

**四川省住房和城乡建设厅
中国银行保险监督管理委员会四川监管局
关于印发《四川省住宅工程质量潜在缺陷保险
试点实施办法》的通知**

川建行规〔2022〕14号

各市（州）住房城乡建设行政主管部门、银保监分局：

现将《四川省住宅工程质量潜在缺陷保险试点实施办法》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

四川省住房和城乡建设厅 中国银行保险监督管理委员会四川监管局

2022年10月12日

四川省住宅工程质量潜在缺陷保险试点 实施办法

第一条 为建立健全工程质量风险防控机制，全面提升住宅工程质量水平，切实维护住宅产权所有人的合法权益，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国保险法》《建设工程质量管理条例》等法律法规，结合《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）和《加快转变建筑业发展方式推动建筑强省建设工作方案》（川建行规〔2022〕1号）要求，制定本办法。

第二条 坚持“工程质量各方主体责任不变”和“风险防控到位、费率设置合理、理赔便捷及时”的原则，按照“政府引导、市场运作、先行先试、逐步推广”的方式，积极稳妥推进工程质量潜在缺陷保险试点工作。

第三条 本办法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投保的，保险公司根据保险合同约定，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，履行维修和赔偿义务的保险。

前款住宅工程，包括住宅工程和在同一物业管理区域（按照

《四川省物业管理条例》有关规定，建设单位向项目所在地县（市、区）住房城乡建设行政主管部门办理备案的同一物业服务区域）内其他建筑物。

本办法所称工程质量潜在缺陷，是指住宅工程竣工验收时未能发现的，因勘察、设计、材料及施工等原因造成的工程质量不符合工程建设标准或合同的约定，并在使用过程中暴露出的质量缺陷。

本办法所称业主，是指住宅或者其他建设工程所有权人，或尚未依法办理房屋所有权登记但根据《四川省物业管理条例》享有业主权利、承担业主义务的单位或自然人。

第四条 在成都市、绵阳市、乐山市、资阳市开展住宅工程（包括商品住宅和保障性住宅）质量缺陷保险试点。在试点地区行政区域内从事新建、改建、扩建住宅工程缺陷保险活动以及对缺陷保险活动实施监督管理的，应当遵守本办法。试点地区住房城乡建设行政主管部门要加强与自然资源等部门沟通协调，细化激励措施，形成工作合力。鼓励其他地区积极参与试点。

第五条 缺陷保险承保范围为：

（一）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.外墙装饰面脱落、坍塌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、使用安全的工程质量潜在缺陷。

(二) 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.其它有防水要求的部位渗漏。

(三) 其他工程

1.装饰装修工程（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）开裂、脱落；

2.电气管线、给排水工程、设备安装工程破损或故障；

3.供热和供冷系统、通风与空调工程破损或故障。

以上第（一）项保险期限为 10 年，第（二）项保险期限为 5 年，第（三）项保险期限为 2 年。保险责任开始时间自该缺陷保险承保的工程竣工验收合格两年之日起算，在此期间，如建设单位或施工单位法人灭失的，保险责任开始时间从灭失之日起算，保险期限不变，且以上均为最低保险期限，建设单位可根据

项目情况与保险公司协商延长期限。

住宅工程自竣工验收合格之日起至保险责任开始期间内出现的质量缺陷，由建设单位负责组织维修或赔偿。保险合同约定的保险范围和保险责任期之内，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或保险期限到期之后的工程保修范围和保修期限，执行国家相关法律法规有关规定。

保险责任期开始前，建设单位、保险公司应共同查验，对存在的质量缺陷由建设单位负责维修，保险公司对维修结果进行验收。

第六条 存在下列情形之一的，不属于保险责任范围：

（一）房屋使用过程中，因房屋所有人或使用人超过设计标准增大荷载、擅自拆改房屋承重结构、擅自改变设备位置等未按照《住宅使用说明书》相关要求或设计用途正常使用造成的质量缺陷。

（二）在房屋使用过程中，因本房屋所有权人或使用人以外的第三方造成的质量缺陷。

（三）不可抗力造成的质量缺陷。

第七条 缺陷保险保费计入住宅开发建设成本，缺陷保险的保险费计算基数为工程的建筑安装工程总造价（剔除缺陷保险未保障的总平、绿化、配套学校、养老设施等部分）。缺陷保险的承保费率，根据建设工程风险程度及技术复杂程度、参建主体资

质及诚信情况、风险管理要求、历史理赔数据、再保险市场状况，在保险合同中具体约定。建设单位对投保缺陷保险的住宅工程在销售时应书面告知业主。

缺陷保险免赔额由建设单位与保险公司在签订保险合同时协商确定，并在保险单中载明。

第八条 缺陷保险可采用单一承保模式或共保模式，具体模式由试点市（州）住房城乡建设行政主管部门会同当地银保监部门确定。

采用共保模式的，共保体由牵头保险公司和至少两家共保保险公司组成，并在试点市（州）范围内实行统一保险条款、统一保险费率、统一理赔服务、统一信息平台。

第九条 按照自愿原则，投保缺陷保险的建设单位在办理施工许可手续前，与保险公司签订书面保险合同，并按合同约定支付保险费。

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包括投保的住宅工程和同一物业管理区域内的其他建筑物（所有主体结构相连的建筑物作为整体视为同一建筑物，不可对同一建筑物进行拆分投保），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。

