

**江门市住房和城乡建设局
江门市自然资源局
江门市金融工作局
中国银行保险监督管理委员会江门监管分局**

江建质函〔2022〕74号

**关于印发《江门市建筑工程质量潜在缺陷
保险试点方案》的通知**

各县（市、区）住房和城乡建设局、自然资源局、金融工作局、中国银行保险监督管理委员会江门监管分局各监管组，各有关单位：

为深入实施我市质量强市战略，深化“放管服”改革优化营商环境，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，江门市住房城乡建设局、江门市自然资源局、江门市金融工作局、中国银行保险监督管理委员会江门监管分局、联合制定了《江门市建筑工程质量潜在缺陷保险试点方案》，现予印发，请认真贯彻实施。

江门市住房和城乡建设局



公开方式：主动公开

江门市建筑工程质量潜在缺陷保险试点方案

为贯彻落实《国务院办公厅转发住房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知》(国办函〔2019〕92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)等文件要求,充分发挥市场对资源的配置作用,通过保险机构提供风险管理服务,不断提高我市建设工程质量,现结合我市实际情况,制定本试点方案。

一、指导思想

全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神,以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入落实习近平总书记“四个走在全国前列”关于构建推动经济高质量发展体制要求,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,逐步在全市建筑行业推广工程质量潜在缺陷保险制度。

二、工作目标

大力推进质量强市建设,培育工程质量保险市场,逐步建立我市工程质量保险制度,优化工程质量管理方式,有效落实工程质量责任,防范和化解工程质量风险,切实保障工程所有权人权益。

三、试点对象

本市在新建商品住宅工程、政府投资主导的保障性生活住宅工程中推行工程质量潜在缺陷保险,鼓励其他房屋建筑工程项目开展工程质量潜在缺陷保险试点。

四、试点内容

（一）相关定义

1.本方案所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工程的损坏，履行赔偿义务的保险。

2.本方案所称工程质量潜在缺陷，是指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。

3.本方案所称被保险人，是指建设工程产权所有人，为保险合同的索赔权益人。

（二）承保范围

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，具体范围按照按照《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300)、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》等相关文件的规定执行。

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）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；

（4）阳台、雨篷、挑檐、飘窗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；

（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。

3.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(须连同主体结构一并投保,不可单独投保): 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、保险期限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。

(三) 保险期限

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

1.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。

2.缺陷责任期:自工程竣工验收合格之日起算,由发包、承包方在合同中约定,最长不超过2年。

3.保险责任期:自缺陷责任期结束之日起算,前述“(二)承保范围”项下“(1)地基基础工程和主体结构工程”的保险责任期为十年,“(2)保温和防水工程”为五年,“(3)装饰装修等工程”一

一般为两年（建设单位和保险公司在保险合同中另有约定的除外）。

缺陷责任期内，工程质量潜在缺陷由建设单位组织施工承包单位依合同进行维修。

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。

（四）除外责任

因业主、保障性住宅的使用方责任或者第三方造成的质量问题，或因不可抗力造成的质量问题，不属于本试点方案规定的保险责任。

（五）试点承保机构

试点承保机构应符合以下条件：风险管理能力强、机构健全，能够提供优质的承保理赔服务。

（六）保险合同

投保工程质量潜在缺陷保险的建设单位，在办理施工许可前或与施工单位签订合同后，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（其中，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。

（七）保费计算及费率

工程质量潜在缺陷保险的保险费计算基数为建设工程投保部分的建筑安装工程总造价，按照保险公司向中国银行保险监督管

理委员会报备的条款费率执行。

（八）保险理赔

保险事故发生后，按照保险合同请求保险人赔偿或者给付保险金时，投保人、被保险人或者受益人应当向保险人提供其所能提供的与确认保险事故的性质、原因、损失程度有关的证明和资料。

保险公司收到被保险人或受益人的赔偿或者给付保险金的请求后，一般情况下应当在七日内作出核定；情形复杂的，应以书面形式向保险人或受益人说明原因，并在三十日内做出核定，但合同另有约定的除外。保险公司应当将核定结果通知被保险人或受益人；对属于保险责任的，在与被保险人或受益人达成赔偿协议后十日内，履行赔偿义务，具体赔偿方式以修复为主。保险合同对赔偿或给付保险金的期限有约定的，保险人应当按照约定履行赔偿或给付保险金义务。

（九）风险管理

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”）对保险责任内容实施风险管理。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。参建各方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；在工程完工后，形成最终检查报告，该报告需明确存在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，组织参建各方对质量缺陷问题整改闭合。

风险管理机构指出建设项目存在严重质量缺陷，且在竣工时没有得到实质性整改的，建设单位应组织施工单位完成整改后方可组织竣工验收。

建设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有资质第三方的工程质量鉴定机构进行鉴定。

（十）代位追偿

因法律法规或合同约定应由设计单位、施工单位、设备材料供应商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。建设单位与参建工程五方责任主体单位在合同中应当明确保险公司的代位追偿权利。

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权利，投保人、被保险人及相关单位应予以配合。

（十一）权益转让

保险标的转让的，保险标的的受让人承继被保险人的权利和义务。

（十二）试点期限

本试点方案自发布之日起生效实施。

五、保障措施

（一）建设单位可将投保工程质量潜在缺陷保险费用列入工程建设成本，鼓励各县（市、区）住建、自然资源部门根据《江门市自然资源局关于印发江门市工程建设项目审批制度改革建立土地资源和技術控制指标清单实施细则的通知》（江自然资源〔2019〕647号），并结合本地实际，适时将投保工程质量潜在缺陷保险列入土地供应条件。

（二）对于积极响应试点工作、投保工程质量潜在缺陷保险的项目和企业工程建设领域评优等方面给予支持，具体措施由相关行业协会另行制定。

（三）各有关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、保障权益人工作中的重要意义，加强工作指导。各县（市、区）住房城乡建设部门应做好牵头协调工作，组织相关部门谋划部分试点项目，推动工程质量潜在缺陷保险在我市落地。

（四）各有关单位要多渠道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，提升建设单位对于工程质量潜在缺陷保险的认同感、参与度，积极参与工程质量潜在缺陷保险试点工作。

（五）各有关单位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、健全承保理赔流程，认真总结经验，为下一阶段推广工作打下基础。