

关于印发郑州市城镇房屋安全管理“三项制度” 试点实施方案及工作细则的通知

（征求意见稿）

各开发区管委会、区县（市）人民政府，市有关单位：

为全面贯彻党中央、国务院关于房屋全生命周期安全管理工作的决策部署，加快建立城镇房屋安全体检、城镇房屋安全管理资金和城镇房屋质量安全保险制度（以下简称：“三项制度”），现将《郑州市城镇房屋安全管理“三项制度”试点实施方案》、《郑州市城镇房屋安全管理资金制度试点工作细则》、《郑州市城镇房屋安全体检制度试点工作细则》、《郑州市城镇房屋质量安全保险制度试点工作细则》印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

附件：1. 《郑州市城镇房屋安全管理“三项制度”试点实施方案》

2. 《郑州市城镇房屋安全管理资金制度试点工作细则》

3. 《郑州市城镇房屋安全体检制度试点工作细则》

4. 《郑州市城镇房屋质量安全保险制度试点工作细则》

2025 年**月**日

郑州市城镇房屋安全管理“三项制度” 试点实施方案

为全面贯彻党中央、国务院关于房屋全生命周期安全管理工作的决策部署，加快建立城镇房屋安全体检、城镇房屋安全管理资金和城镇房屋质量安全保险制度（以下简称：“三项制度”），强化房屋安全保障，结合我市实际，制定本方案。

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，全面贯彻落实党的二十届四中全会精神，按照中央城市工作会议和中央“十五五”规划建议关于“建立房屋全生命周期安全管理制度”有关要求，全面提升房屋安全保障水平，严守房屋使用安全底线，为房屋全生命周期安全管理提供坚实基础。

二、基本原则

（一）安全第一，预防为主。将城镇房屋体检作为安全隐患早发现、早处置的核心机制，筑牢房屋全生命周期安全管理基础，推动从被动处置向主动防控转变。

（二）体检先行，有序实施。坚持体检先行，精准发现房屋安全隐患，作为后续房屋安全治理的基础，推动三项制度协同联动，系统化保障房屋安全。

（三）分类管理，精准施策。按照城镇房屋性质、年限、类型用途、改造情况以及实际使用情况，精准评估房屋状态，分类分级分阶段实施差异化精准管理，及时消除影响房屋使用功能的问题和隐患，保障房屋使用安全。

（四）压实责任，协同推进。加强工作协同，强化属地管理责任、行业监管责任和房屋使用安全责任人主体责任，形成各司其职、齐抓共管的工作格局。

三、工作目标

加快建立“三项制度”体系，推进房屋全生命周期安全管理，保障城镇房屋使用安全。一是建立城镇房屋安全管理资金专项账户，构建涵盖资金账户设立、交存、使用、补充、监管的城镇房屋安全管理资金（以下简称：“房屋安全管理资金”）制度。二是建立城镇房屋安全体检政策与技术制度体系，确定房屋体检机构，开展城镇房屋安全体检工作（以下简称：“房屋体检”）。三是建立城镇房屋质量安全保险制度体系，确定保险机构，明确保险责任、保费标准和理赔流程等内容，提供城镇房屋质量安全保险服务（以下简称：“房屋保险”）。

四、实施范围

城镇房屋安全管理资金制度、房屋体检制度和房屋保险制度实施范围为郑州市市域范围。

房屋体检制度在中原区、二七区、金水区、管城回族区中分别选择 1-2 个街道办事处先行开展，后续根据试点成效有序扩大

实施范围。

五、实施任务

建立郑州市城镇房屋安全管理“三项制度”体系，实现房屋全生命周期安全使用管理的制度化、规范化。按照房屋状况分类分阶段实施，构建风险减量机制，消除安全隐患，保障房屋安全。依托郑州市房屋使用安全监管平台，推动城镇房屋数字化管理应用，为三项制度试点提供数智支撑。

（一）房屋安全管理资金制度

该制度为筹集城镇房屋安全管理资金的制度性安排，包括公共账户、个人账户建设，实行分类管理。

各区县（市）人民政府组织财政、住建等部门，根据纳入本年度房屋体检计划、房屋保险计划的城镇房屋面积，测算公共账户资金需求，编制公共账户资金支出计划。

牵头单位：市住房保障局、市财政局

配合单位：市资源规划局、市公积金中心

责任单位：各区县（市）人民政府、专户银行

1. 公共账户

公共账户资金统筹用于房屋体检、房屋保险、房屋安全应急处置等，增强房屋安全管理保障能力，分为市级公共账户、区级公共账户，账户资金接受市级、区级财政部门监督。

（1）资金筹集

市级公共账户的资金来源包括各类涉房资金（土地出让金、

公积金增值收益计提等），不足部分由市级财政补足。区级公共账户资金由区级财政部门筹集。

（2）资金需求测算

市级公共账户资金需求，按照房屋体检和房屋保险年度计划及相关奖补要求、市级应急处置资金进行测算。

区级公共账户资金需求按照区级应急处置资金测算。

（3）公共账户管理

市住房保障局受市人民政府委托，负责市级公共账户日常管理和资金调度使用，区级住建部门负责区级公共账户日常管理和资金调度使用，市、区两级财政部门负责筹集财政资金并监督资金使用。

