

高平市住房和城乡建设局
高平市行政审批服务管理局
高平市金融工作办公室
中国银行保险监督管理委员会
晋城监管分局高平监管组

文件

高市建字〔2021〕115号

印发《关于推行高平市住宅工程质量潜在缺陷
保险试点的实施意见（试行）》的通知

各建设单位，施工单位、各财产保险公司高平市分公司、各有关单位：

现将《关于推行高平市住宅工程质量潜在缺陷保险试点的实施意见（试行）》印发给你们，请认真按照执行。

（此件公开发布）

(此页无正文)

高平市住房和城乡建设局

高平市行政审批服务管理局

高平市金融工作办公室

中国银行保险监督管理委员会

晋城监管分局高平监管组

2021年7月26日

关于推行高平市住宅工程质量潜在缺陷 保险试点的实施意见（试行）

第一条 目的和依据

为推进我市住宅工程质量潜在缺陷保险试点工作，进一步完善住宅工程的风险保障机制，提升住宅工程的质量水平，切实维护住宅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，制定本实施意见。

第二条 定义

本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”），是指由住宅工程的建设单位投保的，保险公司根据保险合同约定，对在保险责任期限内出现的由于工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏，履行修复赔偿义务的保险。

前款所称住宅工程，包括商品住宅和保障性住宅工程 and 在同一物业管理区域内其他建筑物。

本意见所称工程质量潜在缺陷，是指因设计、材料和施工等原因造成的工程质量不符合工程建设强制性标准以及合同的约定，并在使用过程中暴露出的质量缺陷。

本意见所称被保险人，是指建设单位。

本意见所称业主，是指住宅或其他建设工程所有权人，为保险合同的受益人和索赔权益人。

第三条 适用范围

我市辖区范围内的新建商品住宅工程、保障性住宅工程中，推行工程质量潜在缺陷保险。

第四条 基本承保范围和期限

住宅工程质量潜在缺陷保险的基本承保范围和保险期限为：

- （一）整体或局部倒塌；
- （二）地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降；
- （三）主体或承重结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂；
- （四）阳台、雨棚、挑檐等悬挑构件和外墙面坍塌或出现影响使用安全的裂缝、破损、断裂；
- （五）围护结构的保温工程、屋面及地下室防水工程、有防水要求的卫生间、房间和门窗、外墙面防渗漏处理工程损坏。

以上第（一）至（四）项保险期限为十年，第（五）项保险期限为五年。

保险期限可从该工程质量潜在缺陷保险承保的建筑竣工备案两年后开始起算。建设工程在建筑竣工备案后两年内出现质量缺陷的，由施工承包单位负责维修。

建设单位提出需求的，保险公司可以对以下项目以附加险的方式提供保险服务：

- （一）墙面、顶层抹灰层工程；
- （二）电器管线、给排水管道、设备安装；

(三) 装修工程(包括全装修);

(四) 供热与供冷系统工程。

以上(一)至(三)项保险期限为两年,(四)项保险期限为两个采暖期、供冷期。保险期限从该工程质量潜在缺陷保险承保的建筑竣工备案两年后开始起算。

第五条 保险除外责任

(一)房屋所有权人或使用人超过设计标准增大荷载、擅自拆改房屋承重结构、擅自改变设备位置等未按照《房屋建筑使用说明书》相关要求或设计用途正常使用造成的质量缺陷;

(二)在房屋使用过程中,因房屋所有权人或使用人以外的第三方造成的质量缺陷;

(三)合同约定的不可抗力造成的质量缺陷。

第六条 承保模式

坚持政策引导、政府推动、市场运作、专业经营的原则,制订科学合理的住宅工程质量潜在缺陷保险条款和承保方案,建立高效合理的理赔服务体系。工程质量潜在缺陷保险的承保可采用共保模式,具体模式由建设行政主管部门确定。

第七条 保险投保及费用支付

投保工程质量潜在缺陷保险的工程建设项目,投保人应当在办理施工许可手续之前,与保险公司签订住宅工程质量潜在缺陷保险合同,及时支付合同约定的保险费用(含不高于30%的风险管理费用)。

工程质量潜在缺陷保险的保险费计算基数可为工程的建筑安装总造价。投保建设工程质量缺陷保险的建设单位，应在建设工程概预算组成中，列明该保险费用。

工程质量潜在缺陷保险的具体承保费率，应当根据工程风险程度和参建主体诚信等情况，结合市场状况，在保险合同中具体约定。积极推行与投保单位的以往投保史、出险情况、管理水平等因素相挂钩的费率浮动机制，探索建立多方参与的质量监管与责任保险良性互动的工程质量管理体系。

保险条款和费率应当依法报保险监督管理机构审批或者备案，并向建设行政主管部门报告。

第八条 风险管理服务

住宅工程质量潜在缺陷保险合同签订之后，保险公司应当聘请符合资格要求的工程质量安全风险管理机构对保险责任内容实施风险管理。工程参建各方应当提供便利条件，配合开展工作。不得以任何理由妨碍风险管理工作开展。