保险公司应当制定工程质量风险评估实施方案、保险告知书、保险理赔应急预案等，经建设单位确认后，作为保险合同的

附件。

建设单位应以书面形式向相关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。

第十条 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，同时上报当地住房城乡建设行政主管部门。

第十一条 在保险期间内住宅或者其他建筑物所有权转让的，保险标的受让人承继被保险人本保单下的权益。

第十二条 单一承保保险公司或共保牵头保险公司应当落实对风险管理机构的管理责任，建立风险管理评价机制，制定工程质量风险评估实施方案，督促风险管理机构加强住宅工程建设质量控制。

第十三条 缺陷保险合同签订之后，保险公司应当委托工程质量风险管理机构（以下简称“风险管理机构”）对保险责任内容实施风险管理。工程参建单位应当配合提供便利条件，不得妨碍风险管理工作。

风险管理机构不得与标的项目的参建单位存在隶属、关联关系或其他利害关系，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。

单一承保的保险公司或共保牵头保险公司应向风险管理机构出具《风险管理授权书》（见附表），同时报送建设单位。风险管理机构凭授权书进入施工现场实施风险管理。

风险管理机构按照法律法规、工程建设标准、经审查合格的施工图设计文件和保险合同的要求，对投保工程实施工程质量风险评估，并及时向保险公司和建设单位出具工程质量风险过程评估报告和最终评估报告，评估报告应当明确检查发现的质量缺陷和整改情况。

第十四条 建设单位收到过程评估报告和最终评估报告后，应组织相关参建单位进行确认，经确认存在的工程质量问题，建设单位应责成相关责任单位整改，对拒不整改的按层级和属地原则报告住房城乡建设行政主管部门，住房城乡建设行政主管部门经核实后责令整改。

建设、设计、施工等单位与风险管理机构就工程质量缺陷的认定发生争议的，可委托共同认可的第三方机构进行鉴定。

第十五条 保险公司应当编制《工程质量潜在缺陷保险告知书》（简称《保险告知书》），在业主办理房屋交付手续时，由建设单位随同《住宅工程质量保证书》《住宅使用说明书》一并交付业主。

《保险告知书》内容应包括保险范围、保险期限、保险责任开始时间、保险理赔流程、负责保险理赔工作的单位及其联系方

式、业主的通知义务等。

第十六条 业主在缺陷保险期内或保险期届满后交房且在收房之日起6个月内发现保险范围内的质量缺陷，可以向保险公司提出索赔申请。

第十七条 保险公司应当建立高效便捷、充分保护业主权益的理赔流程，与建设单位在保险合同中具体约定保险理赔受理、现场查勘、索赔核定、理赔维修等具体服务标准。

保险公司收到索赔申请后，应及时做出响应。保险公司应当在收到业主索赔申请后的10日内做出核定；情形复杂的应当在30日内做出核定，并将核定结果通知业主。

对属于保险责任的，保险公司应当自与业主达成赔偿协议之日起7日内履行维修或赔偿义务；对不属于保险责任的，保险公司应当自做出核定之日起3日内向业主发出不予赔偿通知书，并说明理由。

第十八条 业主和单一承保保险公司或共保牵头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，可共同委托具备技术能力的第三方机构进行鉴定。鉴定结果明确属于保险责任的，单一承保保险公司或共保牵头保险公司承担鉴定费用并在10日内予以书面确认；鉴定结果明确不属于保险责任的，鉴定费用由业主承担。

对赔偿金额存在争议的，按照相关法律法规或保险合同约定

处理。

第十九条 保险公司应制定《保险理赔应急预案》，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。

第二十条 保险公司应当建立缺陷保险信息平台，所有承保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行政主管部门、保险监管部门报告。

第二十一条 按照法律法规或合同约定应由勘察、设计、施工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。

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保留追偿权利，建设单位及相关责任单位应予以配合。

第二十二条 住房城乡建设行政主管部门和银保监部门按照职责分工，加强对项目参建单位、保险公司、风险管理机构的监督管理，对在缺陷保险试点过程中存在不诚信行为的有关单位和个人，按规定记入信用档案并实施信用惩戒。

实行缺陷保险的项目，可给予信用激励，在同等条件下优先推荐参与优质工程评选。

第二十三条 其他建设工程投保缺陷保险的，可以参照本办法执行。

第二十四条 本办法由四川省住房和城乡建设厅、中国银行保险监督管理委员会四川监管局负责解释，自 2022 年 12 月 1 日起施行，有效期 5 年。

附表：四川省住宅工程质量风险管理授权书（样表）

附表

四川省住宅工程质量风险管理授权书（样表）

（XXXXXXXX 风险管理机构）：

本公司（单位）授权你单位，自____年____月____日至____年____月____日，对_____项目（建设单位名称、工程项目，保单号），实施工程质量风险管理。按照有关规定，开展检查并出具风险评估报告。

特此授权。

授权单位（公章）

年 月 日

抄送建设单位_____