户分类管理模式，统一由市住建局负责账户设立、日常核算和资金监管，确保资金专款专用、安全规范。

2.明确资金使用范围。公共账户资金主要用于房屋体检、房屋质量安全保险采购、应急维修抢险、安全隐患专项治理等公共服务事项。个人账户资金由物业专项维修资金构成，主要用于保修期满后住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新改造，以及购买相关维修保险。

3.拓宽资金筹集渠道。公共账户资金按照“取之于房、用之于房”原则，通过政府从经营性用地土地（经营性用地是指工业、仓储、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性项目、以有偿方式提供土地使用权的用地）出让收入中提取2%、住房公积金增值收益中提取5%、政府公共财政预算安排等方式多渠道筹集。个人账户资金加大归集力度，完善续筹机制，确保资金存量稳定增

长。

4. 规范资金管理流程。制定房屋安全管理资金使用管理办法，明确审批权限、使用流程和监管要求。公共账户资金使用实行“年度计划申报、分级审核拨付、全程跟踪审计”制度，由相关部门提出资金需求，经市住建局、市财政局审定后按程序拨付。个人账户资金使用严格执行“业主决策、专款专用、公开透明”原则，按规定程序审批使用。

5. 完善资金增值机制。在确保资金安全的前提下，委托专业机构对存量资金进行合规投资运营，实现资金保值增值。资金增值收益全额纳入对应账户，统筹用于房屋安全管理相关工作，增强资金保障可持续性。

（三）建立健全房屋质量安全保险制度

1. 明确投保范围与类型。房屋质量安全保险分为既有房屋质量安全保险和新建房屋工程质量保险。既有房屋中，城镇开发边界内房龄 25 年以上的多业主住宅、公共建筑、人员密集经营性自建房及保障性住房依法强制投保，其他房屋鼓励自愿投保。新建商品住宅（含保障性住房）初步推行工程质量潜在缺陷保险，鼓励试点全生命周期工程质量保险。

2. 规范保险产品设计。采用“基本险+附加险”组合模式，满足不同房屋类型保障需求。既有房屋基本险涵盖房屋主体结构损毁损失、人员临时安置费用、应急加固维修费用等；附加险包

括第三者财产损失、人员伤亡赔偿等。新建房屋工程质量保险责任覆盖地基基础、主体结构、保温防水、管线设备等工程潜在缺陷，明确合理保险期限。

3.落实保费承担主体。房龄 25 年以上的多业主住宅保费由公共账户资金支付，政府统一投保；公共建筑保费由所属行业主管部门或房屋安全责任人承担；经营性自建房保费由经营者承担，政府可给予一定比例财政奖补。新建房屋工程质量保险保费由建设单位在工程开工前支付，计入工程建设成本。

4.合理确定保险费率。保险费率根据房屋类型、建成年代、结构状况、体检结果等因素差异化确定，实行“奖优罚劣”动态调整机制。对定期体检合格、无安全隐患的房屋适当下浮费率；对隐患整改不及时、安全风险较高的房屋上浮费率。公共建筑、经营性自建房费率可在多业主住宅费率基础上合理上浮，由保险公司与投保人协商确定。

5.强化保险服务与风控。推行“保险+服务+监管”模式，保险机构每年按不低于年度保费 15% 的比例计提风险预防资金，用于房屋安全日常监测、巡查、风险评估和安全宣传教育。委托专业风险管理机构开展投保房屋安全管控，发现隐患及时督促整改并反馈相关部门。建立风险准备金制度，保险机构按规定比例计提准备金，增强重大事故赔付能力。

6. 优化理赔服务流程。建立快速理赔机制，明确报案受理、现场查勘、损失核定、赔款支付等各环节时限要求。房屋安全事故发生后，保险机构应在 24 小时内开展现场查勘，简化理赔手续，对属于保险责任的，预付不低于 30% 的赔付款，确保资金及时到位。理赔结果及时录入房屋安全管理信息系统，实现理赔与隐患整改联动。

7. 搭建信息共享平台。建设岳阳市房屋安全保险信息平台，实现与房屋安全管理信息系统互联互通，整合承保数据、风控记录、理赔信息等，加强数据分析应用，为房屋安全管理提供决策支撑。

三、实施步骤

（一）启动阶段（2026 年 2 月—2026 年 12 月）

成立工作专班，制定专项配套制度；完成房屋安全管理资金账户设立、资金筹集测算；开展城镇房屋底数清查，建立初步数据库；选定试点区域，完成体检机构、保险机构采购；启动试点区域房屋体检和保险投保工作；开展政策宣传培训，营造良好社会氛围。