2. 个人账户

个人账户分为城镇住宅房屋安全管理资金个人账户、城镇非住宅房屋安全管理资金个人账户。

城镇住宅房屋安全管理资金个人账户为房屋使用安全责任人缴存的住宅专项维修资金账户，主要用于保修期满后的住宅共用部位、共用设施设备维修，其资金缴存、使用和管理按照《郑州市房屋专项维修资金管理办法》执行。

城镇非住宅房屋安全管理资金个人账户为房屋使用安全责任人筹集，用于其管理的城镇非住宅房屋安全管理。

个人账户资金不足时按相关法律法规续筹补缴。

（二）房屋体检制度

各区县（市）人民政府组织城镇房屋全面检查，通过资料核查、现场检测和分析验算等方式，及时发现房屋安全隐患，确保房屋结构安全 and 功能完好，避免发生安全事故。2026 年，构建房屋体检机制、体检指标体系并启动试点。2026-2028 年，各区县（市）人民政府分年度组织完成本辖区城镇房屋首次体检。其他房屋可参照执行。

牵头单位：市住房保障局

配合单位：市委智慧办、市财政局、市城建局、市行政审批局、各行业主管部门

责任单位：各区县（市）人民政府、体检机构

1. 体检组织

市住房保障局完善城镇房屋体检政策、加强技术指导，组织建立房屋体检指标体系，并制定房屋体检机构的管理办法，建立体检机构的信用评价体系。通过政府采购分类、分批次确定具备相应专业技术人员、检测方法及设备，并有条件和能力开展房屋体检的体检机构。

各区县（市）人民政府从经确定的体检机构中按要求选择 1—3 家，按照房屋体检相关技术标准和文件要求，对城镇房屋开展房屋体检工作。优先对住宅和教育、卫健、体育等涉及公共利益和公共安全的人员密集场所及其他年代久远的房屋进行体检。

2. 体检对象

房龄 30 年及以上的城镇住宅房屋实施首次体检，并采取以

奖代补方式，支持房龄 30 年及以上的城镇非住宅房屋实施首次体检。

3. 体检时序

各区县(市)人民政府组织清查本辖区纳入体检的房屋数量，并与房屋体检机构签订房屋体检协议。2026 年组织实施 1985 年(含)以前建成房屋的首次体检，2027 年组织实施 1986—1990 年建成房屋的首次体检，2028 年组织实施 1991—1995 年建成房屋的首次体检。

4. 资金管理

各区县(市)人民政府按照本辖区当年度城镇房屋体检计划，测算费用需求，经市住房保障局、市财政局审定后，市级公共账户按相关规定予以支付。

5. 费用承担

城镇住宅房屋体检费从市级公共账户列支。城镇非住宅房屋体检费由房屋使用安全责任人承担，市级公共账户按照 50%的比例，实施以奖代补。

6. 体检后治理

城镇房屋首次体检后，各区县(市)人民政府组织相关部门，将房屋体检中发现的安全隐患，反馈房屋使用安全责任人，分领域分行业督促房屋使用安全责任人治理安全隐患并承担治理费。其中，城镇住宅房屋专有部分的安全隐患由房屋使用安全责任人负责治理并承担治理费；住宅房屋共用部位、共用设施设备安全

隐患，由分摊范围内的业主按照“一事一议”方式筹集资金实施隐患治理。隐患房屋符合各类城镇房屋更新改造条件的，纳入相应更新改造范围一并实施治理。

（三）房屋保险制度

各区县（市）人民政府引入“保险+服务”市场机制，对购买保险的城镇房屋提供专有部位、公共部位、公共设施等风险预防服务。因损毁、损伤导致的损失，提供风险保障，一旦发生隐患（事故），可通过保险理赔，减少房屋使用安全责任人损失。

牵头单位：市委金融办、市住房保障局

配合单位：市财政局、市市场监管局、各行业主管部门

责任单位：各区县（市）人民政府、保险机构

1. 运行模式

（1）既有房屋

市住房保障局完善城镇房屋安全保险政策、加强技术指导，通过政府采购确定入围保险机构，明确保险责任、保费标准和理赔流程。房屋使用安全责任人与保险机构分年度签订和实施房屋保险协议。

