

南昌市优化营商环境工作领导小组办公室 南昌市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室

文件

洪营商办字〔2021〕14号

关于印发《关于推行南昌市住宅工程质量 潜在缺陷保险管理的实施意见 (试行)》的通知

各县（区）人民政府、开发区管委会、湾里管理局，市建设局，市自然资源局，市行政审批局，市房管局，市政府金融办：

为进一步优化提升我市营商环境，打造区域性营商环境标杆城市，全面提升住宅工程质量水平，切实维护和保障住宅所有权人的合法权益，现将《关于推行南昌市住宅工程质量潜在缺陷保险管理的实施意见（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。

(此页无正文)

南昌市优化营商环境工作
领导小组办公室



南昌市工程建设项目审批
制度改革领导小组办公室



2021年7月30日

南昌市优化营商环境工作领导小组办公室 2021年7月30日印发

关于推行南昌市住宅工程质量潜在缺陷保险管理的实施意见（试行）

第一章 总则

第一条（目的和依据）

为进一步提升优化我市营商环境，打造区域性营商环境标杆城市，建立“事前预防、事中管理、事后服务”的住宅工程风险保障机制，提升我市住宅工程质量水平，切实维护和保障住宅所有权人的合法权益，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》等法律法规和江西省政府金融办、省住建厅、原江西保监局《关于印发〈江西省建设工程综合保险试点方案〉》（赣金字【2017】127号）等的要求，特制定本实施意见。

第二条（定义）

本实施意见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限内出现的因工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏，履行维修及赔偿义务的保险。

前款住宅工程，包括住宅工程和在同一物业管理区域内的其他建筑物。

本实施意见所称工程质量潜在缺陷，是指住宅工程在竣

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，不符合施工图设计文件、工程建设标准和合同要求，并在使用过程中暴露出的质量缺陷。

本实施意见所称业主，是指房屋的权属所有人，为保险合同的受益人和索赔权益人。

第三条（适用范围）

本市在新建、改建、扩建住宅工程中鼓励推行工程质量潜在缺陷保险。实行工程质量潜在缺陷保险的住宅工程，应在土地出让合同中将投保工程质量潜在缺陷保险列为土地出让条件。

第二章 保险范围及责任

第四条（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）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、外墙面坍塌（含脱落）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、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。

（三）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。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。

第五条（承保期限）

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,以上“第四条”第一项“(一)地基基础和主体结构工程”的保险责任期为十年,第二项“(二)保温和防水工程”为五年,第三项“(三)装饰装修等工程”由建设单位和保险公司在保险合同中约定。以上均为最低保险期限,建设单位可根据项目情况与保险公司协商延长期限。

缺陷责任期内,工程质量潜在缺陷由建设单位负责组织维修。

保险责任期内,工程质量潜在缺陷由保险公司按照保险合同约定承担赔偿责任,保险公司保留对应承担工程质量缺陷责任单位追偿的权利。

保险合同约定的保险范围之外或保险期限到期之后的工程保修范围和保修期间,执行相关法律法规规定。

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:

1、房屋所有人或使用人未按照《房屋建筑使用说明书》相关要求、未根据设计用途合理使用房屋、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非正常使用造成的质量缺陷。

2、在房屋使用过程中,因本房屋所有权人或使用人以外的第三方造成的质量缺陷。

3、合同约定的不可抗力造成的质量缺陷。

第三章 投保与承保

第七条（保费计算）

缺陷保险的保险费计算基数为建设工程的建筑安装总造价。建设单位应当在工程概预算中列明工程缺陷保险费，并明确该费用专用于建设单位按照保险合同约定支付保险费用。建设单位对投保缺陷保险的商品住宅在销售时应通过销售合同明确。

保险公司应当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、参建主体资质和诚信情况、风险管理要求、历史理赔数据、再保险市场状况等，公平、合理拟订保险费率，并在保险合同中列明。

保险费（含不高于30%的风险管理费用）计算方式为：
建设工程的建筑安装总造价*费率。

投保地基基础工程和主体结构工程、保温和防水工程缺陷保险的不计免赔额，其它附加险免赔额由建设单位与保险公司在保险合同中约定。

第八条（保险条款及费率）

保险公司应当按照相关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备案，需修改保险条款和保险费率的，应当按照有关规定重新备案。

