

台州市住房和城乡建设局文件

台建〔2020〕210号

台州市住房和城乡建设局关于推行住宅工程质量潜在缺陷保险工作的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，台州湾新区建设局：

为提高住宅工程质量风险防范和化解能力，提升住宅工程的质量水平，维护工程所有权人的合法权益，临海市住房和城乡建设局联合临海市人民政府金融工作办公室出台了《临海市住宅工程质量潜在缺陷保险实施意见（试行）》（临建〔2020〕91号）。

为认真贯彻落实《住房和城乡建设部关于开展工程质量安全提升行动试点工作的通知》（建质〔2017〕169号）、《浙江省住房和城乡建设厅关于印发〈浙江省住宅工程质量保险试点工作方案〉的通知》（建建发〔2018〕78号）等文件精神，建立完善住宅工

程的风险保障机制，提升住宅工程质量水平，经研究，我局决定在全市推行临海市住宅工程质量潜在缺陷保险制度。

请各县（市、区）建设主管部门根据当地情况，参考临海经验，有序开展工程质量潜在缺陷保险工作。

附件：临海市住宅工程质量潜在缺陷保险实施意见（试行）

台州市住房和城乡建设局

2020年11月11日

附件

临海市住宅工程质量潜在缺陷保险 实施意见（试行）

第一条 目的和依据

为提高住宅工程质量风险防范和化解能力，有效消除住宅工程质量通病，提升住宅工程的质量水平，切实维护工程所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国保险法》《建设工程质量管理条例》等法律、法规，结合住建部《关于开展工程质量安全提升行动试点工作的通知》《浙江省住房和城乡建设厅关于印发〈浙江省住宅工程质量保险试点工作方案〉的通知》《浙江省住房和城乡建设厅关于印发〈全省住房城乡建设系统“领跑者”改革培育项目清单〉的通知》，制定本实施意见。

第二条 定义

本实施意见所称住宅工程质量潜在缺陷保险（以下简称工程质量潜在缺陷保险），是指由住宅工程建设单位投保的，保险公司根据保险条款约定，对在保险范围和保险期限内出现的因工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏，履行赔偿义务的保险。

前款住宅工程，包括商品住宅、保障性住宅工程和同一物业管理区域内的其他建筑物。

本实施意见所称工程质量潜在缺陷，是指住宅工程在竣工验

收时未能发现的，因勘察、设计、施工、监理及建筑材料、建筑构配件和设备等原因造成的工程质量不符合工程建设强制性标准、施工图设计文件或合同要求，并在竣工验收合格以后暴露出的质量缺陷。

本实施意见所称业主，是指住宅或者其他建设工程产权所有人，为保险合同的受益人和索赔权益人。

本实施意见所称理赔、赔偿、赔付等，是指专用于工程质量潜在缺陷的维修。

第三条 适用范围

在本市行政管辖范围内的新建商品住宅工程和保障性住宅工程中推行工程质量潜在缺陷保险。

第四条 承保范围和期限

住宅工程质量潜在缺陷保险的基本承保范围，按照《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）的规定执行。

（一）地基基础工程和主体结构工程：

1. 整体或局部倒塌；
2. 地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降；
3. 基础和主体结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂；
4. 阳台、雨篷、挑檐、空调板等悬挑构件出现影响使用安全的裂缝、变形、破损、断裂；
5. 外墙面坍塌（含脱落）等影响使用安全的质量缺陷；

6. 其他地基基础和主体结构部位出现的影响结构安全的工程质量潜在缺陷。

(二) 保温和防水工程:

1. 围护结构的保温层破损、脱落;
2. 地下、屋面、厕浴间防水渗漏;
3. 外墙(包括外窗与外墙交接处)渗漏;
4. 其他有防水要求的部位渗漏。

(三) 装饰装修工程(包括全装修和非全装修, 墙面、顶棚抹灰层工程等其他分项工程)。

(四) 建筑给水排水及供暖工程、通风与空调工程、建筑电气工程、智能建筑工程、建筑节能工程、电梯工程等。

以上第(一)项保险期限不低于十年, 第(二)项保温工程保险期限不低于五年, 防水工程保险期限不低于八年, (三)至(四)项的保险期限不低于二年, 保险期限自工程竣工验收合格之日开始计算。

保险期限届满后交房的, 建设单位可以在交房前 15 日通知保险公司、业主共同验收, 若存在质量缺陷, 由建设单位承担赔偿责任。

第五条 保险除外责任

因业主、使用人、第三方或者不可抗力造成的质量缺陷, 不属于本实施意见规定的保险责任范围。

第六条 保险条款和费率

保险公司应当严格执行中国银保监会保险条款和保险费率管理有关要求。

保险公司按照建筑安装工程总造价和保险费率计算保险费，保险费率可由建设单位和保险公司在平等自愿的基础上，并结合建筑工程总体质量状况、装修标准、参建主体资质及诚信等具体情况协商确定。

在本实施意见实施期内起保的工程质量潜在缺陷保险免赔额为零。

第七条 保险公司管理

承保公司在我市应设有分支机构，有相应的工程质量潜在缺陷保险业务管理部门，对工程质量潜在缺陷保险业务进行全过程管理。

保险公司在收到住宅工程质量潜在缺陷保险全额保费后出具正式保单及发票；不得以减少建筑面积、剔除装修费用等方式缩小承保范围降低保额，不得违反规定使用保险条款和保险费率，不得套取费用进行不正当竞争。

第八条 承保模式

工程质量潜在缺陷保险可采取共保模式承保；工程质量潜在缺陷保险的承保模式由建设单位与保险公司协商确定。建设单位投保工程潜在缺陷保险的，建设工程承发包合同中对涉及保险相关事宜予以明确。

