

广州试点推行房屋安全保险制度

鼓励房屋使用安全责任人市场化投保



广州稳步推进房屋安全保险制度 刘丽莎摄

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，广州市住房和城乡建设局印发了《广州市城镇房屋安全保险制度实施方案》（下称《方案》），《方案》提出在部分条件成熟的范围内率先试点，借助保险的市场化作用，为房屋使用安全责任人提供巡查、检测、监测、赔付服务，降低房屋安全风险，减轻政府管理压力，建立健全城镇房屋全生命周期安全管理长效机制。

将在部分范围开展试点

《方案》提出，广州将针对不同状态、不同类型城镇房屋，系统设计房屋安全保险制度，建立覆盖房屋建筑建设、使用全生命周期的保险制度；同时借鉴兄弟城市经验，结合广州实际，创新设计保险范围、保险责任等制度安排，在部分条件成熟范围内率先开展房屋安全保险试点，总结

可复制可推广的经验，有序在全市范围内推广根据《方案》，在总结阶段（2025年9月—2025年12月），各单位将总结试点工作的成熟做法和先进经验，房屋安全保险制度进一步完善，在全市范围内稳步推进。

对于新建房屋，《方案》指出，《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理暂行办法》等相关文件已印发，并将有关投保要求列入了《广州市优化营商环境条例》。对于既有房屋，房屋使用安全责任人应当承担检查、维修房屋，及时消除房屋安全隐患等责任。鼓励房屋使用安全责任人自行行为房屋投保，鼓励经济联合社为村集体物业及村民房屋投保，鼓励小区业主委员会、物业管理委员会积极筹措资金为本小区房屋购买保险，鼓励建筑玻璃幕墙相关维护责任主体投保建筑玻璃幕墙的相关商业保险。

投保的既有房屋须动态监测

在保险责任和期限方面，保险责任为主体结构及其附属设施倒塌事故、消防安全事故及玻璃幕墙、外墙脱落造成的房屋损失、人员临时安置费用和人员伤亡补偿。为便于操作，采取分期投保的方式，保险周期至少1年，到期后可续保。鼓励保险公司结合广州实际情况制订具有竞争力的保险产品。

在保险费率方面，每期保险费率按照保险收支基本平衡的原则，根据本地区房屋类型、建成年代、质量状况等具体确定，其中应包括开展房屋风险评估和监测服务的费用。

在风险管理方面，保险公司委托第三方风险管理机构对投保的既有房屋开展动态监测，加强房屋日常监测、风险评价和安全预警等工作。《方案》鼓励房屋安全保险以共保形式承保，保险费用应专户管理。

发文规范“二房东”及住房租赁资金监管

深圳禁止改造“房中房”对外出租

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：日前，深圳市住房和建设局发布《关于规范我市转租和受托经营房屋租赁行为的通知》（以下简称《通知》），明确提出规范“二房东”、住房租赁资金监管、防止“房中房”、规范房源信息发布等。同时，该新规涉及住房租赁行业全流程，从备案、登记、纳入监管、租金监测等，将最大程度保护消费者权利和利益。

“二房东”需备案并设租金监管账户

《通知》明确，通过转租或者受托经营方式开展业务的企业、机构和转租住房数量达到十套（间）及以上的自然人，应当依法办理商事登记，取得营业执照，经营范围应当注明“房屋租赁”；开展住房租赁业务的，经营范围应当注明“住房租赁”。

同时，通过转租方式租赁房屋的，租赁双方当事人应当按规定向房屋所在地的街道办事处或者通过租赁平台办理房屋租赁登记备案。

资金监管方面，《通知》要求房屋租赁企业（含办理商事登记的自然人）应按规定与银行设立住房租赁资金监管账户，用于收取承租人租金、押金，且单次收取承租人租金超过三个月，或者单次收取承租人押金超过一个月的，对超过部分的资金，由银行监管。

水电气应按用量收费并提供凭证

《通知》还要求严控最小出租单位。出租住房的，应当以原始设计为居住空间的房间为最小出租单位，厨房、卫生间、阳台、储藏室以及其他非居住空间不得出租用于居住。禁止住房租赁企业和按照规定办理商事登记的自然人将原始设计的房间再次分割改造为“房中房”对外出租。

此外，《通知》还对规范水电气费收取做出要求。房屋租赁企业和按照规定办理商事登记的自然人收取水、电、燃气费的，应当按照政府定价和承租人的实际使用数量收取费

用，并提供发票或者收据，发票或者收据应当载明水、电、燃气的价格和实际使用数量，不得在水、电、燃气费用中加收管理费、服务费等其他费用。房屋租赁企业和按照规定办理商事登记的自然人收费前应当出具收费清单，列明全部服务项目、收费标准、收费金额等内容，并由当事人签字确认。

专家：有望彻底整治租赁乱象

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，深圳此举表明了政府要对目前租赁市场上的乱象进行彻底整治。

“租赁备案是非常适应当前深圳的租赁情况的，可以更好地规范二房东；规范房源信息发布，让租客在选择房源时得到更广泛、多渠道的信息，减少信息偏差；对租金与押金监管这是很好的方式，但要注意如何更好地贯彻执行，提高大家备案、登记、监管意识。”李宇嘉说。

东莞首批保障性住房项目完成备案

计划年内动工，将提供2496套房

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：3月11日，据广东省投资项目在线审批监管平台显示，东莞首批保障性住房项目完成投资备案。记者了解到，该批项目共有4个，分布在东城、寮步、万江、大岭山四个镇街，总投资20.91亿元，预计提供2496套保障性住房。

作为率先探索建设保障性住房的试点城市之一，东莞市今年政府工作报告指出，2024年东莞计划筹建3000套保障房，筹集保障性租赁住房2万套。

记者注意到，4个项目的起止时间均为2024年9月1日至2026年12月1日，工期为两年零三个月，即东莞首批保障性住房计划今年内全部开工建设。

公示资料显示，东城街道的保障性住房项目位于东城牛山社区，主要建设内容包括住宅和地下车库等，拟建设保障性住房约486套。牛山社区紧邻莞长路主干道，可接驳环城南路、环莞快速、广龙高速等，快速通达周边镇街及广州、深圳等地，交通较为便利。

寮步保障性住房项目投资4.03亿元，拟建设保障性住房约534套。该项目周边分布有鸿大广场、景泰时代广场等商圈以及寮步实验小学、寮步医院等教育、医疗配套设施，生活氛围浓厚。

万江保障性住房项目位于万江街道新村社区，投资金额为7.88亿元，拟建设保障性住房约930套。社区内分布有多个大型现代产业园区，涵盖化工、精密科技等高新技术产业，聚集了大量人才。据悉，万江街道新村社区于2月24日举行了保障性住房项目地块建筑物拆除仪式，项目征拆已进入加速阶段。

大岭山镇的保障性住房项目位于太公岭村，项目计划投资4.3亿元，拟建设保障性住房约546套。项目周边工业园区密布，潜在住房需求较大。

此外，记者了解到，东莞市大朗镇的三限房——东实·莞香苑即将于3月中旬满足条件，开启第二阶段配售，面向全市，半价即可购买，且拥有100%的自住使用权，享受与普通商品房同等的住房权益。

据悉，东实·莞香苑位于东莞地铁1号线湿地公园站（建设中）旁，规划建设5栋住宅楼、约1200平方米社区商业街。