

淄博市住房和城乡建设局
中国银行保险监督管理委员会淄博监管分局
淄博市地方金融监督管理局

文件

淄建发〔2021〕170号

关于印发《淄博市住宅工程质量潜在缺陷
保险试点工作实施办法》的通知

各区县住房城乡建设、金融主管部门，高新区、经济开发区、文昌湖省级旅游度假区建设、金融主管部门，各财险公司淄博分公司，各建设（开发）、施工、监理、勘察设计单位，各有关单位：

现将《淄博市住宅工程质量潜在缺陷保险试点工作实施办法》印发给你们，请遵照执行。

淄博市住房和城乡建设局 中国银行保险监督管理委员会淄博监管分局

淄博市地方金融监督管理局

2021年7月10日

淄博市住宅工程质量潜在缺陷保险 试点工作实施办法

第一条 目的和依据

为深入优化我市营商环境，落实建设单位质量首要责任，建立完善住宅工程质量风险管控机制，切实保障住宅产权人和使用人的合法权益，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国保险法》《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）《建设部、中国保险监督管理委员会关于推进建设工程质量保险工作的意见》（建质〔2005〕133号）等法律、法规和规范性文件，结合我市实际，制定本实施办法。

第二条 定义

本办法所称工程质量潜在缺陷，是指住宅工程因设计、材料、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。

住宅工程质量潜在缺陷保险（以下简称“缺陷保险”）是指由保险机构向住宅工程建设单位提供的在一定保险范围和规定保险期内出现的因工程质量潜在缺陷所导致的投保住宅（包括投保住宅建筑安装工程总造价范围内的其他建筑物、构筑物）损坏或影响正常使用功能，履行赔偿义务的保险。

本办法所称投保人，是指住宅工程的建设单位。

本办法所称被保险人，是指业主，即住宅或者区域内其他建筑物所有权人，为保险合同的受益人和索赔权益人。

本办法所称建设工程质量安全风险管理机构（以下简称“风险管理机构”），是指具备建设工程质量安全风险管理资质，能承担建设工程质量安全风险管理职责的机构，鼓励现有工程监理、施工图审查、设计院、检测鉴定机构通过改组、合并等方式成立风险管理机构。

第三条 适用范围

将本市行政区域内新建住宅工程项目作为工程质量潜在缺陷保险主要试点对象，鼓励其他房屋建筑工程项目开展工程质量潜在缺陷保险试点。在本市行政区域内从事新建、改建、扩建住宅工程的质量潜在缺陷保险活动，及对质量潜在缺陷保险活动实施监督管理的，应当遵守本实施办法。

第四条 政策保障

建设单位投保住宅工程质量潜在缺陷保险的保险费，可在建设项目总投资中的工程建设其他费用中列支。对积极参加试点的建设单位，在项目推进等方面给予相关政策支持。

第五条 承保范围和期限

缺陷保险基本承保范围包含但不限于地基基础不均匀沉降，主体结构裂缝，内外围护墙开裂，装饰装修工程起砂、空鼓、渗漏、变形、脱落、裂缝，防水工程渗漏，外墙外保温脱落、

开裂，墙体结露、霉变以及给排水、供暖及电气工程质量常见缺陷等。

地基基础和主体结构保险期限不低于 15 年，保温、防水保险期限不低于 10 年，其余保险期限不低于 5 年。

通风空调、智能建筑、建筑节能、电梯工程等可作为附加险项。附加险的具体保险范围、保险期间和保险责任开始时间等由建设单位和保险机构在保险合同中约定。

保险期限从竣工验收合格之日起算。需要延长保险期限的，由双方合同约定。

第六条 保险除外责任

因业主使用不当、第三方造成的质量缺陷，或不可抗力造成的质量缺陷，不属于本办法规定的保险责任。

第七条 合同签订与解除

（一）投保工程质量潜在缺陷保险的建设单位应当在办理施工许可手续前，与保险公司签订书面保险合同，并按合同约定支付保险费。

（二）工程质量潜在缺陷保险合同签订之后，保险公司、建设单位、业主应签订三方合同，约定各方权利与义务，明确保险责任、范围、期限及索赔、理赔流程等内容。三方合同应各执一份。

（三）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和同一物业管理区域

内的其他建筑物，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。

（四）建设单位如要解除合同、变更保险机构或者变更保险合同内容，应当征得所有住宅产权人的书面同意，除法律约定或文件规定情形外，保险公司不得解除合同。

（五）保险合同生效后，建设单位依法解散、破产的，保险费已全部支付的，保险公司依旧承担保险合同约定的保险责任。

第八条 保费计算和费率优惠

缺陷保险保费计算基数为建筑安装工程总造价，在工程概算中列明。具体项目保险费率由保险机构根据工程规模大小、技术复杂程度、风险程度、参建主体资信、历史理赔数据、再保险市场状况等情况确定。