工程质量安全风险管理机构应当根据保险责任内容实施检查。每次检查后及时出具书面检查报告，报告内容包括但不限于检查过程中发现的质量缺陷问题及处理意见和建议。

工程质量安全风险管理机构应当在工程完工后，出具完整的最终检查报告。报告内容应当包含检查过程中发现的质量缺陷及相关的整改情况，并给出保险责任内容的风险评价。

检查报告和最终检查报告应当提供给建设单位和保险公司。

检查报告和最终检查报告中提及的质量缺陷问题在整改完成前，不得同意通过竣工验收。如遇争议，可委托双方均认可的、具有相应资质的第三方质量鉴定机构进行鉴定。

第九条 保险合同解除

保险公司经检查发现投保的住宅工程，存在严重质量缺陷，且在竣工时没有得到实质性整改的，保险合同解除。

建设单位提出解除保险合同，并经保险公司同意的，保险合同解除。保险合同解除的，保险公司退还相应的保险费，但已支付的用于风险管理部分的费用和保险公司的管理成本不再返还。

第十条 权益转让

在保险期限内住宅所有权转让的，保险标的的受让人承继被保险人本保单项下的权益。

第十一条 保险凭证审核

建设单位和施工单位凭本项目承保保险公司出具的住宅工程质量潜在缺陷保险凭证（保险合同和保费支付凭证），向房屋所在地行政管理部门申办业主共有的房地产和公益性公共服务设施房地产的认定手续。

第十二条 入户告知

保险公司应当编制《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》，其中应列明保险责任、范围、期限及理赔申请流程。在业主办理入户手续时，建设单位应当将《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》，随同《新建住宅质量保证书》、《新建住宅使用说明书》一起送交业主。

第十三条 理赔流程

保险公司应当建立便捷的理赔流程，受理业主的理赔申请，组织现场勘查和维修。

保险公司可委托第三方专业服务机构统一受理业主的理赔申请、现场勘查和组织维修。

第十四条 理赔申请

参加工程质量潜在缺陷保险的项目业主，在保险期限内，认为住宅工程因质量缺陷发生损坏的，可以直接向保险公司或其委托的第三方专业服务机构提出理赔申请。

第十五条 核定赔偿

保险公司或其委托的第三方专业服务机构接到索赔人理赔申请书后，应当在两个工作日内（特殊情况除外）委派专业人员进行现场勘查。

对于属于保险责任范围的，且保险公司与索赔人协商达成赔偿协议的，应当自达成赔偿协议之日起十日内履行赔偿义务。

对于不属于保险责任范围的，保险公司应当七日内作出核定。自做出核定之日起三日内向业主发出不予赔偿通知书，并说明理由。情形复杂的，应当在三十日内做出核定，并将核定结果通知业主。

保险公司应当制定充分保护被保险人权益的理赔操作规程，并向保险监督管理部门和建设行政主管部门报告。

第十六条 争议鉴定

业主对是否属于保险责任存有异议的，可与保险公司共同委托有相应资质的第三方鉴定机构进行鉴定。

鉴定结果属于保险责任的，鉴定费用由保险公司承担；鉴定结果不属于保险责任的，鉴定费用由申请方承担。

第十七条 应急维修

对于影响基本生活且属于保险责任范围内的索赔申请，保险公司或其委托的第三方专业服务机构应当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。

第十八条 代位追偿

因法律法规或合同约定应由设计单位、施工单位、设备材料供应商等责任方承担的法律 responsibility，并不因建设单位投保工程质量潜在缺陷保险而免责。

建设单位应当通过与保险公司签订协议的方式约定彼此之间的权利义务。

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，被保险人与相关各方应予以协助配合。

第十九条 信息平台

保险公司应建立工程质量潜在缺陷保险信息服务平台，所有承保工程质量潜在缺陷保险的保险公司，应当及时将承保的工程项目信息、风险管理信息和保险理赔信息等内容录入该信息服务平台，并对风险管理、出险理赔情况进行统计分析，定期向建设行政主管部门、保险监督管理部门报告。

第二十条 其他保险

参与工程勘察、设计、监理、工程质量检测的机构应当投保相关的职业责任保险，完善第三方监督机制，全面降低工程质量风险。

鼓励建设单位投保与住宅工程质量相关的建筑安装工程一切险等保险，优先从提供产品质量保险的供应商处进行采购。

第二十一条 组织管理推进部门

住房城乡建设、行政审批、保险、金融等行业主管部门应当加强缺陷保险相关政策的指导和服务。各工程建设相关行业协会和各保险行业协会在住宅工程质量潜在缺陷保险推进过程中，应当充分发挥作用。

第二十二条 试行日期

本意见自发布之日起实施，有效期两年。