（二）推广阶段（2027 年 1 月—2027 年 12 月）

在试点基础上，逐步扩大三项制度实施范围，实现城区重点房屋类型全覆盖；完善房屋安全管理信息系统功能，健全“一栋一档”电子档案；优化资金筹集使用机制和保险产品服务模式；

总结推广成熟经验，解决实施过程中的重点难点问题，形成常态化工作机制。

（三）巩固阶段（2028年1月以后）

全面建成覆盖城乡、运转高效的房屋全生命周期安全管理体系；三项制度深度融合、协同发力，房屋安全隐患动态清零能力显著提升；房屋安全管理信息化、智能化水平持续提高，形成具有岳阳特色的房屋安全管理模式。

四、组织保障

（一）加强组织领导

成立岳阳市城镇房屋安全管理三项制度工作专班，由市政府主要领导任组长，分管领导任副组长，市住建局、市财政局、市资规局、市城管局、市市场监管局、市数据局、市住房公积金管理中心等相关部门及各区政府（管委会）主要负责人为成员。工作专班办公室设在市住建局，负责统筹协调、日常推进和督促落实。各区成立相应工作专班，压实属地责任，确保各项工作落地见效。

（二）明确职责分工

市住建局：牵头制定、组织实施三项制度；建立房屋安全管理资金公共账户和个人账户，广泛筹集、合理使用、严格监管安全管理资金；统筹房屋体检、隐患整改等工作。市财政局：负责房屋安全管理资金预算安排、资金拨付和监督审计，保障相关工

作经费。市资规局：负责落实土地出让收入中资金提取政策，对存在重大安全隐患的房屋依法限制交易。市城管局：对三项制度落实过程中的有关违法行为进行查处；市市场监管局：负责查处将危险房屋作为经营场所的违法登记行为，规范相关市场主体经营活动。市数据局：负责提供数据共享支持，保障房屋安全管理系统建设运行。市住房公积金管理中心：负责落实公积金增值收益中计提安全管理资金政策。各区政府（管委会）：履行属地管理责任，组织开展辖区内房屋清查、体检、隐患整改等工作，落实相关资金配套。其他相关部门：按照“三管三必须”原则，督促本行业系统公共建筑和经营性自建房落实三项制度要求，履行安全管理责任。

（三）强化政策保障

完善配套政策体系，制定房屋体检实施细则、安全管理资金使用管理办法、保险实施细则等一系列规范性文件，为三项制度实施提供法治保障。加强政策解读和宣传引导，通过主流媒体、政务平台、社区宣传等多种渠道，普及房屋安全知识和三项制度政策，提高群众知晓率和参与度，营造全社会关心支持房屋安全管理的良好氛围。

（四）严格监督考核

将三项制度实施情况纳入市政府对各区、各相关部门的年度绩效考核体系，建立定期调度、检查评估和通报问责机制。工作

专班定期组织开展专项督查，对工作推进有力、成效显著的予以表彰；对工作滞后、落实不力的限期整改；对因失职渎职导致安全事故的，依法依规严肃追责问责。

（五）加强能力建设

组建房屋安全管理专家库，为体检鉴定、隐患治理、保险理赔等提供专业技术支撑。加强对相关部门工作人员、体检机构、保险机构从业人员的业务培训，提升专业能力和服务水平。鼓励技术创新，推广应用先进检测设备和信息化管理手段，提高房屋安全管理智能化、精准化水平。

本方案自印发之日起施行，由岳阳市住建局会同相关部门负责解释。实施过程中根据国家、省相关政策调整和我市实际情况变化，及时修订完善。

附件 1:

岳阳市城镇房屋定期体检制度工作方案

一、工作目标

通过全面落实房屋定期体检工作，构建全民房屋安全意识体系，强化房屋安全责任落实，营造重视房屋安全的社会氛围。以房屋体检为核心抓手，建立“体检—鉴定—整改—复查”全闭环管理机制，及时发现并消除房屋安全隐患，形成具有岳阳特色、可复制推广的城镇房屋定期体检示范模式，为城镇房屋全生命周期安全管理筑牢基础。

二、基本原则

1.政府主导，协同推进。充分发挥政府统筹协调作用，调动住建、财政、资规等部门及街道（社区）、房屋产权人、体检机构等各方力量，形成上下联动、齐抓共管的工作格局，加大资源投入，强化宣传引导，凝聚工作合力。

