

商品住宅工程质量潜在缺陷保险实施办法（暂行）

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 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、法规制定本办法。

第二条 绵阳市城区范围内的新开工的商品住宅项目投保商品住宅工程质量潜在缺陷保险，适用于本办法。

第三条 商品住宅工程质量潜在缺陷，是指商品住宅工程在竣工验收时尚未显现、在使用过程中暴露出的质量缺陷。

商品住宅工程质量潜在缺陷保险（以下简称：商住质量缺陷险）是指：由商品住宅工程项目建设单位（投保人）投保；由保险公司（承保人）按合同约定，对保险标的因潜在质量缺陷导致的建筑实体损坏承担保险责任，并履行维修或赔偿义务；由住宅产权所有人（业主暨受益人）受益的保险。

第二章 承保与投保

第一节 承 保

第四条 试行期间，商住质量缺陷险由不少于 3 家保险公司采用共保方式承保，参与共保的保险公司应具备以下条件：

经保险监督管理机构批准设立，并依法登记注册的商业保险公司及其分支机构。

第五条 试行期间，绵阳城区范围内，商住质量缺陷险采用整体或分项两种方式分别计取保费，投保人可任选其一。

采用整体方式计取保费的，保险费计算基数为当期开工许可所包含的全部建筑物的预算定额直接费，保险费率由投、承保双方协商确

定。

采用分项方式计取保费的，保险费计算基数为各分项工程的预算定额直接费，保险费率根据分项工程预期质量风险分别计取，由投、承保双方协商确定。

采用分项方式计取保费的商住质量缺陷险合同，由主险和附加险两部分组成；

主险承保范围包括：地基、基础、主体结构、保温和防水工程以及建筑物外立面装饰工程等（具体范围按照《建筑工程施工质量验收统一标准 XGB50300）的规定执行）；

附加险承保范围包括：商品住宅交房前应由建设单位负责提供的成套设备、设施和给排水、通风、供电、通信及其他安装工程内容和销售合同所列室内装饰工程等（具体范围按照《建筑工程施工质量验收统一标准 XGB50300）的规定执行）。

