

附件

鄂州市工程建设项目 审批制度改革工作 领导小组办公室

鄂州工改办〔2022〕29号

关于开展建筑工程质量潜在缺陷保险 试点工作的通知

葛店开发区工改办，各有关单位：

为了加强对建筑工程质量的有效管控，切实维护建筑工程产权所有人的合法权益，根据《省住建厅关于印发〈住建领域营商环境优化提升行动工作方案〉的通知》（鄂建文〔2022〕1号）要求，推动解决2021年省营商环境评价报告中指出的“工程建筑质量潜在缺陷保险推进力度不足”问题，决定在葛店开发区开展建筑工程质量潜在缺陷保险试点工作。我办借鉴武汉东湖高新区先进做法，经征求各部门意见，起草了《鄂州市建筑工程质量潜在缺陷保险试点工作暂行办法》（参考版）。请你们结合实际，加强论证，做好试点风险管控工作。

试点期间，要逐步探索建立符合市场运行规律和行业发展实际的工程质量潜在缺陷保险制度，制定合理可行的实施细则，有效防范和化解工程质量问题引发的风险，总结经验做法，争取在全市乃至全省复制推广；若国家和省出台新的工程质量潜在缺陷保险政策，则按国家政策执行。

附件：鄂州市建筑工程质量潜在缺陷保险试点工作暂行办法
(参考版)

鄂州市工程建设项目审批制度改革工作

领导小组办公室

2022年8月16日

附件

鄂州市建筑工程质量潜在缺陷保险试点工作暂行办法（参考版）

第一章 总 则

第一条 为了加强对建筑工程质量的有效管控，引入市场化运作机制，建立健全工程质量风险管控体系，全面提升建筑工程质量水平，切实维护建筑工程产权所有人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《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，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法所称建筑工程质量潜在缺陷保险，是指由建筑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。

前款建筑工程，包括办公建筑、商业建筑、科教文卫建筑、公共停车场等公共建筑以及住宅、宿舍、公寓等居住建筑（包括同一物业管理区域内的其他建筑物）。

本办法所称工程质量潜在缺陷，是指建筑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，并在使用过程中暴露出的质量缺陷。

本办法所称业主，是指建筑工程产权所有人，为保险合同的索赔权益人。

第三条 在本市新建建筑工程中推行工程质量潜在缺陷保险，鼓励在建社会投资项目建设单位购买建筑工程质量潜在缺陷保险，鼓励勘察、设计、施工、监理、预拌混凝土生产及建筑预制构配件生产供应等有关单位及其人员投保工程质量责任保险。施工单位投保工程质量责任保险的，建设单位不得预留工程质量保证金。鼓励工程质量潜在缺陷保险与建筑安装工程一切险、参建主体责任险等工程类保险综合实施，全面降低工程质量风险。

第四条 在本市从事前述建筑工程质量潜在缺陷保险活动，及对工程质量潜在缺陷保险活动实施监督管理的，应当遵守本办法。

第五条 建设单位投保建筑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出。

第二章 保险范围及责任

第六条 工程质量潜在缺陷保险的基本承保范围为地基基础和主体结构工程、保温和防水工程，具体范围按照《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）的规定执行。

一、主险部分

（一）地基基础和主体结构工程。

1. 整体或局部倒塌；
2. 地基产生超出设计规范允许得不均匀

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、雨棚、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.外墙装饰面（含保温）脱落、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。

二、附加险部分

（一）装饰装修等工程。

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。

（二）第三者责任险。

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公司在保险合同中约定。

第七条 工程质量潜在缺陷保险的保险期限自保单生效之日起，包括工程建设期、缺陷责任期以及保险责任期三个阶段。

（一）工程建设期自保单生效之日起算，至工程竣工验收合格之日止。

（二）缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起算，期限为两

年。

(三) 保险责任期自缺陷责任期结束之日起算, 前款“(一) 地基基础和主体结构工程”的保险责任期为十年, “(二) 保温和防水工程”的保险责任期为五年(其中围护结构的保温层破损、脱落事项保险责任期可在保险合同中单独约定)。

(四) 附加险部分由建设单位和保险公司在保险合同中约定。

缺陷责任期内, 工程质量缺陷由相关法律法规规定的责任单位负责组织维修; 保险责任期内, 工程质量缺陷由保险公司按照保险合同约定承担维修或者赔偿责任。

第八条 业主、使用人、第三方或者不可抗力造成的质量缺陷, 不属于本办法规定的保险责任范围。

第三章 投保与承保

第九条 建设单位应当在办理工程规划或者施工许可手续前, 与保险公司签订书面保险合同, 并按照合同约定支付保险费。相关审批部门不得将书面保险合同作为办理许可的前置条件。