2.依法依规，精准规范。严格遵循国家、省相关法律法规和技术标准，制定科学统一的体检流程和判定标准，确保体检工作合法合规、数据真实、结果准确，避免形式主义和“一刀切”。

3.分类施策，突出重点。根据房屋建成年代、结构类型、使用性质等差异，实行差异化体检管理，重点聚焦房龄较长、结构

复杂、使用功能变更及受自然灾害影响的房屋，确保监管资源向高风险房屋倾斜。

4.试点先行，稳步推广。结合城市更新工作，选取重点区域率先开展试点工作，总结成熟经验后逐步扩大实施范围，实现分步推进、稳妥落地，确保制度实施平稳有序。

5.问计于民，务实高效。充分听取房屋产权人、使用人及社会各界意见建议，将民意贯穿体检工作全过程，结合我市实际优化工作流程，提升体检工作的针对性和实效性。

三、组织机构

成立岳阳市城镇房屋定期体检制度工作专班，由市政府主要领导担任组长，分管领导担任副组长，成员单位包括市住建局、市委宣传部、市财政局、市资规局、市城管局、市市场监管局、市数据局、市司法局、市公安局及各区政府（管委会）等。工作专班办公室设在市住建局，办公室主任由市住建局主要领导担任，负责日常统筹协调、进度调度和督促落实。各区参照市级架构成立相应工作专班，压实属地管理责任。

四、工作内容

1.体检范围和对象。体检范围限定为岳阳市城区城镇国有建设用地范围内的多业主住宅、公共建筑及经营性自建房。结合城市更新规划，优先选取城市更新试点区域作为体检工作试点，逐步向全市城区拓展。鼓励非经营性自建房自愿纳入体检范围。

2.体检内容和指标。严格按照住建部《城镇房屋定期体检技术导则（试行）》、湖南省相关技术指南要求，体检内容涵盖安全性、适用性和耐久性。其中，安全性为必检项，重点检查地基基础、上部承重结构、围护系统及玻璃幕墙等重要部件的完好性和连接稳定性；适用性和耐久性为可选项，根据房屋实际使用需求和状况确定检测项目。

3.体检频次。多业主住宅房龄满 25 年的，每 10 年开展一次体检；超过设计使用年限的，每 5 年开展一次体检。公共建筑房龄满 25 年的，每 5 年开展一次体检；超过设计使用年限的，每 2 年开展一次体检。经营性自建房在办理经营许可前必须完成首次体检，此后每 5 年体检一次；房龄满 25 年的，每 2 年体检一次。同一房屋涉及多种混合用途的，按从严标准执行体检频次。遭受自然灾害或发生安全事故发生后，涉险房屋应及时开展专项体检。

4.体检经费保障。

(1) 体检经费：公共建筑、经营性自建房的体检费用原则上由房屋安全责任人承担；多业主住宅的体检费用从房屋安全管理资金或政府公共资金中统筹列支。

(2) 鉴定和修缮经费：公共建筑、经营性自建房的鉴定和修缮费用由房屋安全责任人承担；多业主住宅有物业专项维修资金的，按专项维修资金使用相关程序可从专项维修资金中列支；

无专项维修资金的，由产权单位承担；无产权单位的，由属地政府代为承担。同时，积极探索房屋安全管理资金补助、社会帮扶等多元化经费保障机制。

5.体检机构和体检方法。体检机构需具备独立法人资格、相应建筑工程检测资质，拥有固定办公实验场所、必需的专业检测仪器设备和结构计算软件，专业技术人员数量满足法定要求。通过公开招标、竞争性谈判等公平竞争方式选定体检机构，签订规范服务协议。体检机构严格按照相关技术标准开展工作，采用资料核查、现场检测、分析验算等多种方法，确保体检结果科学准确，并在体检结束后 15 日内出具正式体检报告。

6.体检结果及处置。体检结论分为“通过”“基本通过”“不通过”三类。

(1) 结论为“通过”的，房屋结构满足安全使用要求，可继续正常使用，体检机构向房屋安全责任人反馈结论。

(2) 结论为“基本通过”的，房屋整体结构安全但存在局部隐患，体检机构需同步出具问题清单和整改建议，房屋安全责任人应在规定期限内完成修缮整改，由区住建部门组织整改验收并备案。

(3) 结论为“不通过”的，房屋存在严重安全风险，区政府应牵头组织住建、公安、城管、街道部门和房屋安全责任人立即采取人员撤离、封控警示等安全管控措施，委托具备资质的机

