

# 新乡市住房和城乡建设局文件

新建质安〔2020〕53号

## 新乡市住房和城乡建设局 关于印发《新乡市社会投资小型低风险 仓储项目工程质量潜在缺陷保险实施办法 (试行)》的通知

市工程建设项目审批制度改革领导小组各成员单位：

为深入贯彻国家、省、市关于深化“放管服”改革、优化营商环境工作部署，建立健全建筑工程质量风险管控体系，提升全市建筑工程质量水平，切实维护建筑物所有权人的合法权益，结合实际情况，研究制定了《新乡市社会投资小型低风险仓储项目工程质量潜在缺陷保险实施办法（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。

2020年11月26日



# 新乡市社会投资小型低风险仓储项目工程质量 潜在缺陷保险实施办法（试行）

第一条 为建立完善建设工程的风险保障机制，优化营商环境、提升工程质量水平，切实维护社会投资小型低风险仓储项目所有权人的合法权益，防范和化解工程风险，促进建筑业持续健康发展，制订本办法。

第二条 试行工程质量潜在缺陷保险的社会投资小型低风险仓储项目，是指《新乡市社会投资小型低风险仓储类项目改革措施》中规定的，总建筑面积不大于 2000 平方米，建筑层数不大于两层，高度不大于 10m，不做物流使用，且不涉及易燃易爆、有毒有害等安全保护的项目。

投保建筑物竣工验收合格后出现的由于工程质量潜在缺陷所导致的损坏，由保险公司依据保险条款的规定履行赔偿义务。

工程质量潜在缺陷，是指因勘察、设计、材料、施工等原因造成的工程质量不符合国家相关规范标准及合同约定，并在使用过程中暴露出的质量缺陷。

第三条 投保人：房屋建筑工程的建设单位；

被保险人：工程（建筑物）所有权人；

受益人：工程（建筑物）所有权人；

第四条 适用范围

（一）社会投资小型低风险仓储项目；

(二) 其他经保险公司确认可以承保的工程;

第五条 新建社会投资小型低风险仓储项目推行工程质量保险。工程质量潜在缺陷保险作为保证工程质量的具体措施之一。

第六条 工程质量潜在缺陷保险的基本承保范围

主险:

(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) 阳台、雨蓬、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;

(四) 主体和承重结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损和断裂;

(五) 围护结构的保温工程以及屋面防水工程和有防水要求的地下室、卫生间、房间和外墙面防渗漏处理工程。

附加险:

(一) 墙面、顶棚抹灰工程;

(二) 电气管线、给排水管道、设备安装;

(三) 建筑装饰装修工程;

(四) 供热与供冷系统工程。

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承保期限

工程质量潜在缺陷保险责任开始时间自建设工程竣工验收备案后一段时间内起算，具体起算时间由投保人与保险公司协商约定。建设工程在竣工验收备案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。

主险中（一）至（四）项的保险期限至少为十年，第（五）项的保险期限至少为五年，附加险的保险期限至少为两年。

主险第（五）项保险期限届满后交房的，建设单位应提前15日通知保险公司、工程所有权人共同验收，若存在质量缺陷，由建设单位承担赔偿责任。

建设单位发生过重大质量事故，或者因质量投诉产生过重大社会影响的，在投保主险时，应当同时投保附加险。

**第八条** 因被保险人使用不当或者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。

**第九条** 工程质量潜在缺陷保险的保费计算基数为工程的建筑安装总造价。投保建设工程质量保险的项目，建设单位应当在建设工程概预算组成中，列支保险费。

工程质量潜在缺陷保险的具体承保费率，应当根据建设工程风险程度和参建主体的资质、诚信情况、风险管理要求、结合保险市场状况，在保险合同中具体约定。对资质等级高和诚信记录优良的，保险公司可以给予费率优惠。

