

东莞市住房和城乡建设局关于印发《东莞市房屋安全保险制度实施方案》的通知

东住建规〔2026〕5号

各镇人民政府（街道办事处、园区管委会），各有关单位，广大市民：

为贯彻落实《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》，建立健全房屋安全管理长效机制，完善房屋安全体检、房屋安全管理资金、房屋质量安全保险等房屋全生命周期安全管理制度，进一步保障人民群众生命财产安全，经市人民政府同意，现予以印发《东莞市房屋安全保险制度实施方案》，请认真贯彻执行。

东莞市住房和城乡建设局

2026年2月11日

东莞市房屋安全保险制度实施方案

为贯彻落实《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》，建立健全房屋安全管理长效机制，完善房屋安全体检、房屋安全管理资金、房屋安全保险等房屋全生命周期安全管理制度，进一步保障人民群众权益和生命财产安全，特制定本实施方案。

一、工作目标

全范围、全方位的房屋安全保险制度体系基本形成，房屋安全保障体系得到完善，房屋安全管理水平显著提升。

——分责设险，共守安全。对于政府的房屋公共安全监管责任和房屋使用安全责任人的主体责任分别设置保险险种，凝聚社会合力推动房屋安全保险制度不断完善，共同守护房屋安全。

——创新驱动，制度保障。借鉴其他地区经验，结合我市实际，创新设计保险范围、保险责任、投保模式等制度安排，完善配套政策，保障保险制度落实落地。

——试点先行，有序推进。选择代表性较强的镇街开展试点工作，以服务社会稳定为出发点和落脚点开展保险服务，总结工作经验，在全市范围内有序推广。

二、工作任务

（一）投保范围

本市范围内所有房屋建筑（含附属构筑物），包括公共建筑、多业主住宅、自建房（包括经营性自建房和非经营性自建房）及其他房屋，需符合房屋安全保险相关产品的承保条件。

本方案所称房屋，是指上有屋顶，周围有墙，能防风避雨，御寒保温，供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资，并具有固定基础，层高一般在2.2米以上的永久性场所等。

以下情况不在房屋安全保险范围：

- 依法确定的军事禁区、军事管理区和属于国家秘密不对外开放的其他场所、部位的房屋；
- 开敞的棚子，如加油站（不含配套附属用房）、公园小亭等；
- 非人员居住的临时房屋、活动房，开放或半开放的牲畜圈舍，简易蔬菜大棚；
- 地下的地铁车站（含出入口）；
- 施工工地搭建的临时房屋，可移动的临时房屋，如集装箱等；
- 建筑物因年久失修或遭遇破坏后遗存的断壁残垣等。

（二）保险责任范围

采用“基础+综合”保险模式：政府为辖区内所有房屋建筑统一采购基础险，兜住民生安全底线；遵循自愿购买原则，房屋使用安全责任人、物业服务企业等购买“房莞家”综合险（以下

简称“综合险”），履行其房屋使用安全主体责任或依委托承担的房屋使用安全管理责任，增强房屋安全保障力度。具体介绍如下：

1.基础险。保险责任范围为：

- （1）房屋主体结构（含围护结构）以及附属建筑物整体或部分倒塌造成的房屋直接损失；
- （2）人员伤亡补偿；
- （3）第三者财产损失；
- （4）房屋应急加固和维修费用；
- （5）人员临时安置费用；
- （6）房屋监测、体检服务等。

2.综合险。采用菜单式险种模式，保障范围包括但不限于：

- （1）房屋主体整体倒塌、房屋损坏、房屋主体整体倒塌或房屋损坏造成人身伤亡和财产损失；
- （2）保险事故发生后的临时安置费用；
- （3）保险事故发生后的应急抢修费用；
- （4）房东及物业责任保障等。

根据试点情况以及保险有关监管要求适时优化责任范围。此外提供房屋风险评估及监测等服务。

（三）保费来源

基础险方面，由政府采用招标方式为辖区内所有房屋建筑统一购买（处于工程质量潜在缺陷保险责任期间内的房屋除外），保险费用由房屋安全管理资金（公共账户）和财政资金承担。

综合险方面，按照“谁拥有、谁受益、谁负责”原则，投保人为辖区内自有、使用或管理房屋建筑投保，不同类型房屋保费来源如下：

1.公共建筑。由政府投资的国家机关、学校、医院、博物馆、科技馆、体育馆等公共建筑以及保障性住房由房屋安全管理资金（公共账户）和财政资金支出，非政府投资的公共建筑原则上由房屋使用安全责任人负责购买。

2.多业主住宅。鼓励房屋使用安全责任人购买综合险，鼓励使用物业公共收益为管理房屋集体购买综合险。

3.自建房（经营性自建房（含出租屋）和非经营性自建房）。鼓励房屋使用安全责任人购买综合险，倡导使用村（社区）资金为集体经营性物业、辖区非经营性房屋集体购买综合险。

4.其他房屋。按照“谁拥有、谁受益、谁负责”原则，由房屋使用安全责任人负责保险费用。

房屋所有权人（使用人）为房屋使用安全责任人，房屋所有权人与房屋使用人不一致的，房屋所有权人与房屋使用人按照约定承担房屋使用安全责任，没有约定或者约定不明的，房屋所有权人承担房屋使用安全责任；房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，由镇街（园区）确定房屋使用人或者管理人承担房屋使用安全责任。