市委金融办、市财政局、市住房保障局协调和监督房屋保险机构履行保险责任。

（2）新建房屋

城镇新建房屋由建设单位购买房屋质量保险。

2. 保险责任

既有房屋的保险责任应包括主体结构整体或局部倒塌造成的房屋损失、人员临时安置费用、人员伤亡补偿、房屋安全风险预防等内容。

新建房屋由工程质量潜在缺陷保险产品承担。

3. 资金管理

(1) 既有房屋

保险协议生效后，经所在辖区住建部门汇总，报经市住房保障局审核同意，利用市级公共账户资金，采取以奖代补的方式对既有城镇住宅房屋安全保险费给予 50% 的补贴，对既有城镇非住宅房屋安全保险费给予 20% 补贴。

(2) 新建房屋

城镇新建房屋由建设单位购买房屋保险。

4. 保险理赔

房屋安全隐患（事故）发生后，房屋使用安全责任人向保险机构反馈情况，属地住建部门、房屋使用安全责任人、保险机构三方人员现场核对并确认损失情况（涉及第三方损失的，需四方人员核对并确认损失情况）及保险赔偿金额。保险机构将保险赔偿金支付至房屋使用安全责任人、受损第三方账户。

5. 过程管理

金融监管部门负责监督保险机构履行“保险+服务”相关责任，保险机构加强城镇房屋风险防范预警。标的房屋发生安全隐患（事故）的，保险机构及时赔付。城镇房屋使用安全责任人配

合实施房屋保险，参与监督保险责任落实。

鼓励使用物业小区公共收益购买房屋安全保险；倡导房屋使用安全责任人购买电梯综合保险。

六、有关要求

（一）依托现有市级城市更新工作专班，增强领导力量，市住房保障局负责牵头组织全市城镇房屋安全管理“三项制度”工作的组织实施、统筹调度和监督指导，推动市区两级联动，协调解决工作中的具体问题。

（二）2025年12月底前，市财政局开展市级公共账户资金筹集工作。各区县（市）人民政府组织完成本辖区城镇房屋状况清查、年度资金需求测算、房屋体检机构选定、房屋体检协议拟订等工作，建立区级公共账户并进行资金筹集。

（三）2026年3月底前，推动试点工作落地实施，初见成效。市住房保障局、市财政局等有关部门加强工作指导和监督。

七、实施与管理

本方案自发布之日起试行，有效期三年。根据实际情况及政策变化情况适时调整，及时向社会公开发布。未尽事宜，按照国家有关法律法规、规章及政策执行。具体由市住房保障部门负责解释。

郑州市城镇房屋安全管理资金制度试点 工作细则

一、政策依据

根据《中共中央、国务院关于推动城市高质量发展的意见》（2025 年 8 月 15 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）、《郑州市房屋使用安全管理条例》《郑州市城镇房屋安全管理“三项制度”试点实施方案》，制定本工作细则。

二、账户类别

房屋安全管理资金制度是储备城镇国有土地上房屋安全管理资金的制度性安排，包括公共账户、个人账户，实行分类管理。

（一）公共账户

市住房保障局负责设立、管理市级公共账户。市级财政部门负责资金筹集，统筹用于各区县（市）房屋体检、房屋保险以及房屋安全应急抢险、处置，并加强资金使用监督。

各区县（市）住建部门负责设立、管理区级公共账户，财政部门负责资金筹集，统筹用于房屋安全应急抢险、处置等费用。

（二）个人账户

城镇住宅房屋安全管理资金个人账户为住宅房屋业主缴存的住宅专项维修资金账户，其资金缴存、使用和管理按照《郑州市房屋专项维修资金管理办法》执行。

城镇非住宅房屋安全管理资金个人账户为房屋使用安全责任人筹集且用于其管理的城镇非住宅房屋安全管理的资金账户。个人账户资金不足时按相关法律法规续筹补充。

三、计划编制

各区县（市）人民政府组织财政、住建等部门，根据纳入本年度房屋体检计划、房屋保险计划的城镇房屋面积，测算公共账户资金需求，编制公共账户资金支出计划。2026年3月底前编制2026年公共账户资金支出计划，2026年12月底前编制2027年公共账户资金支出计划，2027年12月底前编制2028年公共账户资金支出计划。

各区县（市）年度支出计划分别报市财政局、市住房保障局审定后执行。

四、资金筹集

市级财政部门依据各区县（市）年度房屋安全体检计划资金需求、房屋质量安全保险奖补资金需求和市级应急处置资金需求，筹集市级公共账户资金，资金来源以各类涉房资金（土地出让金计提、公积金增值收益等）为主，不足部分由市级财政补足。

