

**绵阳市住房和城乡建设委员会
绵阳市金融工作局文件
中国银行保险监督管理委员会绵阳监管分局**

绵住建委发〔2021〕42号

**绵阳市住房和城乡建设委员会
绵阳市金融工作局
中国银行保险监督管理委员会绵阳监管分局
关于印发《绵阳市住宅工程质量潜在缺陷保险
试行办法》的通知**

各区（园区）人民政府（管委会），各相关单位：

为进一步提高商品住宅整体质量水平，切实维护商品住宅产权人的合法权益，促进房地产行业持续健康发展，经研究决定，在绵阳城区范围内试行住宅建筑质量潜在缺陷保险制度。现将《绵阳市住宅工程质量潜在缺陷保险试行办法》印发给你们，请结合实际施行。

绵阳市住房和城乡建设委员会

绵阳市金融工作局

中国银行保险监督管理委员会绵阳监管分局

2021年6月28日

绵阳市住宅工程质量潜在缺陷保险试行办法

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 绵阳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，应具有经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，可参考住建行政管理部门公布的上年度相关数据。

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、再保险市场状况等，公平、合理拟订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

（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. 外墙面结构工程（不含保温层及饰面层）坍塌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、外挑雨棚、厕浴间防水渗漏;
3. 外墙(包括外窗与外墙交接处)渗漏;
4. 其它有防水要求的部位渗漏。

(三) 其他工程:

保险公司对以下项目可以附加险的方式为建设单位提供保险服务: 建筑装饰装修工程、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。

第七条 承保期限

保险合同约定的保险范围和保险期间之内, 由保险公司履行维修或赔偿责任; 保险合同约定的保险范围之外或保险期间到期之后的工程保修范围和保修期间, 执行国家和本市法律法规和标准的有关规定。

建设单位投保缺陷保险的保险期间, 地基基础和主体结构工程、保温和防水工程承保期限和起保时间可参照北京、上海已出台政策的相应标准执行。

住宅工程在竣工验收合格之日起至保险责任开始时间内出现的工程质量潜在缺陷, 由建设单位负责组织维修。保险期间届

满后交房的住宅工程，建设单位应当在交房前 15 日通知保险公司、业主共同验收，若存在质量缺陷，由建设单位承担维修或赔偿责任。对于保险期间届满后交房的，业主在交房之日起 6 个月内，发现承保范围内的建筑存在质量缺陷的，由保险公司承担维修或赔偿责任。

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绵阳辖内开发的住宅项目积极投保缺陷保险。

缺陷保险应在办理施工许可手续前投保，与保险公司签订书面保险合同，并一次性支付合同约定的保险费（含风险管理费，比例上限可参照北京、上海的标准执行）。

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。

第四章 理赔及责任

第十五条 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作出核定；情形复杂的应当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维修或赔偿义务。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送不予赔偿通知书，并说明不予赔偿的理由。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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 信用管理

第二十条 市建设行政主管部门根据企业信用考评结果对相关企业进行信用管理，信用评价与企业经营行为挂钩。

对于信用等级低或出现严重失信行为的保险公司，市住建行政主管部门将通报金融管理部门。

房地产开发企业的信用行为与四川省房地产开发企业信用信息管理制度及绵阳市企业绿卡制度挂钩，对于信用等级低的开发企业，按照房地产开发企业信用信息管理有关规定进行处罚，并对在建项目实行差异化质量监督管理。

第六章 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等相关责任单位承担的法律 responsibility，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，由市住建行政主管部门、银行保险监督管理部门、地方金融监管部门等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，应征得市住建行政主管部门、银行保险监督管理部门、地方金融监管部门的同意；对已经销售的住宅，还应当征得全部买受人的书面同意。

第七章 附 则

第二十四条 本办法自 2021 年 8 月 1 日起施行，有效期 2 年。

第二十五条 本办法由市住房和城乡建设委员会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。

信息公开选项：主动公开

绵阳市住房和城乡建设委员会办公室

2021 年 6 月 28 日印发