构开展安全鉴定，并根据鉴定结果实施加固、改造或拆除等处置措施。对可能构成危险房屋的，未完成安全治理前不得投入使用。

7.建设房屋定期体检信息系统。按照全国统一数据标准，依托岳阳市房屋安全管理信息平台（拟建设），建设城镇房屋定期体检业务子系统，收集汇总房屋基础信息、体检数据、鉴定报告、整改情况等资料，建立“一栋一档”电子档案库，实现体检工作全流程信息化管理，强化数据共享和动态监管，提升管理效能。

五、推进计划

1. 启动阶段（2026年2月—2026年12月）。制定专项实施细则，完成工作专班组建和人员培训；开展全市城区房屋底数清查和风险排查，建立房屋基础台账；选定试点区域和体检机构，完成体检协议签订；开展政策宣传解读，营造良好社会氛围；启动试点区域房屋体检工作。

2. 推广阶段（2027年1月—2027年12月）。全面推进试点区域房屋体检，形成“一楼一册、一房一档”标准化台账，实现清单化、项目化管理；建立体检结果分类处置机制，督促相关责任主体完成隐患整改；总结试点工作经验，优化体检流程和管理模式。

3. 巩固阶段（2028年1月以后持续开展）。在全市城区范围内全面推行城镇房屋定期体检制度，实现重点房屋类型体检全

覆盖；持续完善体检技术标准和信息化管理系统，形成常态化、规范化的房屋体检工作机制，打造岳阳房屋体检工作品牌。

六、职责分工

1. 市住建局：牵头组织实施房屋定期体检工作，制定体检技术指南和操作规范；统筹协调各成员单位工作，加强体检过程监督和结果核查；提供符合资质的检测机构相关信息；督促体检结果处置和隐患整改落实。

2. 市委宣传部：负责政策宣传和舆论引导，通过主流媒体、社区宣传栏、政务平台等渠道普及房屋体检知识，营造重视房屋安全的社会氛围。

3. 市财政局：负责配合制定体检资金使用管理制度，保障财政承担的体检经费及时足额拨付，并加强资金使用监管。

4. 市自然资源和规划局：对体检结论为“不通过”且未按要求整改的房屋，探索采取暂不办理产权交易等限制措施；计提一定比例土地收入作为城镇房屋安全管理资金，可用于房屋体检。

5. 市城管局：对体检、整改过程中的有关违法行为进行查处；

6. 市市场监管局：配合相关部门，对将危险房屋登记为住所（经营场所）的经营主体，依法撤销其登记。

- 7. 市数据局：**负责提供数据共享支持，保障房屋定期体检信息系统与全市政务数据平台互联互通。
- 8. 市司法局：**配合完善房屋安全相关管理制度，提供法治保障，协助处理体检工作中涉及的法律纠纷。
- 9. 市公安局：**负责查处体检工作中阻碍执行公务、妨害公共安全等违法行为，对涉嫌犯罪的依法立案侦查。
- 10. 各区政府（管委会）：**履行属地管理责任，组织开展辖区内房屋清查、体检动员、隐患排查等工作；督促街道（社区）做好体检结果反馈、整改跟踪等日常管理工作；落实属地承担的体检及整改经费。
- 11. 其他相关部门：**按照“三管三必须”原则，督促本行业系统内公共建筑和经营性自建房落实体检要求，履行安全管理责任。

七、保障措施

- 1. 加强组织领导。**试点地区要结合实际制定具体实施方案，明确工作目标、重点任务和时间节点，统筹协调辖区内资源，确保体检工作有序推进。工作专班定期召开会议，研究解决工作中的重点难点问题，强化统筹调度。
- 2. 压实工作责任。**建立“市级统筹、部门协同、属地负责、主体尽责”的责任体系，将房屋体检工作纳入相关部门和各区年度绩效考核，层层压实责任，确保各项工作落地见效。

3. 强化协同联动。加强部门间信息共享和业务协同，建立健全房屋体检、隐患处置、执法监管等环节的联动机制。充分调动房屋产权人、物业服务企业、体检机构等各方积极性，形成工作合力。

4. 加强宣传培训。开展政策解读和业务培训，提升工作人员、体检机构从业人员的专业能力。通过多种渠道向群众宣传房屋体检的重要意义和相关政策，引导群众主动配合体检工作，营造良好社会氛围。

5. 严格监督检查。建立定期调度、督查通报制度，工作专班会同相关部门对体检工作开展全过程监督检查，及时发现并纠正工作中的问题。对工作推进有力、成效显著的予以表彰；对工作滞后、落实不力的限期整改，严肃问责。

附件 2:

