龙港市建设工程质量潜在缺陷保险实施办法

（试行）

为建立完善工程的风险保障机制，提升工程的质量水平，维护工程所有权人的合法权益，贯彻落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》(国办发〔2017〕19号)等文件精神，根据《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)《浙江省住宅工程质量保险试点工作方案》（建建发〔2018〕78号）《温州市人民政府办公室关于推动温州建筑业改革创新高质量发展的实施意见》（温政办〔2021〕74号）等文件要求，特制定本实施办法。

一、工作目标

坚持精建精美的发展理念，在工程建设领域引入工程质量保险制度，充分发挥市场机制杠杆作用，强化工程质量维保服务保障能力，进一步压实企业质量主体责任，提高工程质量风险防范和化解能力，有效消除工程质量通病，提升工程质量水平，维护所有权人合法权益。

（一）培育和发展工程质量保险市场，建立“事前预防、事中管理、事后服务”的保险工作机制，引导保险公司参与工程质量过程管理，提升工程质量和品质。

（二）建立工程质量风险管控机制，培育建设工程质量风险管理机构和专业团队，规范工程风险评估、过程质量管理等服务工作，提高保险公司风险管控能力。

（三）培育和发展工程质量维保市场，通过建立健全保险理赔维保机制，及时化解工程质量风险及纠纷，强化工程维保服务能力和水平，促进社会和谐稳定。

（四）完善市场信用评价制度，加快工程质量保险诚信体系建设，构建工程质量保险信息管理平台，强化工程质量保险信用应用，完善保险费率浮动机制，推进施工现场标准化管理，促进龙港新城高质量发展。

二、适用范围

在龙港市行政管辖范围内新建的楼宇、住宅建筑工程，推行工程质量潜在缺陷保险。

三、工作内容和标准

（一）保险内容和期限

工程质量潜在缺陷保险内容主要包括：

1.整体或局部倒塌;

2.地基产生超过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或出现影响使用安全的裂缝、破损、断裂等现象;

4.主体承重结构部位出现的裂缝、变形、破损、断裂等现象;

5.屋面防水工程，地下室、外墙面、门窗的防渗漏工程，有防水要求的卫生间、房间的渗漏;

6.供热与供冷系统工程;

7.电气管线、给排水管道、设备安装;

8.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)。

前款第1至的第4项保险责任期间为十年，第5项为六年，第6至8项为2年。保险责任期间自被保险项目竣工验收合格两年后开始起算。建设工程在竣工验收合格后两年内出现质量缺陷的，由施工承包单位负责维修。

因使用不当或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。

（二）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。投保工程质量潜在缺陷保险的建设单位应当在建设工程概算组成中，列明该保险费。

（三）保险条款及费率

保险条款及费率应当报经保险监管部门审批或备案。对于投保单位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。

（四）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，并在办理施工许可手续前，与保险公司按工程项目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（含风险管理费用）。

建设单位投保工程质量潜在缺陷保险符合国家和省规定的保修范围和保修期限，并经龙港市建设行政主管部门同意的，可以免予缴纳物业保修金。建设工程在办理免缴纳物业保修金手续后，不得解除工程质量潜在缺陷保险合同。

（五）承保单位

试行期间，选定风险管理能力突出、承保理赔服务质优的人保财险温州市分公司先行试点。

（六）风险管理

建设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”）对保险责任内容实施风险管理。风险管理机构应具备独立性，不得与参建单位有关联关系。

风险管理机构在龙港市开展相关业务前应到建设行政主管部门进行登记，风险管理实施方案也应同时报备，日常风险管理工作应符合建设行政主管部门管理要求。对涉及工程重大质量风险隐患的检查报告应及时抄送市建设主管部门。

（七）保险理赔

保险公司对保险责任期间内保险标的质量缺陷承担理赔保修义务，保险公司应为建设工程质量潜在缺陷保险建立保险理赔服务运营中心，设立理赔保修服务团队和24小时保险服务专线电话，制定出险查勘和理赔保修流程，自行开展或委托第三方工程质量缺陷保修机构提供专业、高效的维修服务。保险公司有权依法对质量缺陷的责任单位实施代位追偿。

保险公司应当编制《建设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等。

在建设工程竣工交付时，建设单位应当将《建设工程质量潜在缺陷保险告知书》一并送交。

（八）争议鉴定

索赔人对是否属于保险责任存在异议的，可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，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,被保险人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）平台信息

保险公司应当建立工程质量潜在缺陷保险信息平台，并将承保信息、风险管理信息和理赔信息等录入信息平台，并对风险管理、出险理赔情况进行统计和分析，定期向建设行政主管部门报告。

四、工作要求

（一）高度重视，稳妥推进

在建设行业引入保险机制，有利于推动政府职能转变，强化监管职能，充分发挥市场资源配置的作用和建设工程各方主体的主观能动性，提升建设工程质量水平；有利于切实维护产权人的合法权益，推动建设行业相关保险的创新突破。

（二）积极创新，强化联动

在工程质量潜在缺陷保险项目推进过程中，要逐步建立起覆盖建设工程全过程的、市场与现场联动的闭环管理模式。在建筑市场信用系统向保险公司开放的同时，将保险公司动态风险管控的反馈引入建筑市场信用评价体系。

（三）规范运作，履职尽责

投保单位要切实履行主体责任，规范市场行为，各方协同防范开展工程质量潜在缺陷保险的工程项目发生质量安全事故，切实提升建设工程质量水平。保险公司和投保单位以及风险管理机构要各司其职、通力合作，及时协调解决推行工作中遇到的矛盾和问题，切实履行各自责任和义务，及时将工程质量潜在缺陷保险的工作开展情况向建设行政主管部门报告，确保工作顺利推进。

（四）强化监管，落实责任

建设行政主管部门要加强对工程质量潜在缺陷保险项目运行情况的过程管控，切实履行对建筑市场主体的监管责任。

五、实施日期

本实施办法自印发之日起实施。