第六条 商住质量缺陷险的承保期限由投、承保双方协商确定，原则上不少于法定质保期限，并在保险合同中予以明确。

原则上，各分项工程在法定保修期内出现的质量缺陷，由建设单位负责组织责任单位维修或赔偿；保修期结束之日起由保险公司按合同约定的承保范围和期限履行维修或赔偿责任。

投、承保双方对法定保修期内出现的质量缺陷，另行约定维修、赔偿责任的，应在商住质量缺陷险合同中予以明确，并遵照执行。

第二节 投保

第七条 商品住宅项目的建设单位可在申请质量监督前，投保商住质量缺陷险。

建设单位可凭保单向市住建行政主管部门申报房地产开发企业良

好行为信用加分，加分项目和分值按《四川省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》执行。

第八条 投保商住质量缺陷险时，应将当期取得施工许可的全部建筑物作为一个保险标的，出具一份保险单，承保人在该保单下承担的最大赔偿限额为保单记载的保险金额。

投保人选择整体计费方式投保的，承保人则对保险标的建筑物承担全部保险责任，已由供货商投保质量、安全类保险的原则上不重复购买保险。

投保人选择分项计费方式投保的，承保人则仅对保险合同约定内容承担保险责任，投保人未投保的或保险合同未明确的项目，由投保人按相关法规、政策承担维护及保修责任。

投保人选择采用分项计费方式投保的，必须投保主险所含全部分项工程；可选择性投保附加险所列除未购买保险的电梯、中央空调、供配电设备及其他专用设备以外的分项工程；

附加险合同中列出但投保人未投保的分项工程，其保修期延长至该分项工程拟承保期限，保修要求参照法定保修责任执行。

投保人在销售已投保商住质量缺陷保险的商品住宅时，应在销售合同中予以注明。

第三章 风险管理

第九条 承保人应建立完备的工程质量风险管理体系。

承保人与投保人签订商住质量缺陷险合同后，由风险管理机构在项目建设周期内，对承保标的实施风险管理。

承保人实施风险管理应制定完善的实施方案，包括风险管理机构组成情况、风险管理的具体范围、风险管理的具体措施、需要投保人

或其他单位配合的具体事项以及其他需要明确的内容等；

风险管理实施方案经投保人确认后，作为保险合同的附件。

承保人委托的专业工程咨询机构或自行组建的风险管理部门做为商住质量缺陷险的风险管理机构，代表承保人对商品住宅项目实施质量风险管理。

风险管理机构及其所属人员，不得与标的项目的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、监理和材料供应等业务；

风险管理机构实施质量风险管理时，应依据现行法律法规、房屋工程建设标准规范、房屋工程验收标准规范、施工图设计文件以及商住质量缺陷保险合同的要求，对商品住宅项目建设行为开展质量风险管理活动。

第十条 风险管理机构应协同投保人及其他项目参建单位建立有效的质量风险管理机制，确保及时、妥善地消除潜在质量缺陷。

当风险管理机构或投保人对某施工工序或工艺是否存在潜在质量缺陷产生争议时，可报请市质量监督部门处置。

第十一条 风险管理机构实施质量风险管理时，应分阶段对各分项工程进行质量风险评估，并出具过程评估报告和最终评估报告。

评估报告应当明确质量缺陷和整改情况。

风险管理机构向投、承保人递交评估报告的同时，还应呈报住建行政主管部门。

第四章 理赔及责任

第十二条 受益人在商住质量缺陷险的保险期间内，发现住宅存在非受益人原因导致的质量缺陷的，可以向承保人或者其委托的物业服

务企业提出理赔申请。

承保人接到理赔申请后，应在约定时限内核定质量缺陷影响程度并履行保险责任。

第十三条 承保人应针对质量缺陷导致的突发影响，制定《保险理赔应急预案》。

《保险理赔应急预案》应包含启动理赔应急预案的条件、应急理赔流程以及其他应急措施等内容。

因质量缺陷导致住宅丧失基本生活条件的，承保人在收到理赔申请后，应及时核定质量缺陷程度，并根据受益人意愿先行组织维修或加快理赔流程。

第十四条 承保人与受益人之间因保险责任产生争议时，可按照“谁主张，谁举证”的原则，委托双方共同认可的、具备相应资质的建设工程质量检测或鉴定机构，对争议实体进行检测或鉴定并出具报告，费用由双方协商解决。

第十五条 承保方对承保标的承担有限责任。

采用整体计取保费的，维修及赔偿金额累计不应超过投保总保额。

采用分项计取保费的，同一分项工程维修及赔偿金额累计不应超过该分项工程投保保额。

对单户业主的赔付金额原则上不应超过单户业主（按单户建筑面积折算）所占保额。

第十六条 保险公司应编制《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》（以下简称：《保险告知书》）作为《商住质量缺陷险合同》附件。

《保险告知书》中应包含保险责任、范围、期限及理赔申请流程等内容；

建设单位应在签订《商品房销售合同》时，将《保险告知书》交付业主。

第十七条 因质量缺陷导致的其他财产损失，不属于商住质量缺陷险保险责任，应按照相关法律、法规进行处理。

第五章 信用管理

第十八条 市建设行政主管部门根据商住质量缺陷险企业信用考评结果对相关企业进行信用管理，信用评价与企业经营行为挂钩。

试行期间，对于信用等级低或出现严重失信行为的承保企业，市住建行政主管部门将取消其承保资格，同时通报金融管理部门。

试行期间，房地产开发企业的信用行为与四川省房地产开发企业信用信息管理制度及绵阳市企业绿卡制度挂钩，对于信用等级低的开发企业，按照现行法规、条例和相关政策进行处罚，并对在建项目实行差异化质量监督管理。

第六章 附 则

第十九条 本办法自印发之日起试行，有效期2年。

第二十条 各市、县可参照执行。