区级公共账户资金由区财政部门筹集，城镇房屋发生应急救援事件或D级危房需应急拆除处理的，区级公共账户予以资金支

持，各区县（市）人民政府预算应急处置资金，并纳入区级公共账户管理。

五、资金测算

（一）市级公共账户

城镇房屋体检费按照纳入年度体检计划房屋的建筑总面积、房屋体检价格测算，即： $\text{房屋体检费} = \text{体检房屋总建筑面积} \times \text{房屋体检价格}$ （以招投标/政府采购中标结果为准）。

房屋保险费按照纳入年度保险计划房屋的建筑总面积和房屋保险保额、费率测算，即： $\text{房屋保险费} = \text{参保房屋总面积} \times \text{保额} \times \text{费率}$ 。

市级房屋安全应急处置费按照房屋体检费总和的 20% 筹集。

房屋总建筑面积以不动产登记部门记载为准，未登记房屋以现场调查核实为准。

市级公共账户资金需求按照房屋体检、房屋保险相关奖补要求以及市级房屋安全应急处置费总和进行测算。

（二）区级公共账户

各区县（市）房屋安全应急处置费按照所属辖区房屋体检费总和的 20% 筹集。

六、严格资金使用

市住房保障局负责市级公共账户日常管理和资金调度使用，各区县（市）住建部门负责区级公共账户日常管理和资金调度使用，按照列明的支出科目，及时拨付资金。

市、区两级财政部门严格监督公共账户资金使用。

（一）资金用途

1. 市级公共账户全额承担各区县（市）符合条件的城镇住宅房屋体检费，对城镇非住宅房屋体检费给予 50% 奖补。

2. 市级公共账户对各区县（市）符合条件的既有城镇住宅房屋保险费给予 50% 奖补，既有城镇非住宅房屋保险费给予 20% 奖补。

3. 发生较大以上房屋安全事故造成较大损失、影响公共安全的、发现存在紧急安全事故隐患的应急救援事件或 D 级危房需应急拆除处理的，区级公共账户资金支持应急抢险、处置等费用。

4. 公共账户资金严格按照规定使用，不得擅自扩大资金支出范围，不得挤占、挪用和截留资金。

（二）资金支付

1. 城镇房屋体检费支付。房屋安全体检启动阶段，各区县（市）住建部门报经市住房保障局审核同意，按照城镇房屋安全体检服务协议，利用市级公共账户资金，向房屋安全体检机构支付首笔房屋体检费，支付比例原则上不低于当年度城镇住宅房屋体检费总额的 30%，保障房屋体检顺利启动实施；当年度计划完成并验收通过后，支付当年度剩余体检费。

城镇非住宅房屋体检结果经所在辖区住建部门会同行业主管部门确认，报经市住房保障局审核同意，利用市级公共账户资金，按照城镇住宅房屋体检单价，采取以奖代补的方式给予 50%

的补贴。

2. 房屋保险费支付。既有城镇住宅房屋保险费由房屋使用安全责任人向保险机构支付，保险协议生效后，经所在辖区住建部门汇总，报经市住房保障局审核同意，利用市级公共账户资金，采取以奖代补的方式对既有城镇住宅房屋安全保险费给予 50% 的补贴，对既有城镇非住宅房屋安全保险费给予 20% 补贴。

3. 房屋安全应急抢险、处置等费用由各区县（市）住建、财政部门按照规定利用区级公共账户资金支付，不足部分由市级公共账户资金调拨。

七、职责分工

市财政局负责通过财政预算安排进行市级公共账户资金筹集，加强安全管理资金使用监督。

市资源规划局负责协调从土地出让金归集内计提纳入市级公共账户。

市住房保障局负责牵头拟定和完善城镇房屋安全管理资金相关政策及配套文件。

市物业管理事务中心负责市级公共账户的设立及管理具体事务性工作。

市公积金中心负责积极向上级公积金主管部门争取将部分公积金增值收益纳入市级公共账户。

各区县（市）人民政府负责履行属地责任，按照《郑州市城镇房屋安全管理“三项制度”试点实施方案》，各区县（市）人

民政府组织财政、住建等部门，编制年度计划、测算资金需求，统筹区级公共账户资金筹集、管理与监督。及时组织有关部门，协调处置重难点问题。

郑州市城镇房屋安全体检制度试点实施细则

一、政策依据

根据《中共中央、国务院关于推动城市高质量发展的意见》（2025 年 8 月 15 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）、《郑州市房屋使用安全管理条例》《郑州市城镇房屋安全管理“三项制度”试点实施方案》，制定本工作细则。

