



上海黄浦区508-514街坊地块旧城区改造一期项目建设中的楼房 方喆 摄

截至2022年底，我国城镇既有房屋中，房龄超30年的房屋占比已近20%；预计2040年前后，全国近八成城镇房屋将进入“老年期”。

在试点基础上加快制度落地，需推动房屋保险从“政府主导”转向“市场主导、政府引导”，通过完善立法、创新筹资模式、培育市场需求三方面协同发力，逐步构建契合我国国情的房屋保险制度体系。

实现房屋风险提前预判、有效转移和损失兜底

“自己只花了不到10块钱保费，拿到了1500多元赔付，完全没想到。”重庆市荣昌区昌元街道白象社区居民郭慧拿到赔付款后感慨。近日，重庆市荣昌区住建委在此开展房屋安全政策性保险集中赔付，这也是重庆首例该保险落地赔付。

郭慧居住的84号楼建成超50年，老旧隐患较为突出。当地实行政府补贴80%、居民自付20%参保政策，楼栋22户统一投保。经专业房屋检测，楼栋列入危房整治，本次单户赔付1000至3000元，合计发放3.1万余元，用于住户临时安置。

84号楼并非个案。自2022年起，我国提出加快建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险三项制度。其中，房屋保险依托市场化保险机构搭建全生命周期保障链条，重点对冲工程质量缺陷、建筑老化带来的持续性安全隐患，实现房屋风险提前预判、有效转移和损失兜底。

截至2022年底，我国城镇既有房屋中，房龄超30年的房屋占比已近20%；预计2040年前后，全国近八成城镇房屋将进入“老年期”。随着老旧住房比例持续攀升，墙体开裂、结构老化、设施失效等安全隐患日益凸显，传统事后处置模式难以适配当下房屋安全的客观要求。

专家表示，房屋体检是前置筛查，提前排查老旧房屋结构隐患，做到风险早发现；房屋安全管理资金即房屋养老金，主要用于房屋日常维修、隐患整改，解决常规修缮支出，二者侧重事前预防与常态整治。而房屋安全保险作为兜底保障，针对房屋突发险情造成的人员安置、财产损失进行赔付，弥补前两项制度无法覆盖的意外灾害损失，三者共同构建起全链条、闭环式房屋安全防护体系。

多地试水房屋保险 根据保障对象不同分两大类

2022年5月，国务院办公厅印发

《全国自建房安全专项整治工作方案》，明确提出研究建立房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险等制度。2024年，住房和城乡建设部提出加快推进房屋定期体检、房屋养老金和房屋保险三项制度建设。

房屋保险“保什么”？业内专家表示，房屋保险的承保责任一般涵盖房屋主体结构及其附属设施倒塌事故、消防安全事故，以及玻璃幕墙、外墙脱落造成的房屋损失，还包括人员临时安置费用和人员伤亡补偿等。

在各地实践中，根据保障对象的不同，房屋保险通常分为新建房屋质量保险和既有房屋安全保险两大类。新建房屋质量保险是对房屋建成后一定期限内地基、主体结构、保温防水、设备管线、装修工程等质量问题提供保障，通常由建设单位投保，受益人为房屋所有人。2025年9月，广州市出台的《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理办法实施细则》规定，广州市行政区域内包括商品房、保障性住房、安置房在内的新建住宅工程，均需购买质量潜在缺陷保险。

既有房屋安全保险主要针对人员密集场所建筑、经营性自建房以及老旧住宅等，通常由地方政府以房屋养老金公共账户等资金投保，受益人为居民。以天津滨海新区为例，当地为35年以上房龄的城镇住宅房屋投保，保障范围涵盖房屋整体或部分倒塌造成的财产损失，以及自然灾害、事故灾难引发承重结构损坏后的应急加固维修、紧急排险、人员避险安置等相关费用。

此外，房屋安全责任人还可自愿投保房屋安全商业保险，作为基本保障的补充。深圳罗湖区推出既有建筑玻璃幕墙“保险+服务”项目；上海已全面推行新建住宅IDI保险（含外墙高坠）、电梯强制责任险，并正在研究存量住宅外墙、电梯、消防维修引入保险机制的可行性。这些探索表明，房屋保险的产品形态正在从单一走向多元，从简单走向精细。

目前一些地区已取得了实质性进展，浙江、江西、山东、重庆、湖南、福建等省（市）已有房屋保险保单签发。

在筹资模式上，也有城市进行了创新尝试。在江西省南昌老城区，有不少C、D级危房、40年及以上房龄的房屋以及预制板房屋。2024年，南昌市采取“综合保险+动态监测”模式，借助市场机制，将政府应对突发事件的不确定性支出转变为确定的保费支出，增强财政应对公共风险的能力，有效减少居民的后顾之忧。