岳阳市城镇房屋安全管理资金制度工作方案

一、工作目标

遵循“政府主导、市场运作、稳步推进、持续保障”原则，到 2028 年底前，建立健全涵盖账户设立、资金筹集、使用、监管、增值等环节的城镇房屋安全管理资金制度体系。通过多渠道筹措资金，构建公共账户与个人账户分类管理模式，为房屋体检、安全保险、维修改造等提供稳定资金保障，完善房屋全生命周期安全管理资金支撑机制，切实维护人民群众生命财产安全。

二、基本原则

1. 政府主导，多元参与。强化政府在资金制度建设中的统筹协调和兜底保障作用，通过财政投入、土地出让收益计提、公积金增值收益计提（其他国家政策明确资金渠道来源）等方式筹集公共资金；引导房屋产权人履行主体责任，规范个人账户资金缴存和使用；鼓励社会资本参与，形成多元化资金保障格局。

2. 专款专用，保障基本。严格界定资金使用范围，确保房屋安全管理资金全部用于房屋安全管理相关事项，重点保障房屋体检、安全保险、应急维修等基础性工作，维护城镇房屋安全基本面稳定。

3. 收支平衡，持续可持续。科学测算资金需求，建立稳定的资金筹集机制，确保资金足额到位；加强资金精细化管理和增值运营，实现资金收支平衡、良性循环，保障制度长期可持续运行。

4. 市级监管，属地实施。建立市、区两级协同管理机制，市级负责资金制度设计、账户监管和统筹协调；各区负责辖区内资金使用申报、项目实施和过程管理，确保资金使用规范高效。

三、组织机构

成立岳阳市城镇房屋安全管理资金制度工作专班，由市政府主要领导担任组长，分管城建工作的领导担任副组长，成员单位包括市住建局、市委宣传部、市财政局、市自然资源和规划局、市司法局、市数据局、市住房公积金管理中心及各区政府（管委会）等。工作专班办公室设在市住建局，办公室主任由市住建局主要领导担任，负责制度推进的日常协调、调度和督促工作。各区参照市级架构成立相应工作专班，落实属地管理责任。

四、工作内容

1. 推行范围。结合城市更新工作，率先在城市更新试点区域推行房屋安全管理资金制度，积累经验后逐步扩大至全市城区，最终实现城区城镇房屋全覆盖。各县市可参照本方案，结合实际推进本地房屋安全管理资金制度建设。

2. 建立房屋安全管理资金账户体系。房屋安全管理资金实行

公共账户与个人账户分类管理，统一由市住建局负责账户设立、日常核算、资金存储和监管，确保资金安全规范运行。

(1) 公共账户：资金主要来源于三个方面，一是政府对经营性用地（不含工业用地）土地出让收入计提 2%（可根据实际情况动态调整标准）；二是从住房公积金增值收益中按比例计提 5%（可根据实际情况调整比例）；三是政府公共财政预算安排的专项补助资金。公共账户资金主要用于房屋体检、房屋安全保险采购、应急维修抢险、重大安全隐患专项治理等公共服务事项。

(2) 个人账户：现有物业专项维修资金实行一户一账管理。个人账户资金主要用于房屋保修期满后住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新改造，以及购买相关维修保险。

3. 资金筹集机制。

(1) 公共账户：建立常态化筹集机制，土地出让环节计提资金随土地出让进度及时划转；住房公积金增值收益计提资金按年度结算划转；财政补助资金按年度预算安排拨付，确保公共账户资金存量稳定增长。

(2) 个人账户：加强物业专项维修资金归集管理，对新建住宅严格按规定标准缴存；对已建成住宅未建立专项维修资金或资金不足的，引导业主补交、续交；鼓励业主将物业经营收益等补充计入个人账户，充实资金来源。

4. 资金使用管理。

(1) 公共账户：实行“年度计划申报、分级审核、按进度拨付、全程审计”制度。各区根据年度房屋体检、安全保险等工作需求，编制资金使用计划，经区住建局、财政局审核后报市住建局、市财政局审定，资金从市公共账户中拨付使用。资金使用情况定期公示，接受社会监督。

(2) 个人账户：严格执行“业主决策、专款专用、公开透明”原则。使用个人账户资金需经分摊范围内业主依法表决同意，由业主委员会或物业服务企业向区物业专项维修资金管理部门提出申请，经审核后按程序拨付。资金使用结果向业主公示，接受业主监督。

5. 资金增值运营。在确保资金安全、流动性充足的前提下，委托具备资质的专业机构对房屋安全管理资金存量资金进行合规投资运营，投资范围限定于低风险金融产品。资金增值收益全额计入对应账户，统筹用于房屋安全管理相关工作，提升资金保障能力。