同时，探索创新房屋安全管理资金（公共账户）等多渠道资金保障，建立政府补助、社会帮扶等多元化保障机制，采取以奖代补形式调动房屋使用安全责任人的积极性。

（四）实施模式

全市统一房屋安全保险实施模式，统一保险信息平台、合同范本以及保险条款，确保保险服务质量。

1.基础险。保险费用每年支付，政府作为被保险人，与保险公司签订基础险保险合同。每年使用约定比例的保费在住房城乡建设行政主管部门和金融监管机构的指导下用于公益宣传、第三方监督房屋安全体检工作质量，每年使用一定比例的保费在住房城乡建设行政主管部门指导下用于房屋监测、体检、巡检等服务，并根据试点情况进行优化调整，同时探索基础险“保本微利”实施模式。

2.综合险。遵循自愿购买原则，积极倡导投保人结合自身房屋实际选择单种或多种险种投保，增加保险责任。实施“保险+服务”模式，每年使用一定比例的保费在属地人民政府指导下开展

“房屋安全体检、巡检任务”。房屋使用安全责任人为房屋安全保险综合险购买第一责任人，倡导开展综合险购买工作，并如实提供受保房屋信息，不得故意隐瞒房屋既往改建、扩建、受损、受灾等情况。

（五）风险管理

保险公司应委托第三方体检机构对投保房屋加强房屋日常监测，定期开展巡检，发现房屋存在整体或局部倒塌等严重安全风险的，应当及时通报房屋使用安全责任人，同时上报属地政府、住房城乡建设等行政主管部门。保险公司应与体检机构签订书面委托合同，约定双方的权利和义务。保险公司应落实对第三方体检机构的管理责任，加强工作质量抽查，发现存在违法违规行为的，要求其依据委托合同承担相应责任，并报有关部门处理。

（六）理赔规范

保险公司应当建立便捷的理赔流程，编制索赔指引并通知、传达给被保险人或受益人（保险赔偿金请求权人），受理被保险人的理赔申请。当发生保险期限和保险责任范围内的问题时，保险公司应当按照规定时限和理赔规范、程序以及相关工程技术标准组织查勘、维修或赔付，持续加强和优化理赔服务。

三、职责分工

市住房城乡建设局负责统筹指导全市房屋安全保险制度实施工作，制定实施细则以及相关配套文件；向物业服务单位宣传推广综合险工作；会同市政务和数据局等有关部门建立东莞市房屋安全保险信息平台。

国家金融监督管理总局东莞监管分局负责配合制定实施细则以及相关配套文件；负责保险公司管理、保险业务监管。

市委宣传部负责指导房屋安全保险制度宣传，协同网信、公安等部门做好网络舆情处置工作。

市政务和数据局负责配合房屋安全保险信息平台建设等相关工作。

市司法局负责配合有关方面完善城乡房屋安全管理制度，强化法治保障。

市财政局负责对房屋安全保险制度实施工作予以经费保障。

属地镇街（园区）人民政府要切实履行属地职责，做好规范基础险赔偿金使用管理、指导保险公司开展房监测、体检等有关工作，加强宣传引导，积极推动综合险工作，压实房屋使用安全责任人主体责任。

四、工作安排

（一）研究探索，统一标准。制定东莞市房屋安全保险合同（范本），统一房屋安全保险实施模式。

（二）分步实施，有序推进。研究修订东莞市房屋使用安全管理规定，完善政策措施，明确保险适用范围、投保模式等内容；建立健全房屋安全保险信息系统，实现数据互联互通和共享；在全市开展综合险试点工作，有序推动为全市所有房屋建筑购买基础险；出台东莞市“房莞家”房屋综合险实施细则，通过市场化手段推动完善房屋安全监管机制，有序推动全市房屋安全保险综合险购买工作。

（三）全面实施，常态开展。全面总结已实施房屋保险制度区域实践中的经验，形成可复制推广的保险机制模式和政策安排，进一步完善房屋保险制度。

五、保障措施

（一）完善顶层设计。加强与我市现有房屋安全管理制度的衔接，将房屋安全保险制度纳入正在研究编制的东莞市房屋使用安全管理规定，确保房屋安全保险工作有法可依、有章可循。规范房屋安全保险工作，加强对房屋安全保险各方责任主体的管理，强化事故预防，通过市场化手段推动完善房屋安全监管机制。强化部门沟通交流，协调解决工作推进中的重大问题，依职责督促指导各镇街（园区）落实各项工作任务。

（二）强化资金保障。市住房城乡建设局统筹建立房屋安全管理资金制度，多渠道筹集房屋安全管理资金，推动实施房屋安全保险；财政部门统筹保障基础险购买所需经费，纳入财政年度

预算。各镇街（园区）、村（社区）可对符合条件的城乡困难群体购买综合险给予适当补助，托底保障。

（三）强化监督管理。市住房城乡建设局和国家金融监督管理总局东莞监管分局等有关主管部门根据职责分工加强对房屋安全保险制度实施的监督管理，强化对保险公司和第三方机构的监管。对保险公司和第三方机构失约失信的经营行为，由市住房城乡建设局和国家金融监督管理总局东莞监管分局按照职能依法处理，持续强化监管。

（四）强化宣传引导。各部门、各镇街（园区）多渠道、多角度、常态化开展房屋安全知识和房屋安全保险宣传教育，不断增强群众的房屋安全意识，营造全社会人人关注、维护房屋使用安全的良好氛围。

本方案自 2026 年 2 月 12 日起施行，有效期至 2031 年 2 月 11 日。