这种“政府补一点、个人出一

点”的模式，既减轻了居民负担，又增强了参保意识，为破解房屋保险“谁来买单”的难题提供了一条可行路径。

专家建议：将房屋保险作为重大民生工程加以实施

专家建议，在试点基础上加快制度落地，需推动房屋保险从“政府主导”转向“市场主导、政府引导”，通过完善立法、创新筹资模式、培育市场需求三方面协同发力，逐步构建契合我国国情的房屋保险制度体系。

一是完善立法，筑牢制度根基。当前，三项制度主要由住房和城乡建设部牵头推动，其落地实施离不开法律、经济、技术手段协同发力，需要更高层面做好顶层设计与统筹规范。

中国社会保障学会会长、中国人民大学教授郑功成建议，在国家与政府层面，宜将房屋保险作为重大民生工程加以实施，通过相关政策、法律引导或强制城乡居民投保房屋保险。

业界人士表示，当务之急是加快推进房屋保险专项立法进程，明确界定各参与主体的权利与义务，尤其对保险公司、第三方技术服务机构（TIS）在房屋质量管理中的定位予以清晰界定，明确其职责边界和法律责任，使之与现有房屋工程质量监管制度有效衔接。

更为关键的是，立法应当着眼房屋全生命周期，明晰各阶段的质量责任划分。可在立法中设立“房屋质量责任追溯期”制度，明确开发商对房屋主体结构承担长期质量追溯责任，划定终身追责适用范围与年限标准。同时规定房屋进入老化期后的保险衔接机制，使保险制度能够无缝嵌入房屋管理的全链条中。此外，还应建立房屋保险与房屋体检、房屋养老金制度的联动法律框架，使三项制度在立法层面形成有机整体，相互支撑、协同推进，为房屋保险的市场化运行提供坚实的制度保障。

二是培育市场需求，激活内生动力。市场需求不足是制约房屋保险发展的深层障碍。培育市场需求，需要从产品供给、公众认知和市场环境三个层面综合施策。

在产品供给端，保险公司应加大产品创新力度，针对商品房、保障房、农村自建房等不同建筑类型，研发分层、分类、差异化的保险产品方案。针对新建房屋和既有建筑，分别开发质量保险和老化保险；针对历史建筑等特殊类型，建立专项风险评估和定价机制。同时，应充分利用大数据、物联网等技术手段，建立房屋质

量数据库，积累历史损失数据，为精确定价提供支撑，逐步破解房屋类型多、价值变化大带来的标准化难题。

在公众认知端，加大宣传教育力度，提升全民房屋风险意识。可通过社区宣讲、媒体宣传、案例展示等多种方式，让业主认识到房屋老化风险的客观存在和保险转移风险的重要作用。特别是在自然灾害多发地区，应结合灾后重建经验，宣传房屋保险在损失补偿和快速恢复中的实际效用，逐步改变“房屋是固定资产，小修小补自己应付”的观念。

在市场环境端，可采取“政府补贴+个人缴费”的过渡模式，初期由政府提供一定比例的保费补贴，引导业主自愿参保，随着市场成熟逐步降低补贴比例，最终实现市场化运作。

同时，可考虑建立房屋保险与房屋交易、不动产抵押贷款的联动机制，有序推动将房屋保险参保情况作为交易过户、贷款审批的重要参考依据。以制度性安排扩大保险覆盖面，培育稳定的市场需求。

三是创新筹资模式，打通资金血脉。业界专家认为，破解资金难题，关键在于在政府引导与市场运作之间找到平衡点，构建多元化、可持续的筹资机制。

首先，降低对地方财政的过度依赖。积极探索房屋保险公共账户资金来源与地方财政收入结构转型相适应的长效筹资机制。同时，可借鉴住房公积金的成功经验，探索建立“房屋保险公积金”制度，由业主按月缴纳一定比例的资金，形成专项积累，既减轻政府负担，又增强业主的参与感和责任感。

其次，激活市场化资金渠道。针对银行、保险公司等金融机构参与度不高的现状，应创新商业模式和激励机制。如，推行“保险+服务”模式，保险公司不仅承担风险赔付，还提供房屋体检、维修咨询等增值服务，拓展盈利空间；建立房屋保险风险共担机制，由政府、保险公司、业主按比例分担保费和风险，降低单一主体的压力；开发房屋保险证券化产品，吸引社会资本参与，拓宽资金来源。

第三，提高维修资金使用效率。应简化维修资金支取程序，建立维修资金与房屋保险的有效衔接机制，允许将部分维修资金用于购买房屋保险，实现资金保值增值和风险转移的双重功能。同时，建立维修资金动态调整机制，根据房屋老化程度和维修需求变化，适时调整资金归集标准和使用范围。

（文/《瞭望》新闻周刊记者 李松）