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项目的所有建筑, 主体结构相连的建筑物应划分为一个保险单位, 不得进行拆分, 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。

保险公司应当制定工程质量风险评估实施方案、保险告知书、保险理赔应急预案等, 并经建设单位确认后, 作为保险合同

的附件。

第十条 在工程建设期，建设单位应当配合承保保险公司开展工程质量风险评估工作。

第十一条 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、合理拟定工程质量潜在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。

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的预算价计算保险费，建设单位及时支付合同约定的保险费用。

投保地基基础和主体结构工程、保温和防水工程质量潜在缺陷保险的不计免赔额，其他附加险免赔额由建设单位与保险公司在保险合同中约定。

第十二条 保险公司按照规定将工程质量潜在缺陷保险的保险条款和保险费率报送保险监督管理部门核准，需修改保险条款或保险费率的，按照有关规定重新报送核准。保险公司严格执行核准后的保险条款和保险费率。

第十三条 保险公司编制《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

程质量潜在工程质量潜在缺陷保险告知书》随《住宅质量合格证》《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》一并交付业主。

第十四条 建筑工程投保建设工程质量潜在缺陷保险的，依合同约定不得随意解除保险合同。

保险合同生效后，建设单位依法解散、破产的，保险公司承担保险合同约定的保险责任。

第十五条 在保险期间内建筑物所有权转让的，保险标的受让人继承建设单位本保单下的权益。

第十六条 工程质量潜在缺陷保险采用单一承保或共保体方式承保。共保体由主承保公司和至少两家成员保险公司组成，并实行统一保险条款、统一保险费率、统一理赔服务、统一分配份额、统一信息平台。

第十七条 主承保公司应有独立的工程质量潜在缺陷保险业务管理部门，充足的建筑、法律、风控人员，对工程质量潜在缺陷保险业务进行全过程集中管理。

主承保公司对保单承担直接管理责任，负责对参与共保的其他保险公司和风险管理机构进行合规管理，并承担其他共保公司或风险管理机构违规行为的相应责任。

主承保公司应在收到建筑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，不得违反规定约定保险条款和保险费率，不得套取费用进行不正当竞争。

第十八条 保险公司应当建立工程质量潜在缺陷保险信息平

台，在合规基础上，探索保险条款、保险费率、理赔服务、信息平台标准化。所有承保工程质量潜在缺陷保险和责任保险的保险公司应将承保信息、工程质量风险评估信息和理赔信息等录入该平台，对风险管理、出险理赔等情况进行统计分析。

第四章 风险管理

第十九条 保险公司制定的工程质量风险评估实施方案，应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。

第二十条 工程质量潜在缺陷保险合同签订后，保险公司应当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。保险公司应当与风险管理机构签订书面委托合同，依法约定双方的权利和义务。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、监理和材料供应等工作。

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。

建设单位接到评估报告后应当责成施工单位及时整改质量缺陷问题。保险公司和建设单位就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。

第二十一条 鼓励建设工程相关行业协会、全过程工程咨询机构等社会中介机构积极参与工程质量潜在缺陷保险制度实施，充分发挥专业作用。

第五章 保险理赔

第二十二条 保险公司编制《工程质量潜在缺陷保险告知书》并在项目竣工验收后 5 个工作日内上传信息平台，内容包括保险范围、保险期限、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。

业主在工程质量潜在缺陷保险的保险期间内发现工程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。

保险公司收到索赔申请后，应当在二日内派员现场查勘；保险公司应当在收到业主索赔申请后的七日内作出核定；情形复杂地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。

保险理赔受理、现场查勘、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。

第二十三条 业主和保险公司对保险责任范围、维修结果、赔偿金额存在争议的，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，相关报告可以作为赔付依据。对赔付结果依然无法达成一致的，按照保险合同约定的方式解决。

第二十四条 保险公司应制定《保险理赔应急预案》，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应尽快完成现场查勘，并在合同约定的时限内先行赔付。

第六章 法律责任

第二十五条 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。

第二十六条 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追偿的权利，建设单位及相关责任单位应予以配合。

第七章 附 则

第二十七条 其他建设工程投保工程质量潜在缺陷保险的，可以参照本办法执行。

第二十八条 本暂行办法有效期 2 年，自 2022 年 月 日起施行，有效期至 2024 年 月 日。法律法规另有规定的，从其规定。