

中国银行保险监督管理委员会济宁监管分局

济宁市住房和城乡建设局

济建建字〔2021〕13号

关于印发《济宁市住宅工程质量潜在缺陷 保险试点工作实施方案》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，济宁高新区城乡建设和交通局、太白湖新区建设局、济宁经济技术开发区城乡建设和交通局，各房地产开发公司、保险公司及相关单位：

为贯彻落实《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的指导意见》（国办函〔2019〕92号）、《山东省人民政府关于印发山东省优化营商环境创新突破行动实施方案的通知》（鲁政发〔2021〕6号）的要求，落实建设单位质量首要责任，建立住宅工程质量风险管控，优化营商环境，推动建筑业高质量发展，切实保障住宅产权人的合法权益，现将《济宁市住宅工

程质量潜在缺陷保险试点工作方案》印发给你们，请遵照执行。

中国银行保险监督管理委员会济宁监管分局 济宁市住房和城乡建设局



2021年8月20日

济宁市住宅工程质量潜在缺陷保险试点工作 实施方案

第一章 总 则

第一条 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、法规制定本办法。

第二条 济宁范围内新开工的住宅项目投保的住宅工程质量潜在缺陷保险，适用于本办法。

第三条 本办法所称住宅工程质量潜在缺陷保险（以下简称缺陷保险），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间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，包括住宅工程和在同一物业管理区域内其他建筑物。

住宅建筑质量潜在缺陷，是指住宅建筑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质量原因造成的，不符合施工图设计文件、工程建设标准和合同要求，并在正常使用过程中暴露出的质量缺陷。

本办法所称业主，是指住宅或者其他建设工程所有权人，为保险合同的被保险人。

第二章 承保与投保

第一节 承 保

第四条 参与承保住宅潜在缺陷险的保险公司，应具有保险监督管理机构批准的保险资格，持有合法有效的《经营保险业务许可证》的商业保险公司及其分支机构。

第五条 保险费的取费基数为建筑安装工程总造价；计算建筑安装工程总造价的单方造价。

保险公司按照法律法规及有关规定，根据建设工程风险程度、工程技术复杂程度、参建单位企业资质和诚信情况、风险管理要求、历史理赔数据在保险市场状况等，公平、合理拟定缺陷保险的保险条款和保险费率，并对保险条款和保险费率依法承担责任。

第六条 承保范围

住宅工程质量潜在缺陷保险的基本承保范围为：

（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.阳台、雨棚、挑檐等悬挑构件和外墙面坍塌（含脱落）或出现影响使用安全的裂缝、破损、断裂；

4.主体承重结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形破损、断裂；

5.国家、省、市法律、法规、规章和工程建设强制性标准规定的其他情形。

(二) 围护结构保温工程

(三) 防水工程

1. 屋面防水工程；

2. 有防水要求的卫生间、房间和门窗、外墙面防渗漏处理工程。

(四) 装饰装修工程

(五) 电气管线、给排水管道、设备安装工程

(六) 供热与供冷系统工程

前款第(一)项保险期限为十年，第(二)、(三)项为五年，第(四)(五)项为两年，第(六)项为两个采暖期、供冷期。对上述承保范围外的工程，鼓励建设单位投保住宅工程质量潜在缺陷保险。

保险期限内出现质量缺陷的，保险公司应当根据保险条款约定，履行维修及赔偿义务。保险期限外、保修期内出现质量缺陷的，建设单位根据国家有关规定以及合同约定组织维修。

第七条 责任免除

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，不属于本意见规定的保险责任。

第八条 存在下列情形之一的，不属于保险责任范围：

(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) 不可抗力造成的质量缺陷损失。

第二节 投 保

第九条 试行期间，鼓励房地产开发企业在济宁辖内开发的住宅项目积极投保缺陷保险，双方点对点协商投保事宜，必要时可邀请保险中介机构参与合作。

缺陷保险应在办理施工许可手续前投保，启保日期双方在保险合同中自行商定，并按照合同约定支付保险费。

住宅项目建设单位可凭保单向市住建行政主管部门申报房地产开发企业良好行为信用加分，加分项目和分值按房地产开发企业信用信息管理有关规定执行。

第十条 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包括投保的住宅工程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。

第十一条 建设单位应当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公司开展工程质量风险评估工作的相关义务。