保险公司应当严格执行经备案的保险条款和保险费率。

第九条（投保模式）

投保工程质量潜在缺陷保险的建设单位应当在承发包合同中予以明确。

鼓励施工单位投保建设工程施工责任险（工程质量责任保险）或房屋建筑工程质量保证金。

施工单位投保建设工程施工责任险或房屋建筑工程质量保证金，并且保险责任涵盖竣工验收备案后两年保修义务的，建设单位可不再设立施工单位的建设工程质量保证金。

第十条（承保模式）

支持工程质量潜在缺陷保险采取共保模式承保。共保体由牵头保险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、统一信息平台。

共保体牵头的主承保公司应当具有建设工程质量潜在缺陷保险主承保经验，且风险管理能力强、机构健全和服务优质。

第十一条（信息平台）

保险公司应当建立工程质量潜在缺陷保险信息平台，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，并对风险管理、出险理赔情况进行统计分析，定期向城乡建设等部门实现信息共享。

第十二条（合同签订）

投保工程质量潜在缺陷保险的建设单位应当在办理施

工许可手续前，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(含不高于保险费30%的风险管理费用)。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。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，经建设单位确认后，作为保险合同的附件。

第十三条（保险合同效力）

保险合同依法成立后，建设单位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。

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

第十四条（权益转让）

在保险期间内住宅或者其他建筑物所有权转让的，保险标的受让人承继建设单位本保单下的权益。

第十五条（合同解除）

住宅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。确需解除合同的，应当征得全部买受人的书面同意。

第四章 风险管理

第十六条（风险评估实施方案）

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。

第十七条（风险管理机构）

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。风险管理机构的确定应在缺陷保险合同签订后，且在建设单位办理施工许可手续前完成。

风险管理机构应具有大型建筑工程管理经验，拥有建筑工程监理综合级资质的建设工程管理机构。同时鼓励现有工程监理、设计审图、检测等机构通过改组、合并等方式发展成为风险管理机构。

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。

第十八条（工程质量风险评估）

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，并形成工程质量风险过程评估报告和最终评估报告。最终评估报告应在工程竣工验收前完成。评估报告应当明确检查发现的质量缺陷和问题，并提供给保险公司，保险公司应以书面形式转交至建设单位。

建设单位接到评估报告后，应责成施工单位对评估报告中的质量缺陷和问题及时整改。监理单位应当督促施工单位开展质量缺陷整改，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，监理单位不得组织相关验收。

评估报告和最终评价报告中提及的质量缺陷问题，在竣工时没有得到实质性整改或未整改到位的，建设单位不得组织竣工验收。建设单位不按规定仍组织竣工验收的，保险公司应按照双方合同约定的内容执行，并同时函告至建设行政主管部门。

评估报告中工程质量缺陷认定存在争议的，可委托第三方工程质量鉴定机构进行鉴定，或按照保险合同中双方约定的方式解决。

第五章 保险理赔

第十九条 （入户告知）

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

第二十条（理赔流程）

业主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勘查。保险公司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，并说明不予赔偿的理由。

保险公司应当制定便捷的理赔流程，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。

第二十一条（争议鉴定）

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。

第二十二条（应急维修）

保险公司应制定《保险理赔应急预案》，应急预案须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

第二十三条（代位追偿）

按照法律法规或合同约定应由勘察、设计、施工、监理、建筑材料（构配件）和设备等相关责任单位承担的法律責任，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实施代位追偿，被保险人与相关责任方应予以配合。

第二十四条（政策支持）

对建设单位投保工程质量潜在缺陷保险的住宅工程，市房管、自然资源、行政审批和城乡建设等部门应在住宅物业保修金减免、商品房预售、建设成本列支和项目推进等方面

给予适当的政策支持。

省保险监督管理部门应加强对工程质量潜在缺陷保险的保险公司和从业人员等从业行为的监督管理和行业指导。市政府金融部门应加强对保险公司质量潜在缺陷保险行为的联系、指导和协调，协调住宅工程质量潜在缺陷保险工作的推进。

各级建设行政主管部门和市城乡建设综合行政执法支队应加强对投保住宅项目的过程管控和工程质量风险管理的指导力度，支持投保项目优先参与优质工程奖、质量安全标准化示范工地等各类评优评先活动，根据试点开展情况对风险管理机构和投保项目各方责任主体，予以建筑市场信用评价加分。

第七章 附则

第二十五条 本实施意见自发布之日起施行，有效期3年。