第九条 保险条款及费率核准

保险机构将保险条款和费率依法向保险监督管理机构报备，并对保险条款和保险费率依法承担责任。

在本实施方案有效期内起保的工程质量潜在缺陷保险免赔额为零。

第十条 承保模式及条件

工程质量潜在缺陷保险的承保采取共保模式。

共保体由一家主要承保保险公司和至少两家共保保险公司组成，实行统一保险条款、统一保险费率、统一理赔服务、统

一信息平台。

建设单位应选择注册资本金充裕、综合偿付能力充足、风险管理能力强、承保理赔服务优质、信用良好的保险公司。

第十一条 风险管理

（一）工程质量潜在缺陷保险合同签订后，建设单位以书面形式向相关参建单位告知投保缺陷保险的相关情况，明确参建单位配合保险机构开展工程质量风险评估工作的相关义务。

（二）保险机构对工程质量实施风险评估管理，制定工程质量风险评估实施方案，明确工程质量风险评估的具体实施范围、实施计划、实施措施及需要建设单位配合的具体事项和通知义务等。

（三）风险管理机构不得与工程参建单位存在关联关系，不得直接或间接参与工程的勘察、设计、施工、监理和材料供应等工作。

（四）风险管理机构应当根据保险责任内容实施检查。每次检查应当形成检查报告，报告内容包括不局限于检查过程中发现质量缺陷问题及处理意见、建议。

（五）风险管理机构应当在工程完工后，形成最终检查报告，报告内容应当明确发现的质量缺陷问题及整改情况，并给出保险责任内容的风险评价。

（六）检查报告和最终检查报告应当提供给保险公司和建设单位。报告中提出的质量缺陷问题，由建设单位责成相关责

任单位进行整改。

（七）设计、施工单位等与风险管理机构因工程质量缺陷的认定发生争议的，可协商解决，也可委托共同认可的工程质量鉴定机构进行鉴定。

（八）未经保险公司书面同意，风险管理机构不得转让风险管理业务。

第十二条 权益转让

在保险期限内住宅工程所有权转让的，保险标的受让人承继被保险人本保单下的权益。

第十三条 保险告知

保险公司应当编制《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》，告知书需包含保险范围、保险期限、保险理赔流程、理赔联系人及联系方式、保险理赔应急预案等内容。《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》应经建设单位确认，并作为保险合同的附件，在业主办理房屋交付手续时，同《房屋建筑质量保证书》、《房屋建筑使用说明书》一并交付业主。

第十四条 索赔申请

业主在工程质量潜在缺陷保险期内，发现住宅工程存在质量缺陷的，可以向保险公司或保险公司委托的物业服务企业等专业机构提出索赔申请。

第十五条 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，

组织现场查勘和维修。

保险公司可以委托物业服务企业等专业服务机构统一受理业主的索赔申请、现场查勘和组织维修，实施快捷理赔服务。

第十六条 核定维修赔偿

保险公司或保险公司委托的物业服务企业等专业服务机构收到业主索赔申请后，应当在二日内派人员进行现场查勘，七日内作出核定；情形复杂的应当在收到业主索赔申请后三十日内做出核定，并将核定结果通知业主。

对属于保险责任的，保险公司应当自与被保险人达成维修、赔偿协议之日起七日内履行维修、赔偿义务。

对不属于保险责任的，保险公司应当自做出核定之日起三日内向业主发出不予维修、赔偿通知书，并说明理由。

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，包括保险理赔受理、现场查勘、索赔核定、理赔维修等具体服务标准和时限，并向保险监管部门报告。

第十七条 争议处理

住宅产权人和保险机构对保险责任、维修结果或赔偿金额存在争议时，住宅产权人可与保险机构共同委托具有相应资质的第三方工程质量检测鉴定机构进行检测鉴定。

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，鉴定费用由业主承担。

第十八条 应急维修

保险机构编制的保险理赔应急预案，需明确保险理赔应急预案启动的具体情形、应急流程和应急措施等。对于影响基本生活且属于保险责任范围内的索赔申请，保险公司或保险公司委托的物业服务企业等专业服务机构应当在收到索赔申请后的约定时限内先行组织维修或先行赔偿，同时完成现场勘查。

第十九条 代位追偿

保险机构履行赔偿责任后，依法享有代位追偿的权利，可向建议单位以外的相关责任主体代位追偿。勘察、设计、施工、监理、预拌混凝土生产及建筑预制部品部件生产供应等有关单位及其人员责任不因建设单位投保缺陷责任保险而免除，鼓励其相关单位投保工程质量责任保险。

第二十条 信息平台

保险公司应建立工程质量潜在缺陷保险信息平台，所有承保工程质量潜在缺陷保险的保险公司，应将承保信息、风险管理信息和理赔信息等内容录入该平台，并对风险管理、出险理赔情况进行统计分析，定期向住房城乡建设监管部门、保险监管部门报告。

第二十一条 投诉处理

对于保险范围和期限内的保险服务投诉，保险监管部门按有关规定受理和处理。

对于保险范围外或保险期限外，但属于《建设工程质量管理条例》保修范围内的工程质量问题投诉，由住房城乡建设监

管部门受理和处理。

第二十二条 其他

住房城乡建设、保险等行业主管部门应当加强工程质量潜在缺陷保险相关政策的指导、服务。

住房城乡建设、保险行业主管部门可按照相关规定制定保险合同范本。

其他建设工程投保工程质量潜在缺陷保险的，可以参照本实施办法执行。

本办法实施中如遇国家、省出台新政策，从其规定。

第二十三条 施行日期

本实施办法自印发之日起施行。

信息公开属性：此件主动公开

淄博市住房和城乡建设局办公室

2021年7月10日印发
