

# 上海市人民政府办公厅文件

沪府办规〔2019〕3号

## 上海市人民政府办公厅转发 市住房城乡建设管理委等三部门 《关于本市推进商品住宅和保障性住宅 工程质量潜在缺陷保险的实施意见》的通知

各区人民政府，市政府有关委、办、局：

市住房城乡建设管理委、市地方金融监管局、上海银保监局《关于本市推进商品住宅和保障性住宅工程质量潜在缺陷保险的实施意见》已经市政府同意，现转发给你们，请认真按照执行。



（此件公开发布）

# 关于本市推进商品住宅和保障性住宅 工程质量潜在缺陷保险的实施意见

## 第一条 （目的和依据）

为建立完善建设工程的风险保障机制,提升工程的质量水平,切实维护工程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》《上海市建设工程质量和安全管理条例》《上海市建筑市场管理条例》等法律、法规,制定本实施意见。

## 第二条 （定义）

本实施意见所称建设工程质量潜在缺陷保险(以下简称“工程质量潜在缺陷保险”),是指由住宅工程的建设单位投保的,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损坏,履行赔偿义务的保险。

前款住宅工程,包括商品住宅和保障性住宅工程在同一物业管理区域内其他建筑物。

本实施意见所称工程质量潜在缺陷,是指因设计、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约定,并在使用过程中暴露出的质量缺陷。

本实施意见所称被保险人,是指建设单位。

本实施意见所称业主,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)

本市在保障性住宅工程和商品住宅工程中推行工程质量潜在缺陷保险。前述范围的住宅工程在土地出让合同中,应当将投保工程质量潜在缺陷保险列为土地出让条件。

### 第四条 (承保范围和期限)

住宅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面坍塌(含脱落)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.国家和本市法律、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

年后开始起算。建设工程在竣工备案后两年内出现质量缺陷的，由施工承包单位负责维修。

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。

以上(一)至(三)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。

保险期限届满后交房的,建设单位应当在交房前15日通知保险公司、业主共同验收,若存在质量缺陷,由建设单位承担赔偿责任。业主应当在交房之日起六个月内,对承保范围内的建筑质量进行自查,若存在质量缺陷,由保险公司承担赔偿责任。

#### **第五条 (保险除外责任)**

因业主责任或者第三方造成的质量问题,或者不可抗力造成的质量问题,不属于本实施意见规定的保险责任。

#### **第六条 (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。

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资质、诚信情况、风险管理要求,结合再保险市场状况,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。

### **第七条 (保险条款及费率核准)**

保险条款及费率应当经保险监管部门核准。保险条款还应当征得市住房城乡建设监管部门同意。

保障性住房保险费率由市住房城乡建设监管部门结合投保项目的质量、保险、理赔等情况进行测算,并会同有关部门、保险公司确定。

在本意见有效期内起保的工程质量潜在缺陷保险免赔额为零。

### **第八条 (投保模式)**

投保建设工程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。

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

### **第九条 (承保模式)**

工程质量潜在缺陷保险的承保采取共保模式。

共保牵头的保险公司必须符合下列条件:

(一)保险公司的注册资本金应当达到 50 亿;

(二)近三年偿付能力充足率不低于 150%；

(三)风险管理能力强、机构健全、承保理赔服务优质；

(四)应当具有建设工程质量潜在缺陷保险承保经验。

共保应当遵守统一保险条款、统一费率、统一理赔服务、统一信息平台的共保要求。

参加共保的保险公司由市住房城乡建设管理委、市地方金融监管局通过公开招标方式确定。

#### **第十条** （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（含不高于 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。

#### **第十一条** （风险管理）

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人员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。

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者整改不力的,监理单位应当报告建设单位。在施工单位完成整改前,监理单位不得同意通过相关验收。

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。

## **第十二条** (保险合同解除)

保障性住房工程、商品住宅工程投保建设工程质量潜在缺陷保险的,依约不得解除保险合同。

保险公司在最终检查报告中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,建设单位不得通过竣工验收。

## **第十三条** (权益转让)

在保险期限内住宅或者其他建设工程所有权转让的,保险标

的的受让人承继被保险人本保单下的权益。

#### **第十四条** （入户告知）

保险公司应当编制《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》，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《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》，随同《新建住宅质量保证书》《新建住宅使用说明书》一起送交业主。

#### **第十五条** （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。

#### **第十六条** （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。

#### **第十七条** （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，应当在二日内派员现场勘查。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。

保险公司应当制定充分保护被保险人权益的理赔操作规程,并向保险监管部门报告。

### **第十八条 (争议鉴定)**

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。

### **第十九条 (应急维修)**

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。

### **第二十条 (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。

### **第二十一条 (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,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,定期向住房城乡建设监管部门、保险监管部门报告。

### **第二十二条 (中介机构)**

建设工程相关行业协会等社会中介机构在实施住宅工程质量潜在缺陷保险和其他建设工程保险过程中,应当发挥作用。

### **第二十三条 (其他)**

其他建设工程投保建设工程质量潜在缺陷保险的,可以参照本实施意见执行。

鼓励工程质量潜在缺陷保险与建筑安装工程一切险、参建方责任险等工程类保险综合实施,全面降低工程质量风险。

### **第二十四条 (施行日期)**

本实施意见自印发之日起施行,有效期至2024年1月31日。

上海市住房和城乡建设管理委员会  
上海市地方金融监督管理局  
中国银行保险监督管理委员会上海监管局

2019年2月26日

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监察委，  
市高法院，市检察院。

---

上海市人民政府办公厅

2019年3月22日印发

---