

宜昌市人民政府办公室文件

宜府办发〔2025〕27号

市人民政府办公室关于印发 《宜昌市城区城镇房屋全生命周期安全 管理三项制度试点方案》的通知

各区人民政府，市政府有关部门、有关直属机构：

《宜昌市城区城镇房屋全生命周期安全管理三项制度试点方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。



宜昌市城区城镇房屋全生命周期安全管理三项制度试点方案

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、省住建厅关于推进城镇房屋安全管理资金、房屋体检、房屋保险制度（以下简称三项制度）试点工作要求，深入开展中央财政支持实施城市更新行动全国试点建设，结合宜昌实际，制定本方案。

一、试点任务

2025—2027 年，宜昌市城区（含夷陵区，下同）先行开展三项制度试点工作，后续根据试点情况，有序扩大实施范围。三项制度试点工作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。

二、重点工作

（一）建立房屋安全管理资金制度。该制度为储备城镇房屋安全管理资金的制度性安排，包括个人账户、公共账户两部分，实行分类管理。2025 年，设立公共账户并建立资金筹集、使用、监管体系，启动试点工作。

1. 公共账户设立。各区人民政府（含宜昌高新区管委会，

下同) 在银行设立公共账户并加强统筹管理。

2. 资金需求测算。各区人民政府按照房屋体检、房屋保险年度计划，组织测算房屋体检、房屋保险资金需求，房屋安全应急处置费按照房屋体检费、房屋保险费总额的 10% 确定。各区公共账户资金需求报市住房和城乡建设局、市财政局审定。

3. 账户资金筹集。公共账户资金由市、区财政按照各自承担 50% 比例筹集（后续有新规定的，予以调整），存入各区公共账户。公共账户资金需求纳入市、区财政预算，接受市、区财政部门监督，统筹用于房屋体检、房屋保险、房屋安全应急处置等工作，增强房屋安全管理保障能力。城镇房屋发生应急救援事件或出现需应急拆除处理的 D 级危房，区公共账户予以资金支持。

4. 公共账户管理。各区住建部门受区人民政府委托，负责公共账户日常管理和资金调度使用，区财政部门按照比例筹集本级财政资金并监督资金使用。

5. 个人账户管理。城镇住宅房屋安全管理资金个人账户为房屋业主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《宜昌市住宅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产权管理单位筹集用于其管理的城镇非住宅房屋安全管理的资金账户。

(二) 建立房屋体检制度。各区人民政府通过资料核查、现场检测和分析验算等方式，组织开展城镇房屋全面检查，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。2025 年，建立房屋体检工作机制、体检指标体系并启动试点；2025—2027 年，各区人民政府按房龄、分年度分批组织完成本辖区城镇房屋首次体检。

1. 体检组织。市住房和城乡建设局加强房屋体检政策、技术指导，建立房屋体检指标体系，并明确房屋体检机构类型、工作场所、仪器设备、专业人员配置等要求。各区人民政府组织清查本辖区纳入体检的房屋数量，采购确定 1—3 家具备地基基础、主体结构及装饰装修检测能力的检测机构，签订房屋体检协议并开展房屋体检；组织本级住建、财政、教育、文旅、民政、商务、市场监管、经信等部门和街道办事处（乡镇人民政府），引导房屋产权人配合开展房屋体检。

2. 体检范围。根据房屋体检技术指标体系，重点对城镇房屋地基基础、主体结构、围护系统等安全性能，以及设施设备及管线使用状况进行综合评估。各区人民政府组织对本辖区房龄满 30 年的城镇住宅房屋实施体检，并采取以奖代补方式，支持产权管理单位对房龄满 30 年的城镇非住宅房屋实施体检。

3. 体检时序。2025 年完成 1985 年及以前建成房屋的体检，2026 年完成 1986—1992 年建成房屋的体检，2027 年完成 1993—1996 年建成房屋的体检。

4. 资金管理。各区人民政府根据本辖区当年度房屋体检计划，测算费用需求，经市住房和城乡建设局、市财政局审定后，

市、区财政按照各自承担 50% 的比例筹集资金，存入区公共账户。

5. 费用承担。城镇住宅房屋体检费从各区公共账户列支。城镇非住宅房屋体检费由产权管理单位承担，区公共账户按照 50% 的比例，实施以奖代补。

房屋体检启动阶段，区住建、财政部门向区人民政府采购确定的房屋体检技术服务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体检的，产权管理单位可委托所在区人民政府采购确定的房屋体检技术服务机构实施，也可以委托其它具备地基基础、主体结构及装饰装修检测能力的检测机构实施，签订委托合同并承担体检费。城镇非住宅房屋体检结束后，体检结果经所在区行业主管部门确认后，区住建、财政部门按照城镇住宅房屋体检单价，对其体检费给予 50% 的以奖代补。

