

新乡市住房和城乡建设局文件

新建〔2021〕231号

新乡市住房和城乡建设局 关于印发新乡市房屋建筑工程质量潜在缺陷 保险试点方案（试行）的通知

各县（市）、区住建局，高新区、经开区、平原示范区住房城乡建设主管部门，各有关单位：

为深入贯彻落实《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）、《国务院办公厅关于服务“六稳”“六保”进一步做好“放管服”改革有关工作的意见》（国办发〔2021〕10号）、《河南省深化工程建设项目审批制度改革优化办理建筑许可营商环境实施方案》部署要求，深化工程建设项目审批制度改革，完善工程建设项目审批

和管理体系。建立健全建设工程质量风险管控体系，全面提升住宅工程质量水平，制定本《方案》，请结合实际贯彻实施。



新乡市房屋建筑工程质量潜在缺陷保险 试点方案（试行）

第一条 为深入贯彻落实《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)、住建部《关于开展工程质量安全提升行动试点工作的通知》(建质〔2017〕169号)和《河南省房屋建筑工程质量保险实施办法(试行)》(豫建〔2018〕150号)等文件精神,根据《河南省深化工程建设项目审批制度改革优化办理建筑许可营商环境实施方案》部署要求,建立完善房屋建筑工程的风险保障机制,提升工程的质量水平,切实维护房屋建筑工程所有权人的合法权益,结合我市实际,制定本方案。

第二条 定义

本方案所称房屋建筑工程质量潜在缺陷保险(以下简称“工程质量潜在缺陷保险”),是指由建设单位投保的,保险公司根据保险条款约定,对在保险范围和保险期限内出现的由于工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物物质损失,履行赔偿义务的保险。

本方案所称工程质量潜在缺陷,是指因勘察、设计、建筑材料和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。

本方案所称被保险人,是指建设单位;所称业主,是指住宅或者其他建设工程所有权人,为保险合同的受益人和索赔权益

人。

第三条 适用范围

市区新建商品住宅和保障性住宅工程中推行工程质量潜在缺陷保险，并鼓励其他公共建筑、工业厂房、市政工程等建设项目和县（区）积极参与试点。

第四条 建设单位投保住宅工程质量潜在缺陷保险的保险费，应当在建设项目总投资中的工程建设其他费用中列支。

第五条 承保范围和期限

建设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、雨篷、挑檐等悬挑构件和外墙结构坍塌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、国家和省市法律、法规、规章和工程建设强制性标准规定的其他情形。

（二）保温和防水工程：

- 1、围护结构的保温工程；
- 2、屋面防水工程；
- 3、有防水要求的地下室、卫生间、房间和门窗、外墙面防

渗漏处理工程。

前款第（一）项保险期限为十年，第（二）项为五年，保险期限从该工程质量潜在缺陷保险承保的建筑竣工备案两年后开始计算。保险范围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。

保险公司对以下项目以附加险的方式为建设单位提供保险服务：

（一）装饰装修工程（包括全装修和非全装修，墙面、顶棚抹灰层工程等其他分项工程）；

（二）电气管线、给排水管道、设备安装；

（三）供热与供冷系统工程；

（四）通风与空调工程；

以上（一）至（四）项的保险期限为两年，保险期限从该工程质量潜在缺陷保险承保的建筑竣工备案两年后开始计算。

第六条 保险除外责任

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《住宅使用说明书》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。

第七条 保费计算

工程质量潜在缺陷保险的保险费计算基数为建设工程的完整建筑安装总造价，投保建设工程质量缺陷保险的建设单位应当在建设工程概预算组成中列明该保险费。

第八条 保险条款及费率核准

工程质量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。保险条款及费率应符合保险监管部门有关规定。

第九条 保险合同

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时间节点前，与保险公司签订工程质量潜在缺陷保险合同，并一次性支付合同约定的保险费。

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，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。保险合同在签订前应报工程所在地的建设行政主管部门审查备案，未经审查的保险合同，建设行政主管部门不予认可，所引起的相关后果由合同签订双方自行承担。

第十条 工程质量潜在缺陷保险合同签订之后，保险公司应当聘请建设工程质量安全风险管理机构（以下简称“风险管理机

构”)及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。

风险管理机构及工程技术专业人员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,检查报告内容包括检查发现的质量缺陷问题、处理意见和建议。

风险管理机构及工程技术专业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。

风险管理机构及工程技术专业人员的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,应当责成施工单位及时整改质量缺陷问题。施工单位拒绝整改或整改不力的,监理单位应当报告建设单位。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,建设单位不得组织竣工验收。

设计、施工单位与风险管理机构就工程质量缺陷的认定发生争议的,可委托双方共同认可的工程质量鉴定机构进行鉴定,通过仲裁或诉讼解决。

第十一条 入户告知

保险公司应当编制《建设工程质量潜在缺陷保险告知书》进行入户告知,其中应列明保险责任、范围、期限及理赔申请流程。

在业主办理入户手续时，建设单位应当将《建设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》一起送交业主。

保险合同依法成立后，建设单位如要解除合同、变更保险公司或者变更保险合同内容，对已销售的住宅工程，应当征得全部买受人的书面同意。

在保险期限内建筑物所有权转让的，保险标的受让人承继被保险人本保单下的权益。

第十二条 索赔申请

业主在工程质量潜在缺陷保险期内认为住宅工程存在质量缺陷的，可以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。

第十三条 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，组织现场勘查和维修。

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理赔申请、现场勘查和组织维修。

第十四条 核定赔偿

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索赔申请后，应当在两日内派人员现场勘查。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业主索赔申请后的七日内做出核定；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，保险公司应当自与被保险人达成赔偿协议之日起七日内履行赔偿义务。

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向业主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。

第十五条 争议鉴定

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。业主对是否属于保险责任存有异议的，可以与保险公司共同委托有资质的第三方鉴定机构进行鉴定。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，鉴定费用由申请方承担。

第十六条 应急维修

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，同时完成现场勘查。

第十七条 代位追偿

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、监理单位等责任方承担的法律责任，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。

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以配合。

第十八条 住房和城乡建设局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和服务。

第十九条 依照《建设工程监理范围和规模标准规定》（建设部令第86号）和《住房城乡建设部关于修改〈建筑工程施工许可管理办法〉的决定》（住房和城乡建设部令第42号）精神，对于投保工程质量潜在缺陷保险的，总投资3000万元以下的公用事业工程（不含学校、影剧院、体育场馆项目），建设规模5万平方米以下成片开发的住宅小区工程，无国有投资成分且不使用银行贷款的房地产开发项目，建设单位有类似项目管理经验和技术人员，能够保证独立承担工程安全质量责任的，可以不实行工程建设监理，实行自我管理模式。鼓励建设单位选择全过程工程咨询服务等创新管理模式。

第二十条 对于投保工程质量潜在缺陷保险的建设单位在办理施工许可等手续时开辟绿色通道，办理预售许可时可适当放宽预售条件。鼓励工程质量潜在缺陷保险与建筑安装工程一切保险等工程类保险综合实施，全面降低工程质量风险。

第二十一条 试点期间在我市范围内有固定办公场所和相关经营许可的保险机构可开展试点工作,也可与其他保险机构组建共保体开展试点。如发现保险机构未有效履行合同,造成不良社会影响,建设行政主管部门可取消其试点资格。

第二十二条 本方案自发布之日起施行,有效期为两年。