五、推进计划

1. 启动阶段（2026年1月—2026年12月）。制定房屋安全管理资金管理办法等配套制度；完成公共账户和个人账户设立；开展资金需求测算和筹集工作；选定资金投资运营机构；开展政策宣传培训，做好制度落地准备。

2. 实施阶段（2027年1月—2027年12月）。全面落实资金

筹集机制，确保公共账户和个人账户资金足额到位；规范资金使用审批流程，保障试点区域房屋体检、安全保险等工作资金需求；开展资金使用情况监督检查，及时发现并解决问题；总结资金管理经验，优化运营模式。

3.完善阶段（2028年1月以后持续开展）。在全市城区全面推行房屋安全管理资金制度，实现资金全覆盖、管理规范化；持续优化资金筹集和增值机制，提升资金使用效益；建立健全资金监管长效机制，形成“筹集有渠道、使用有规范、监管有力度、增值有保障”的岳阳房屋安全管理资金管理模式。

六、职责分工

1. 市住建局：负责房屋安全管理资金公共账户的设立、日常核算和资金管理；牵头制定房屋安全管理资金制度相关政策和配套办法；负责资金使用计划的审核把关；统筹协调制度实施中的重大问题；加强对资金使用情况的监督检查。

2. 市委宣传部：负责政策宣传引导，通过多种媒体渠道解读房屋安全管理资金制度的重要意义和相关规定，营造良好社会氛围。

3. 市财政局：负责配合制定资金管理办法；保障财政补助资金及时足额拨付；加强对资金使用的财政监督和审计。

4. 市自然资源和规划局：负责在经营性用地出让环节按标准计提资金，确保资金及时划转至房屋安全管理资金公共账户；

在办理不动产登记时，对个人专项维修资金缴存予以把关。

5. 市司法局：负责指导政策制定的合法性审查；配合完善相关管理制度，提供法治保障。

6. 市数据局：负责提供数据共享支持，保障房屋安全管理资金管理信息系统与相关政务平台互联互通。

7. 市住房公积金管理中心：按规定划转住房公积金增值收益计提资金；办理资金拨付手续。

8. 各区政府（管委会）：负责辖区内房屋安全管理资金使用计划的编制和申报，定期公示资金收支情况；组织实施资金支持的相关项目；加强对项目实施和资金使用的日常监管；督促相关责任主体履行资金缴存义务。

七、保障措施

1. 加强组织领导。工作专班定期召开会议，统筹推进制度建设，研究解决资金筹集、使用、监管等方面的重点难点问题。各区、各相关部门明确责任分工，指定专人负责，确保各项工作有序推进。

2. 强化资金监管。建立健全资金监管机制，制定资金使用审批流程、风险防控措施和责任追究办法。加强对资金收支、使用、增值等环节的全过程监管，定期开展专项审计，确保资金专款专用、安全高效。

3. 完善政策支撑。出台房屋安全管理资金管理办法、

缴存标准、使用流程等一系列配套文件，形成完备的政策体系，为制度实施提供明确依据。

4. 加强宣传引导。通过新闻发布会、社区宣传、线上解读等多种形式，广泛宣传房屋安全管理资金制度的重要意义和受益场景，提高群众知晓率和参与度，引导群众主动配合资金缴存和使用工作。

5. 严格监督考核。将房屋安全管理资金制度实施情况纳入相关部门和各区年度绩效考核，建立定期调度、通报机制。对资金筹集不及时、使用不规范等问题，责令限期整改；对失职渎职造成资金损失的，依法依规严肃追责问责。

附件 3:

岳阳市城镇房屋安全保险制度工作方案

一、工作目标

到 2028 年底前，建立健全覆盖全面、保障有力、服务高效的城镇房屋安全保险制度体系，明确投保范围、保险责任、经费来源和理赔流程，形成“保险+服务+监管”的良性运行模式。通过保险机制分担房屋安全风险，提升房屋安全应急处置能力和隐患治理水平，有效防范和减少房屋安全事故造成的损失，切实保障人民群众生命财产安全。

二、基本原则

1. 系统谋划，顶层设计。结合我市房屋类型、结构特点和安全风险状况，统筹设计既有房屋和新建房屋保险方案，明确保险产品、费率机制、服务标准等核心内容，确保制度体系科学合理、衔接顺畅。