二、体检内容和指标

按照国家和地方政府相关标准和导则，体检内容为城镇房屋的地基基础、主体结构、围护系统、设备设施及管线等重要部件，以及相互之间的构造连接情况等；体检指标应包含安全性、耐久性和适用性内容，分为必检项和可选项，必检项应涵盖安全性指标，可选项可根据房屋特点和工作需求进行选择。

三、体检范围

城镇房屋体检制度实施范围为郑州市市域范围，在中原区、二七区、金水区、管城回族区中分别选择 1-2 个街道办事处先行开展，后续根据试点成效有序扩大实施范围。

四、体检对象

各区县（市）人民政府组织对辖区房龄 30 年及以上的城镇房屋实施首次体检。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 30 年及以上的城镇住宅房屋实施首次体检，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 30 年及以上的城镇非住宅房屋实施首次体检，特别是教育、卫健、体育等行业领域等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。

鼓励体检机构对体检区域内（市域范围内）房龄 30 年以内的疑似危险房屋进行体检，经房屋安全体检不通过的房屋，也可按相应标准支付体检费用。并计入体检机构诚信管理体系。

全市各类更新改造项目中的既有房屋应当按照“先体检后更新、无体检不更新”的要求，根据国家相关技术标准、规范的规定，委托开展房屋安全鉴定，并以房屋安全鉴定代替房屋安全体检。

五、体检频次

（一）城镇住宅房屋

使用年限未达到 30 年的免检；30 年及以上但未达到设计使用年限的，应当每 10 年进行一次体检；达到设计使用年限需要继续使用的，应当每 5 年进行一次体检。

（二）城镇非住宅房屋

使用年限未达到 30 年的免检；30 年及以上但未达到设计使用年限的，应当每 5 年进行一次体检；达到设计使用年限需要继续使用的，应当每 2 年进行一次体检。

（三）其他

同一房屋涉及多种混合用途的，体检频次从严执行；自然灾害影响、使用用途变化等可能导致房屋安全状况发生变化时，提高体检频次。

六、体检经费

城镇住宅房屋体检费从市级公共账户列支。城镇非住宅房屋体检费由房屋使用安全责任人承担，市级公共账户按照 50%的比例，实施以奖代补。

房屋安全体检启动阶段，各区县（市）住建部门报经市住房保障局审核同意，按照城镇房屋安全体检服务协议，利用市级公共账户资金，向房屋安全体检机构支付首笔房屋体检费，支付比例原则上不低于当年度城镇住宅房屋体检费总额的 30%，保障房屋体检顺利启动实施；当年度计划完成并验收通过后，支付当年度剩余体检费。

城镇非住宅房屋实施房屋安全体检的，房屋使用安全责任人可以委托所在辖区人民政府确定的房屋安全体检机构实施，也可以委托其他符合条件的房屋安全体检机构实施，签订委托合同并承担体检费。

体检结束后，体检结果经所在辖区住建部门会同行业主管部

门确认，报经市住房保障局审核同意，利用市级公共账户资金，按照城镇住宅房屋体检单价，采取以奖代补的方式给予 50% 的补贴。

各类更新改造项目中既有城镇房屋鉴定费用纳入各类更新改造项目经费。

七、体检机构

房屋安全体检机构需同时具备地基基础、主体结构及装饰装修、建筑材料及构配件、钢结构、建筑节能、建筑幕墙专项检测资质，并按照《河南省建设工程质量检测管理实施细则》（豫建行规〔2025〕4 号）和郑州市房屋安全信息化管理相关要求信息进行登记。

八、体检实施

（一）编制房屋安全体检计划

各区县（市）人民政府组织清查和明确本辖区实施体检的房屋基本信息（包括房屋坐落、建成时间、栋数、面积等），编制年度房屋安全体检计划并报市住房保障局、市财政局审定。2025 年 12 月底前报送体检计划并于 2026 年组织实施 1985 年（含）以前建成房屋的首次体检；2027 年组织实施 1986—1990 年建成房屋的首次体检，2028 年组织实施 1991—1995 年建成房屋的首次体检。

（二）采购确定房屋安全体检机构

市住房保障局通过政府采购分类、分批次确定符合条件的体

检机构。各区县（市）人民政府从市住房保障局确认的体检机构中按要求选择 1—3 家，按照招投标/政府采购中标结果，承担本辖区城镇房屋安全体检服务。

2025 年 11 月底前发布 2026 年度房屋安全体检机构招标意向，12 月底前确定房屋安全体检机构，并签订城镇房屋安全体检协议。

2026 年、2027 年 11 月底前，市住房保障局通过政府采购的方式与房屋安全体检机构签订下年度城镇房屋安全体检协议。

支持城镇非住宅房屋实施房屋安全体检，房屋使用安全责任人（产权管理单位）可以委托市住房保障局确定的房屋安全体检机构实施，也可以委托同时具备地基基础、主体结构及装饰装修、建筑材料及构配件、钢结构、建筑节能、建筑幕墙等专项检测资质的体检机构实施。