第九条 保险合同

建设单位在开工前，与保险公司签订工程质量潜在缺陷保险合同。

一个工程项目作为一个保险标的，出具一份保险单，保险合同涵盖的范围应当包括投保的住宅工程和同一物业管理区域内的其他建筑，保险公司在该保单项下承担的最大赔偿限额为保单记载的保险金额。

承保公司制定工程质量风险评估实施方案、保险告知书、理赔流程、保险理赔应急预案等，作为保险合同的附件。

商品住宅工程、保障性住宅工程投保工程质量潜在缺陷保险的，不得随意解除保险合同。保险合同生效后，建设单位解散、破产或保险标的的所有权变更的，不影响保险公司承担保险合同约定的保险责任。

第十条 信息共享

保险公司承保、风险管理信息、维修信息，及对风险管理、出险维修情况进行统计结果，与市住房和城乡建设局实现信息实时共享。

第十一条 风险管理

工程质量风险评估实施方案，包括具体实施工程质量风险评估的机构及其人员情况，工程质量风险评估的具体实施范围、实施计划、关键节点、重点工序，需要建设单位配合的具体事项和通知义务等。

工程质量潜在缺陷保险合同签订后，保险公司可委托建设工

程质量风险管理机构（以下简称风险管理机构）实施风险管理；工程参建各方应当提供便利条件，配合其开展工作。风险管理机构不得与该工程参建单位存在关联关系，不得直接或间接参与该工程的勘察、设计、施工、监理和材料供应。

风险管理机构按照法律法规、工程建设标准、施工图设计文件和保险合同的要求，对建设工程实施工程质量风险评估，并向保险公司、监理公司和建设单位出具工程质量风险过程评估报告和最终评估报告，评估报告应当明确检查发现的质量缺陷和整改情况。

风险管理机构应加强工程质量检查，对存在的质量缺陷及时出具质量检查报告。建设单位接到质量检查报告后应当责成相关单位及时整改质量缺陷问题；监理单位应当督促相关单位开展质量缺陷整改；相关单位拒不整改或者整改不力的，监理单位应当报告建设单位。

最终评估报告指出建设项目存在严重质量缺陷，且在竣工时没有得到实质性整改的，保险公司可以要求建设单位不得组织竣工验收。

评估报告中工程质量缺陷认定存在争议的，按照保险合同中双方约定的方式解决。

保险公司应建设单位邀请可参与竣工验收，并提出质量评估意见。

保险公司负责对风险管理机构进行合规管理，并承担风险管

理机构违规行为的连带责任。

第十二条 入户告知

保险公司编制《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》，内容包括保险范围、保险期间、保险责任开始时间、保险理赔流程、负责保险理赔工作的部门及其联系方式、业主变更通知义务等。

在业主办理房屋交付手续时，建设单位将《工程质量潜在缺陷保险告知书》，随同《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》一起交付业主。

第十三条 索赔申请

业主在工程质量潜在缺陷保险的保险期间内发现工程（包括业主个人产权或电梯、外墙等共有部分）存在保险范围内的质量缺陷的，可以向保险公司提出索赔申请。

第十四条 理赔流程

保险公司收到索赔申请后，应当在两日内委派专业人员进行现场勘查。保险公司应当在收到业主索赔申请后的七日内作出核定；情形复杂的应当在七日内告知业主延期核实，并在三十日内作出核定，并将核定结果通知业主。

对属于保险责任的，保险公司应当自与业主达成赔偿协议之日起十日内履行赔偿义务。对不属于保险责任的，保险公司应当自作出核定之日起三日内向业主发出不予赔偿通知书，并说明不予赔偿的理由。

保险公司应当制定充分保护被保险人权益、便捷的理赔流

程，统一受理业主的理赔申请、现场勘查和组织维修。

保险理赔受理、现场勘查、索赔核定、理赔维修等具体服务标准由建设单位和保险公司在保险合同中约定。

第十五条 应急预案

保险理赔应急预案明确保险理赔应急预案启动的具体情形、应急流程和采取的应急措施等。

对于严重影响基本生活且属于保险责任范围内的索赔申请，保险公司在收到索赔申请后的约定时间内，先行组织人员进行维修，同时完成现场勘查工作。

第十六条 争议鉴定

业主和保险公司对保险责任范围、理赔结果存在争议的，可以共同委托有资质的工程质量检测、房屋安全鉴定机构进行检测鉴定，相关报告作为赔付依据。经双方协商依然无法达成一致的，可以申请仲裁或依法向人民法院起诉。

检测鉴定结果部分或全部属于保险公司责任的，检测鉴定费用由保险公司承担；检测鉴定结果不属于保险责任的，检测鉴定费用由申请方承担。

第十七条 代位追偿

按照法律法规或合同约定应由勘察、设计、施工、监理、建筑材料（构配件）和设备等相关责任单位承担的法律责任，并不因建设单位投保缺陷保险而免责。

保险公司对工程质量潜在缺陷保险约定的质量缺陷损失负

有赔偿义务，保险公司有权依法对质量缺陷的责任单位实施代位追偿，建设单位与相关责任单位应予以配合。

第十八条 质量责任追究

保险公司在承保中，发现工程质量责任单位存在严重违法行为的可向建设行政主管部门报告。建设行政主管部门对质量问题进行查处。

第十九条 其他

对建设单位投保工程质量潜在缺陷保险的项目，可在住宅物业保修金减免、商品房预售、建设成本列支等方面给予适当的倾斜政策，鼓励建设单位购买工程质量潜在缺陷保险。

施工单位投保施工责任险或保修保证保险的工程，不再预留工程质量保证金。

其他工程投保建筑工程质量潜在缺陷保险的，可以参照本实施意见执行。

法律法规及上级文件另有规定的，从其规定。

本实施意见自发布之日起实施。