2. 预防为主，风险管理。坚持“保险保障+风险预防”并重，推动保险机构深度参与房屋安全管理，通过日常巡查、动态监测、风险评估等服务，提前发现并消除安全隐患，实现从“事后赔付”向“事前预防”转变。

3. 创新驱动，精准保障。借鉴先进地区经验，结合我市实际创新保险产品设计和服务模式，针对不同类型房屋的风险特征

制定差异化保障方案，提高保险保障的精准性和针对性。

4. 试点先行，有序推广。结合城市更新工作，选取试点区域率先开展房屋安全保险试点，总结可复制的经验做法后逐步扩大投保范围，实现平稳推广、全面覆盖。

三、组织机构

成立岳阳市城镇房屋安全保险制度工作专班，由市政府主要领导担任组长，分管城建、金融工作的领导担任副组长，成员单位包括市住建局、市委宣传部、市财政局、市城乡建设局、市数据局、市司法局、岳阳金融监管分局及各区政府（管委会）等。工作专班办公室设在市住建局，办公室主任由市住建局主要领导担任，负责制度推进的日常协调、组织实施和监督指导。各区参照市级架构成立相应工作专班，落实属地管理责任。

四、工作内容

（一）新建房屋工程质量保险

1. 投保范围。城镇国有建设用地上的新建商品住宅（含保障性住房）必须投保新建房屋工程质量保险。

2. 投保主体。建设单位在工程开工前作为投保人办理投保手续，一次性支付保险费用，保险费用计入工程建设成本。

3. 保险责任与期限。保险保障期限至房屋建成使用 25 年，分两个阶段承担责任：

（1）前 10 年责任期：由工程质量潜在缺陷保险承担责任，

保障范围包括地基基础和主体结构工程（责任期 10 年）、保温和防水工程（责任期 5 年）、供热与供冷工程、电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程（责任期 2 年）。在建设单位与施工单位约定的缺陷责任期结束后进入保险责任期，期间发生合同约定的工程质量缺陷，由保险公司负责维修或赔付。

（2）第 11 年至第 25 年责任期：保障房屋主体结构整体或局部倒塌风险，若发生倒塌事故，由房屋结构倒塌赔付基金按事故发生时房屋建筑安装总造价进行赔付，并对因倒塌造成的人员伤亡、临时安置费用予以补偿。房屋建成使用 25 年后，自动转入既有房屋安全保险范畴。

4. 保险费率。保险费计算基数为投保时房屋建筑安装总造价，费率根据工程类型、施工企业信用等级、质量管控水平等因素综合确定，实行差异化浮动费率。

5. 风险管理。保险公司委托具备资质的风险管理机构或监理单位、检测机构，在房屋建设阶段开展质量巡查、风险辨识和评估，形成风险评估报告，及时向建设单位、施工单位反馈质量问题，督促整改落实。

（二）既有房屋安全保险

1. 投保范围。逐步将城镇开发边界内房龄超过 25 年且在设计使用年限内的多业主住宅、公共建筑、人员密集经营性自建房及保障性住房纳入强制投保范围；其他类型房屋鼓励自愿投

保。结合城市更新工作，选取试点区域率先开展投保工作，稳步扩大覆盖范围。

2. 投保主体与保费来源。多业主住宅的投保人为房屋所在地政府或其指定的部门，保险费用从房屋安全管理资金公共账户或政府公共资金中统筹支付，被保险人为房屋所有人或实际使用人；公共建筑及经营性自建房的投保人和被保险人为房屋安全责任人，保险费用原则上由责任人承担，政府可对符合条件的经营性自建房给予一定比例财政奖补。

3. 保险责任。基本保险责任包括房屋主体结构整体或局部倒塌造成的房屋损失、应急加固维修费用、人员临时安置费用、人员伤亡补偿等；附加保险责任包括因房屋主体结构问题导致的第三者财产损失、外墙或附属设施脱落造成的人员伤亡及财产损失等。

4. 保险费率。保险费计算基数为投保时房屋市场价值，费率根据房屋建成年代、结构类型、体检结果、安全风险等级等因素确定。公共建筑、经营性自建房费率可在多业主住宅指导费率基础上适当上浮，上浮幅度设定上限，由保险公司与投保人协商确定。对定期体检合格、无安全隐患的房屋，实行费率下浮激励。

5. 风险管理。保险费用分为综合保险费和动态监测费用两部分。保险机构建立完善的风险管理制度，委托具备资质的第三方服务机构开展房屋安全日常巡查、动态监测、安全知识宣传培

训等工作，发现安全隐患及时督促房屋安全责任人整改，并向属地住建部门和街道（社区）反馈。建立风险准备金制度，保险机构每年从既有房屋安全保险保费盈余中按不低于20%的比例计提准备金，用于重大事故赔付储备。