（三）组织开展房屋安全体检

各区县（市）住建部门组织房屋安全体检机构，按照《郑州市城镇房屋安全体检技术导则》，实施房屋安全体检。各区县（市）人民政府组织本级住建、财政、教育、工信、公安、民政、人社、自规、城管、商务、文广旅、卫健、国资、市场监管、体育等部门和街道办事处（乡镇人民政府），引导房屋使用安全责任人，配合实施房屋体检。

体检过程中发现房屋存在重大、紧急安全风险情况的，体检机构应当及时向街道办事处（乡镇人民政府）及各区县（市）行

业主管部门和住建部门报告。

鼓励探索应用卫星遥感、无人机、物联网等技术手段，开展常态化智能房屋体检。

（四）房屋安全体检报告验收

城镇房屋安全体检计划完成后，房屋安全体检机构及时向区县（市）住建部门报送房屋安全体检报告，区县（市）住建部门组织房屋安全体检报告年度验收。可根据需要采取多批次中间验收。

九、隐患问题治理

（一）房屋安全体检报告和结论

房屋安全体检结果包括地基基础、主体结构、围护系统性状评估、设施设备及管线的基础上进行综合评估得出房屋安全体检结果。房屋安全体检机构应当根据房屋实际状况和体检指标，作出量化评价和体检结论，及时出具该房屋的体检报告，并上传郑州市房屋安全管理平台。

房屋初步体检结论分为通过、不通过；房屋详细体检结论应分为通过、基本通过和不通过。

房屋安全体检机构应当根据房屋实际状况和体检指标，作出量化评价和体检结论，在 15 日内出具该房屋的体检报告，并上传郑州市房屋安全管理平台。房屋安全体检中，未发现结构安全隐患，体检结论为通过；存在一定结构安全隐患的，体检结论为基本通过；存在严重结构安全隐患的，体检结论为不通过。

经体检发现房屋存在重大安全风险时，房屋安全体检机构应当在 2 个小时内向街道办事处（乡镇人民政府）及市、区两级行业主管部门和住建部门报告。

房屋安全体检结论为不通过的，房屋安全体检机构应当自形成房屋安全体检结论起 24 小时内向街道办事处（乡镇人民政府）及市、区两级行业主管部门和住建部门报告。

（二）房屋安全体检结果运用

体检结论分通过、基本通过和不通过三类：

体检结论为通过的，房屋结构满足安全使用要求，未见明显安全隐患或违法违规情形，可继续正常使用。体检机构应向房屋使用安全责任人反馈体检结论。

体检结论为基本通过的，房屋结构基本能满足整体安全使用要求，部分指标不达标、存在风险点，但不存在结构整体倒塌等严重安全风险。体检机构应向房屋使用安全责任人反馈体检结论和问题清单，房屋使用安全责任人依据评估结果及时采取修缮或局部加固等整治措施处置，定期检查维护，观察使用。

体检结论为不通过的，房屋结构不能满足安全使用要求，存在严重安全风险，应督促房屋使用安全责任人停止使用房屋，进一步开展房屋安全鉴定或采取加固、修缮等处置措施，竣工验收或安全鉴定合格后继续使用。其中，可能为危险房屋或因所采取的处置措施需要进行安全鉴定的，按照《城市危险房屋管理规定》（建设部令第 129 号），督促房屋使用安全责任人及时开展房屋

安全鉴定，并按照鉴定机构的处理建议，及时加固或修缮治理。对于围护系统中部分指标不通过的房屋，应告知物业单位和房屋使用安全责任人，根据具体情况有针对性的选择下列处理措施：更换危险构件、架设临时支撑、部分拆除或加固、定期检查维护及观察使用、停止使用。

街道办事处（乡镇人民政府）定期归集房屋安全体检结果并督促指导检后隐患治理和治理结果确认。房屋安全体检结果为基本通过和不通过的，街道办事处（乡镇人民政府）应当依据房屋安全体检报告意见建议向房屋使用安全责任人送达房屋隐患通知书，并告知隐患处置整治要求，督促指导房屋使用安全责任人落实风险管控措施，同时在物业管理范围或者本社区管辖范围内予以公示，同步抄送有关行业所属地区主管部门。各有关部门按职责分工督促房屋使用安全责任人及时采取措施，消除安全隐患。