6. 体检后治理。房屋首次体检后，各区人民政府组织相关部门，将房屋体检中发现的安全隐患，反馈房屋所有权人或房屋产权管理单位，分领域分行业督促房屋所有权人或产权管理单位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所有权人负责治理并承担治理费，通过申报房屋保险理赔资金，补充治理费；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”方式筹集资金后实施

隐患治理，通过申报房屋保险理赔资金，补充治理费。隐患房屋符合城市危旧房改造条件的，纳入城市危旧房改造范围一并实施治理，保险机构按照保险协议实施保险理赔。

（三）建立房屋保险制度。各区人民政府引入“保险+服务”市场机制，分别采购确定1家房屋保险机构，对房龄满30年的城镇住宅房屋因损毁、损伤导致的所有权人损失，通过保险理赔提供风险保障。保险机构对房屋专有部位、共用部位、共用设施设备 etc 实施房屋安全风险预防服务。

1. 运行模式。各区人民政府与保险机构清查确定当年度保险标的房屋、拟订城镇房屋保险协议，明确保险责任、保费标准、理赔流程，并报市住房和城乡建设局、市财政局备案。区住建、财政部门从区公共账户支付城镇住宅房屋保费，加强保险过程监管。市、区财政部门按照各自承担50%的比例筹集购买房屋保险的资金，并监督资金使用。各区人民政府可鼓励房龄满30年的城镇非住宅房屋参加房屋保险，并纳入房屋保险制度试点范围。

2. 保险责任。包括房屋主体结构安全保险、附加人员临时安置保险、附加第三方损失保险和房屋安全风险预防服务。

（1）房屋主体结构安全保险（主险）。对城镇房屋主体结构损毁、损伤造成的损失，计算理赔金额并赔付，补充房屋安全隐患治理费用。

（2）附加人员临时安置保险。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、需临时安置的，按天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，给予一定理赔保障。

(4) 房屋安全风险预防服务。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房屋安全风险预防服务。

3. 房屋保险期限。城镇房屋保险试点期限为2025—2027年，各区人民政府与保险机构分年度签订城镇房屋保险协议，并报市住房和城乡建设局、市财政局。2025年组织对1994年及以前建成房屋实施保险，2026年组织对1995年及以前建成房屋实施保险，2027年组织对1996年及以前建成房屋实施保险。

4. 资金管理。各区人民政府按照本辖区纳入当年度房屋保险的房屋面积和房屋保险保额、费率，测算费用需求，经市住房和城乡建设局、市财政局审定后，市、区财政按比例筹集城镇住宅房屋保费，存入区公共账户。区住建、财政部门按照城镇房屋保险协议，一次性支付当年度城镇住宅房屋保费。城镇非住宅房屋参加房屋保险的，由房屋产权管理单位承担保费。

5. 保险理赔。房屋安全隐患（事故）发生后，房屋所有权人或物业服务人向区住建部门、保险机构反馈情况，保险机构现场查勘。区住建部门、房屋所有权人、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。保险机构将保险赔偿金分别支付至城镇住宅房屋所有权人、城镇非住宅房屋产权管理单位、受损第三方账户。

6. 过程管理。区住建部门负责监督保险机构履行“保险+服务”相关责任，保险机构加强房屋保险业务管理。标的房屋发生安全隐患（事故）的，保险机构及时赔付。城镇住宅房屋所有权人、非住宅房屋产权管理单位配合实施房屋保险，参与监督保险责任落实。

三、工作保障

市、区两级分别建立联席会议制度，加强组织领导，强化要素保障和过程监督，及时研究解决重难点问题，不断完善工作机制，高效推进三项制度试点工作。2025年10月底前，各区人民政府组织完成本辖区房屋状况清查、年度资金需求测算和资金筹集、房屋体检技术服务机构和房屋保险机构采购、房屋体检协议和房屋保险协议拟订等工作，2025年11月底前签订房屋体检协议和房屋保险协议，确保三项制度试点工作落地见效。