第三章 风险管理

第十二条 保险公司应建立完备的工程质量风险管理体系。保险公司与建设单位签订缺陷保险合同后，应尽快委托

信用良好、经验丰富、技术过硬的建设工程质量风险管理机构对住宅工程实施质量风险管理。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。

风险管理机构及其所属人员，不得与标的项目的参建单位存在隶属、关联关系或者其他利害关系、不得直接或间接参与该工程的勘察、设计、施工、监理和材料供应等业务。风险管理机构按照法律法规、工程建设标准规范、工程验收标准规范、施工图设计文件以及缺陷保险合同的要求，对住宅工程建设行为开展质量风险管理活动。每次检查后及时出具书面报告，应当明确检查发现的质量缺陷和整改情况，及时提供给保险公司和建设单位。

第十三条 建设单位接到检查报告后，应当责成施工单位在规定时间内完成质量缺陷问题整改；监理单位应当配合开展质量缺陷整改监督工作，施工单位拒不整改或整改不力的，监理单位应当报告建设单位；在施工单位完成整改前监理单位应暂缓验收。

第十四条 质量检查报告提及的质量缺陷问题在整改完成前，建设单位应暂缓实施竣工验收。

第十五条 鼓励保险经纪机构、建设工程相关协会、全过程工程咨询等社会中介机构积极参与住宅工程质量潜在缺陷保险制度实施，并在风险管理过程中充分发挥专业作用。

第四章 理赔及责任

第十六条 保险公司接到理赔申请后，应当在二日内派员或委托第三方专业服务机构进行现场查勘。在收到业主索赔申请后的十日内进行核定；情形复杂的应当在三十日内完成核定，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维修或赔偿义务。对不属于保险责任的，保险公司应当自核定之日起三日内向业主发送不予赔偿通知书，并说明不予赔偿的理由。

第十七条 保险公司应针对质量缺陷导致的突发影响，制定《保险理赔应急预案》。

《保险理赔应急预案》应包含启动理赔应急预案的条件、应急理赔流程以及其他应急措施等内容。对于影响基本生活且属于保险责任范围内的索赔申请，保险公司在收到索赔申请后的合同约定时限内先行组织维修，同时完成现场查勘。

第十八条 保险公司与业主之间因保险责任产生争议时，应按照“谁主张，谁举证”的原则，委托双方共同认可的、具备相应资质的建设工程质量检测或鉴定机构，对争议实体进行检测或鉴定并出具报告；

鉴定结果属于保险责任的，检测鉴定费用由保险公司承担；鉴定结果不属于保险责任的，检测鉴定费用由业主承担。

第十九条 保险公司对承保标的承担有限责任，维修及赔偿金额累计不应超过投保总保额。

第二十条 保险公司应编制《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》（以下简称：《保险告知书》）作为《住宅工程质量潜在缺陷保险合同》附件。

《保险告知书》中应包含保险范围、保险期间、保险责任、开始时间、保险理赔流程、负责保险理赔的机构及其联系方式、业主的通知义务等。

建设单位在销售已投保缺陷保险的住宅时，应在销售合同中予以注明，并在业主办理房屋交付手续时，将《保险告知书》同《住宅工程质量保证书》《住宅使用说明书》一并交付或发送至业主。

第五章 法律责任

第二十一条 按照法律法规或合同约定应由勘察、设计、施工、监理、预拌混凝土生产和建筑材料、建筑构配件和设备供应相关责任单位承担的法律責任，并不因建设单位投保缺陷保险而免责。

保险公司对缺陷保险合同约定的质量缺陷损失履行赔偿义务后，有权依法对负有质量缺陷责任的相关单位行使代位请求赔偿权利，建设单位及相关各方应予以配合。

第二十二条 从事缺陷保险的有关单位及其人员，违反现行法律法规、标准规范以及本办法相关规定的，由相关行业主管部门按照法定职责依法予以查处。

第二十三条 保险合同依法订立后，建设单位、保险公司双方因故确需解除合同或者变更合同内容的，应征得全部买受人的书面同意。

第六章 附 则

第二十四条 本办法自2021年9月1日起施行，有效期2年。

第二十五条 本办法由市住房城乡建设局会同有关部门负责解释。

第二十六条 各县（市）可参照本办法执行。