

随州市住房和城乡建设局

(2023) 205 号

关于印发《随州市工程建设项目质量潜在缺陷保险试点方案》的通知

各县、市、区住建局，随州高新区建设局，大洪山景区管理局，各有关单位：

为管理创新构建更加有效的风险管控机制，优化营商环境，经研究，现将《随州市工程建设项目质量潜在缺陷保险试点方案》印发给你们，请贯彻执行。



2023年5月18日

随州市工程建设项目质量潜在缺陷保险 试点方案

为落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国发办〔2017〕19号）、《住房和城乡建设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）、《随州市优化营商环境 2022 年重点工作任务清单》等文件的工作部署要求，充分利用市场对资源的配置作用，通过保险机构提供风险管理服务，以管理创新构建更加有效的风险管控机制，结合我市实际情况，制定本试点方案。

一、指导思想

全面贯彻党的二十大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，进一步深化“放管服”改革工作，积极发挥市场在工程质量保障体系中的作用，稳步推进建筑工程质量保险实施工作。

二、工作目标

培育工程质量保险市场，逐步建立我市工程质量保险制度，有效落实工程质量责任，防范和化解工程质量风险，切实保证工程质量，保障工程所有权人权益。

三、试点对象

本试点方案的对象为在本市行政区域内从事新建、改建、扩建的住宅工程。

四、试点内容

（一）相关定义

本试点方案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、建筑公司或专业技术机构(以下统称建设单位)等投保的,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,履行赔偿义务的保险。

本试点方案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。

本试点方案所称业主,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。

（二）承保范围及期限

缺陷保险的基本承保范围为:

（1）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。

（2）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。

建设单位投保缺陷保险的保险期限，地基基础和主体结构工程为十年，保温和防水工程为五年。保险责任开始时间自该缺陷保险承保的建筑竣工验收合格两年之日起算。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。

保险合同约定的保险范围和保险期限之内，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的或保险期到期之后的工程保修范围和保险期间，执行国家和本市法律法

规和标准的有关规定。

保险期限届满后交房的住宅工程，若存在质量缺陷，由建设单位依法承担维修或赔偿责任。

（三）保险除外责任

因房屋所有权人或使用人责任或者第三方造成的质量缺陷，或者不可抗力造成的质量缺陷，不属于本试点方案规定的保险责任范围。

（四）缺陷保险外的其他保险

鼓励勘察、设计、施工、监理、预拌混凝土生产及装配式建筑部品、部件生产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，并且保险责任涵盖竣工验收合格后两年保修义务的，建设单位不得预留工程质量保证金。

鼓励装配式建筑生产企业投保装配式部品、部件质量潜在缺陷保险。

鼓励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。

（五）投保模式

投保缺陷保险的建设单位应当在承发包合同中予以明确，并以书面形式向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。

（六）保险合同解除

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，对已经销售的住宅工程，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，保险公司承担保险合同约定的保险责任。

（七）索赔流程

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“两书一证”（《商品住宅使用说明书》《商品住宅质量保证书》《住宅质量合格证》）一并交付业主。

业主在缺陷保险的保险期间内或期间届满后交房且业主在交房之日起6个月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七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。

保险公司应当建立科学、合理、高效的工程质量潜在缺陷理赔体系，优化理赔制度，制定充分保护业主权益的理赔操作规程，并向保险监管部门报告。

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。

（八）争议处理

业主和保险公司对保险责任范围和维修结果是否符合要求存在争议的，业主可以与保险公司共同委托具有工程质量检测专业资质和司法鉴定资格的第三方工程质量检测鉴定机构进行检测鉴定。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。

对赔偿金额存在争议的，业主可以与保险公司共同委托具有相应司法鉴定资格的房屋质量缺陷损失评估机构进行评估。

（九）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。

（十）信息平台

保险公司应当建立缺陷保险信息平台，所有承保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，并对风险管理、出险理赔情况进行统计分析，定期向住房城乡建设监管部门、保险监管部门报告。

（十一）中介机构

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缺陷保险制度实施，充分发挥专业作用。

（十二）法律责任

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责任，并不因建设单位投保缺陷保险而免责。

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行使代位请求赔偿权利，建设单位及相关责任单位应予以配合。

（十三）试行日期

本试点方案自印发日起实施，试点期限两年。

五、组织保障

（一）加强组织领导。各建设单位要充分认识到工程质量

潜在缺陷保险制度在防范和化解工程质量风险、保障权益人权益工作中的重要意义，加强工作指导。各地要高度重视，认真组织落实，加快推进工程质量潜在缺陷保险制度建设。

（二）做好宣传引导工作。各地要全方位、多角度地推广宣传工程质量潜在缺陷保险的重要意义，做好咨询服务和政策解读工作，提升投资方对于工程质量潜在缺陷保险的认同感、参与度，通过举办工程质量潜在缺陷保险宣贯会，让企业和群众了解工程质量潜在缺陷保险对于自身权益的保障作用，积极参与工程质量潜在缺陷保险试点工作。

（三）做好经验积累。各地要通过本次工程质量潜在缺陷保险试点工作，完善风险管理制度、健全承受理赔流程，认真总结经验，为下一阶段推广工作打下基础。

上周下发问题整改销号评价结果后，近期较多单位反馈问题佐证提交材料至今有新的工作推进情况，经请示领导，并通过与第三方公司沟通，请各单位将新增的佐证资料发各联络员，由市营商办汇总后发第三方，对报告进行更新，截止时间6月30日下午5:00（正式通知稍后发送至各单位内网）。请各单位高度重视，本次评价结果将以简报形式发送至市领导、市纪委及营商环境巡察组。