（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，由房屋使用安全责任人负责治理并承担费用。

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，可由分摊范围内的房屋使用安全责任人按照“一事一议”方式，筹集资金，实施治理。

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

屋使用安全责任人落实。

3. 符合各类城镇房屋更新改造条件的，纳入相应更新改造范围一并实施治理。

十、职责分工

市住房保障局负责牵头拟定和完善城镇房屋安全体检相关政策及配套文件，明确和规范房屋安全体检机构相关要求。

市城建局负责牵头推动年度城市更新项目按要求开展房屋鉴定，代替房屋安全体检。

市财政局负责督导各区县（市）财政部门落实房屋安全体检年度资金筹集、支出计划，加强房屋安全体检资金使用监督。

市委智慧办、市行政审批局负责协调郑州市房屋安全管理平台与市级其他系统的信息互联、数据互通。

各行业主管部门负责履行行业监管责任，按照“三管三必须”要求，组织实施本行业监管范围内的城镇房屋安全体检工作，落实房屋安全体检结果分类处置的监督检查管理职责。

各区县（市）人民政府负责履行属地责任，按照《郑州市城镇房屋安全管理“三项制度”试点实施方案（试行）》，组织开展房屋安全体检制度试点，加强房屋安全体检资金、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，协调处置房屋安全体检重难点问题。

各区县（市）住建部门会同街道办事处（乡镇人民政府），协调房屋使用安全责任人，加强工作配合；加强房屋安全体检质

量抽查，组织房屋安全体检报告验收，组织将房屋安全体检信息及时录入郑州市房屋安全管理平台。

房屋使用安全责任人履行城镇房屋使用安全主体责任，配合开展房屋安全体检工作。

郑州市城镇房屋质量安全保险制度试点 工作细则

一、政策依据

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国保险法》《中共中央、国务院关于推动城市高质量发展的意见》（2025 年 8 月 15 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）、《郑州市房屋使用安全管理条例》《郑州市城镇房屋安全管理“三项制度”试点实施方案》，制定本工作细则。

二、保险制度

房屋质量安全保险制度是引入“保险+服务”市场机制，对城镇国有土地上房屋因损毁、损伤导致的损失，提供风险保障，并实施房屋安全风险预防服务。

三、保险对象

（一）既有房屋

鼓励房龄 30 年及以上的城镇国有土地上房屋安全鉴定为 C、D 级的危房和超过设计使用年限的旧房，以及各行业领域城镇房屋购买房屋安全保险。其他城镇房屋可根据需求购买房屋安全保

险。

（二）新建房屋

房屋质量保险对象为城镇国有土地上的新建房屋。

四、运行模式

（一）既有房屋

市住房保障局完善城镇房屋安全保险政策、加强技术指导，通过政府采购确定入围保险机构，明确保险责任、保费标准和理赔流程。房屋使用安全责任人与保险机构分年度签订和实施房屋保险协议。

市委金融办、市财政局、市住房保障局协调和监督房屋保险机构履行保险责任。

（二）新建房屋

城镇新建房屋由建设单位购买房屋质量保险。

五、组织实施

（一）过程管理

金融监管部门负责监督保险机构履行“保险+服务”相关责任，保险机构加强城镇房屋风险防范预警。标的房屋发生安全隐患（事故）的，保险机构及时赔付。城镇房屋使用安全责任人配合实施房屋保险，参与监督保险责任落实。

鼓励使用物业小区公共收益购买房屋安全保险；倡导房屋使用安全责任人购买电梯综合保险。

（二）筹集房屋保险资金

1. 既有房屋

保险协议生效后，经所在辖区住建部门汇总，报经市住房保障局审核同意，利用市级公共账户资金，采取以奖代补的方式对既有城镇住宅房屋安全保险费给予 50% 的补贴，对既有城镇非住宅房屋安全保险费给予 20% 补贴。

2. 新建房屋

城镇新建房屋由建设单位购买房屋保险。

3. 电梯综合保险费用

电梯综合保险费用鼓励由房屋使用安全责任人申请房屋专项维修资金支付。

（三）房屋保险费用支付

1. 既有房屋

房屋使用安全责任人向保险机构一次性支付当年度保险保费。

2. 新建房屋

建设单位在工程概预算中计列城镇新建房屋保险费，并明确该费用专用于建设单位按照保险合同约定支付保险费用，在工程开工前投保并一次性支付保费。

（四）加强保险理赔管理

房屋安全隐患（事故）发生后，房屋使用安全责任人或其委托的物业服务人应在 2 小时内向各区县（市）住建部门、保险机构反馈情况，原则上保险机构 2 小时内抵达现场查勘。各区县（市）