6. 理赔机制。保险机构建立快速理赔通道，明确报案受理、现场查勘、损失核定、赔款支付等环节的时限要求。房屋安全事故发生后，被保险人或物业服务人应及时向保险机构和属地住建部门报案，保险机构需在24小时内开展现场查勘。对属于保险责任的，简化理赔手续，预付不低于30%的赔付款；重大事故赔付金额按最终核定结果足额支付。理赔结果及时录入房屋安全管理信息系统，实现理赔与隐患整改联动。

7. 平台建设。按照全国统一数据标准，建设岳阳市城镇房屋安全保险信息平台，整合承保数据、风控记录、理赔信息、房屋体检数据等，实现与房屋安全管理信息系统互联互通、数据共享，为房屋安全管理提供数据支撑和决策参考。

五、推进计划

1. 启动阶段（2026年1月—2026年12月）。制定房屋安全保险实施细则；选定试点区域，开展房屋底数摸底和风险评估；完成保险机构采购和保险产品设计；开展政策宣传培训，引导相关责任主体积极投保；启动试点区域既有房屋和新建房屋保险投保工作。

2. 实施阶段（2027年1月—2027年12月）。全面推进试点区域房屋安全保险工作，建立健全投保、风控、理赔全流程机制；总结试点经验，优化保险产品和服务模式；逐步扩大投保范围，实现重点房屋类型保险全覆盖；加强保险机构履约监管，确保保险责任落实到位。

3. 完善阶段（2028年1月以后持续开展）。在全市城区全面推行城镇房屋安全保险制度，形成常态化、规范化的保险运行机制；持续优化保险费率、保障范围和服务流程，提升保险保障效能；深化“保险+服务+监管”融合模式，推动保险机构深度参与房屋安全管理，形成具有岳阳特色的房屋安全保险制度体系。

六、职责分工

1. 市住建局：牵头组织实施既有房屋安全保险、新建房屋工程质量保险制度，制定相关实施细则；统筹协调保险机构采购、保险方案设计等工作；加强保险实施过程监管和理赔监督；推动保险信息平台与房屋安全管理信息系统对接；加强对新建房屋工程质量的监督管理，督促建设单位落实投保责任。

2. 市委宣传部：负责政策宣传引导，通过多种媒体渠道普及房屋安全保险知识，提高群众和相关责任主体的投保积极性，营造良好社会氛围。

3. 市财政局：负责配合制定保险资金使用管理制度；保障财政承担的保费资金及时足额拨付；加强对财政奖补资金和保险资金使用的监管。

4. 市数据局：负责提供数据共享支持，保障房屋安全保险信息平台建设和运行，推动跨部门数据互联互通。

5. 市司法局：负责配合完善房屋安全保险相关管理制度，提供法治保障，协助处理保险合同纠纷。

6. 市金融监管分局：负责协调保险监管部门，指导保险机构开展产品创新和服务优化；加强对保险机构的行业监管，规范保险市场秩序。

7. 各区政府（管委会）：履行属地管理责任，组织开展辖区内房屋排查、投保动员、隐患整改等工作；落实属地承担的保费资金；配合保险机构开展风控和理赔工作。

8. 其他相关部门：按照“三管三必须”原则，督促本行业系统内公共建筑和经营性自建房落实投保要求，配合开展保险相关工作。

七、保障措施

1. 加强组织领导。工作专班定期召开会议，统筹推进制度建设，研究解决投保范围、保费筹集、理赔服务等方面的重点难点问题。各区、各相关部门明确责任分工，细化工作措施，确保各项工作落地见效。

2. 强化过程监管。建立健全保险机构履约评价机制，对保险机构的承保服务、风控措施、理赔效率等进行定期评估。加强对保险资金使用、保费计提和赔付等环节的监督，确保资金规范运行。健全信用体系，对失信主体记入诚信档案，实施联合惩戒。

3. 加强宣传培训。开展房屋安全警示教育和保险政策解读，广泛宣传房屋安全保险的重要意义和保障作用。加强对相关部门工作人员、保险机构从业人员的业务培训，提升专业能力和服务水平。

4. 强化督导检查。建立定期调度、督查通报制度，工作专班会同相关部门对保险制度实施情况开展全过程监督检查，及时发现并解决存在的问题。试点地区定期报送工作进展和经验做法，为全市推广提供参考。对工作推进不力、责任落实不到位的单位和个人，依法依规严肃追责问责。