**第十条** 保险条款及费率应经保险监管部门核准或备案。

**第十一条** 保险公司相关险种应按要求经保险监管部门核

准或备案，应实施再保险制度。保险公司必须符合下列条件：

- （一）近三年来偿付能力充足率不低于 150%；
- （二）风险管理能力强、机构健全、承保理赔服务优质；
- （三）具有建设工程质量保险承保经验。

第十二条 选择工程质量潜在缺陷保险的工程建设单位，应当在工程开工前，与保险公司签订工程质量潜在缺陷保险合同，并支付合同约定的保险费。

第十三条 工程质量潜在缺陷保险意向书签订之后，保险公司应当聘请建设工程质量风险管理机构和符合资格要求的工程技术专业人员对保险责任内容实施风险管理。施工单位和监理单位应当配合提供便利条件，不得妨碍风险管理工作。

试点期间，保险公司聘请风险管理机构可从省住房和城乡建设厅公布的全过程工程咨询服务企业重点培育企业名单中选择。

风险管理机构及工程技术人员应当根据保险责任内容在工程建设过程中实施检查，每次检查应当形成检查报告，内容包括检查发现的质量缺陷问题及处理意见和建议。

风险管理机构及工程技术人员应当在工程完工后形成最终检查报告，最终检查报告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。

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。

建设单位接到检查报告和最终检查报告后，应当责成责任单位及时整改质量缺陷问题。

监理单位应当督促责任单位开展质量缺陷整改，责任单位拒绝整改或整改不力的，监理单位应当报告建设单位。在责任单位完成整改前，监理单位不得同意通过相关验收。

工程质量缺陷和保险责任认定发生争议的，应按合同约定，通过仲裁或诉讼解决。

**第十四条** 保险公司在最终检查报告中指出，工程存在严重质量缺陷，且在竣工验收时没有得到实质性整改的，建设单位不得通过竣工验收。

**第十五条** 在保险期限内建筑物所有权转让的，保险标的的受让人承继被保险人本保单下的权益。

**第十六条** 保险公司应当编制《工程质量潜在缺陷保险告知书》，其中列明保险责任、范围、期限及理赔申请流程。办理交房手续时，建设单位应当将《工程质量潜在缺陷保险告知书》，随同《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》一并送交工程所有权人。

**第十七条** 保险公司应当建立便捷的理赔流程，充分保护被保险人的利益，及时受理理赔申请，组织现场勘查和维修。

保险公司可委托物业服务企业等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。

**第十八条** 工程所有权人在工程质量潜在缺陷保险期内认为工程质量存在缺陷的，可向保险公司或者保险公司委托的物业服务企业等专业服务机构提出索赔申请。

第十九条 保险公司或者保险公司委托的物业服务企业等专业服务机构收到索赔申请后，应当及时做出核定。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。

对属于保险责任的，保险公司应当与被保险人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，保险公司应当自做出核定之日起三日内，发出不予赔偿通知书，并说明理由。

保险理赔受理、现场查勘、索赔核定、维修、赔偿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。

第二十条 工程所有权人对是否属于保险责任存有异议的，应按照合同约定或通过仲裁解决。

第二十一条 因法律法规或合同约定应由建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位等参建责任方承担的法律责任，不因投保人投保工程质量潜在缺陷保险而免责。投保人应当通过与保险公司签订协议的方式，约定双方的权利义务。

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，被保险人与相关责任方应予配合。

第二十二条 保险公司应当建立工程质量保险信息平台，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，定期向县级以上住房城乡建设主管部门报告。

第二十三条 市住房和城乡建设局建立工程质量潜在缺陷保险后评估制度，定期对投保项目的质量风险防控和保险服务情况开展评估。

第二十四条 各县（市、区）建设行政主管部门应按照本办法要求，结合当地实际制定工程质量保险试点实施细则，并尽快推行。

第二十五条 各级住房城乡建设主管部门应对投保工程质量潜在缺陷保险进行支持和鼓励，建设单位投保工程质量潜在缺陷保险的，在质量管理方面给予良好信用记录，并给予信用评价加分。

第二十六条 本办法从发布之日起施行，试行期半年。