住建部门、房屋使用安全责任人、保险机构三方人员现场核对并确认损失情况（涉及第三方损失的，需四方人员核对并确认损失情况）、保险赔偿金额。保险机构在达成赔付协议后 10 日内将保险赔偿金，支付至房屋使用安全责任人、受损第三方账户。

发生重大房屋安全事故，投保人需支付抢险救援、应急加固除险费用、临时安置等费用的，在保险责任明确的情况下，保险机构按照《中华人民共和国保险法》和城镇房屋保险协议先予支付。

六、保险责任

（一）既有房屋

保险责任应包括主体结构整体或局部倒塌造成的房屋损失、人员临时安置费用、人员伤亡补偿、房屋安全风险预防等内容。

1. 房屋主体结构安全保险由保险机构对城镇房屋主体结构损毁、损伤造成的损失，按照招标确定的保额，计算理赔金额，一次性赔付，补充房屋安全隐患治理费用，包含以下情形：（1）房屋整体或大部分主体结构损毁，丧失承载能力；（2）房屋损坏面积超过 70%；（3）整栋楼垮塌或多层结构完全压毁等。

2. 附加临时安置保险由保险机构对城镇房屋因主体结构损毁、损伤，致使房屋及相邻房屋无法继续居住生活，发生需临时安置情形的，按照招标确定的临时安置保险赔付标准，给予临时安置损失赔付。

3. 附加第三方损失保险。因主险责任导致第三方财产损失或

人身伤亡的，予以一定理赔保障。

4. 附加风险预防服务。保险机构每年按照不低于15%的比例，从年度保费中计提房屋保险基金，用于房屋安全日常监测、风险评价、安全预警和安全教育等。

（二）新建房屋

前10年责任期由工程质量潜在缺陷保险产品承担，基本保险责任为地基基础和主体结构工程（责任期为10年，自竣工验收合格后等待期届满之日起10年）、保温和防水工程、围护结构的保温工程（责任期为5年，自竣工验收合格后等待期届满之日起5年）。

已由政府投保房屋保险的房屋，其房屋使用安全责任人仍然可以向保险机构投保房屋保险的其他险种，发生赔付情形的，按照房屋保险协议明确的赔付标准和程序，另行理赔。

七、保险机构要求

房屋保险承保机构应当符合以下条件：

（一）遵守国家法律法规，具有相应专业资质和能力，具有良好商业信誉，在郑州市设有分支机构；

（二）具备与房屋保险业务规模、风险程度相应的偿付能力；

（三）具备经银行保险监督管理机构批准或备案的房屋安全险条款和费率；

（四）拥有良好风险管理能力，有一定数量与所从事服务项目相符合的安全生产风险管理专业人员；

（五）根据房屋安全管理特点，设计满足房屋安全风险预防需求的保险方案；

（六）投保房屋出险的，保险机构按照规定和约定，开展事故勘察、定损和理赔，积极协助抢险救援、应急处理等；

（七）具有独家承保区域性统保房屋安全保险项目经验的保险主体，可优先选择。

八、保险费率

（一）既有房屋

保险费计算基数原则上为投保时房屋实际面积，根据建成年代、质量状况、房屋体检等实际情况具体确定。公共建筑保险费率允许在城镇住宅指导费率的基础上适当上浮，具体标准由保险机构与投保人协商确定，并设定上浮标准上限。

（二）新建房屋

新建房屋保险的保险费计算按相关规定执行。

九、风险管控

（一）既有房屋

保险机构委托第三方风险管理机构对投保的既有房屋开展物联网动态监测+人工巡防，加强房屋日常监测、风险评价和安全预警等工作。对于监测中发现的房屋结构整体或局部倒塌等风险，应当首先通报房屋使用安全责任人，同时上报属地街道办事处（乡镇人民政府）、行业主管部门和住建部门。

（二）新建房屋

保险机构委托风险管理机构，在房屋建设阶段对房屋质量进行定期或者不定期检查，辨识和评价质量风险，并形成风险评估报告。对于发现的质量问题，保险机构应及时通知所在辖区住建部门及责任单位进行整改，从源头上降低质量风险。

十、职责分工

市委金融办负责协调和监督房屋保险机构履行保险责任，加强保险过程监管。

各行业主管部门负责履行行业监管责任，按照“三管三必须”要求，督促本行业领域积极开展城镇房屋质量安全保险工作。

各区县（市）人民政府负责组织开展本辖区房屋质量安全保险工作，配合实施资金奖补工作，协调处置重难点问题。

房屋使用安全责任人履行城镇房屋使用安全主体责任，配合开展房屋质量安全保险工作。