

泰安市住房和城乡建设局

泰安市住房和城乡建设局 关于印发《关于在住宅工程中推行工程质量 潜在缺陷保险制度的实施办法（试行）》 的通知

各县市区住房城乡建设局、各功能区建设主管部门，各有关单位：

现将《关于在住宅工程中推行工程质量潜在缺陷保险制度的实施办法（试行）》印发给你们，请结合工作职责，认真抓好贯彻落实。

泰安市住房和城乡建设局

2021年9月24日

关于在住宅工程中推行工程质量潜在缺陷保险制度的实施办法（试行）

根据泰安市人民政府《关于印发泰安市优化营商环境创新突破行动实施方案的通知》（泰政发〔2021〕3号）要求，按照《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的指导意见》（国办函〔2019〕92号）、《住房和城乡建设部关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）和省住建厅《关于在住宅工程中推行工程质量潜在缺陷保险制度的指导意见（试行）》（鲁建质安字〔2021〕12号）要求，进一步落实建设单位质量首要责任，建立住宅工程质量风险保障机制，切实维护住宅产权人和使用人合法权益，现就住宅工程中推行工程质量潜在缺陷保险制度，制定如下实施方案。

一、住宅工程质量潜在缺陷保险（以下简称“质量保险”）是指由住宅工程建设单位（以下简称“建设单位”）向保险机构（以下简称“承保机构”）购买，在保险合同约定范围和期限内，对在正常使用情况下出现的损坏或影响原设计使用功能的质量问题，由承保机构负责维修或赔偿义务的保险产品。

二、建设单位按照自愿原则结合实际，在工程项目立项后、委托施工图设计前购买质量保险，将承保机构、保险内容、保险期限、理赔流程等投保信息作为住宅工程质量信息内容进行公示，写入《住宅质量保证书》，在交房时向购房人提供。

三、质量保险保费计入住宅开发建设成本，其计算基数为

投保项目建筑安装工程总造价。保险费率由承保机构根据工程规模大小、技术复杂程度、风险评估、参建主体资信、历史理赔数据、再保险市场状况等因素确定。承保方式可采取共保体模式，承保信息、工程质量风险评估信息、理赔信息等数据管理应实现信息化。保险机构依法将保险条款和费率向保险监督管理机构报备并承担法定责任。

四、质量保险的保险期限参照《城市房地产开发经营管理条例》《商品房销售管理办法》有关规定，自住宅交付之日起计算（工程项目保留建设工程质量保证金的，工程质量潜在缺陷保险自工程竣工验收备案两年之后起保）。

（一）保险范围。按照《建筑法》第六十二条规定，基本保险范围包括地基基础、主体结构以及防水工程。地基基础、主体结构以及防水工程的保险范围为下列工程质量潜在缺陷。

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. 主体结构出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂；
4. 阳台、雨蓬、挑檐等悬挑构件坍塌或出现影响使用安全的裂缝、破损、断裂。
5. 屋面及地下防水工程，有防水要求的厨房、卫生间，外墙面防渗漏处理工程发生损坏；
6. 外墙围护结构的保温工程出现影响使用安全的脱落、开裂、破损；
7. 供热与供冷系统；

8. 电气管线、给排水管道、设备安装;
9. 装修工程(包括住宅建筑套内和公共部位)。

(二) 保险期限。地基基础和主体结构工程,自工程竣工验收备案两年之后起十年;防水工程,自工程竣工验收备案两年之后起五年。

(三) 保险费率。保险产品费率须经保险监管部门审批或备案后使用,政府出资的房屋建筑工程可将工程质量交付缺陷保险费用纳入项目开发成本。

五、对已投保住宅的购房人(或使用人)提出的维修或索赔申请,属于保险责任范围内的,承保机构按照保险合同约定时限组织快速维修或先行赔付;不属于保险责任范围内的,承保机构应及时发出不予维修(赔付)书面通知书,并说明合理理由。

六、承保机构履行维修或赔付责任后,依法享有代位追偿的权利,可向建设单位以外的相关参建责任主体代位追偿。住宅工程建设单位的质量首要责任、其他参建单位及相关人员责任不因建设单位投保质量保险而免除,鼓励相关单位投保职业责任保险。

七、承保机构应对投保住宅工程质量实施风险评估管理。风险评估管理工作可由承保机构委托独立的专业风险管控服务团队实施。保险合同签订后,建设单位以书面形式向相关参建单位告知投保相关情况,并在工程承发包合同中明确参建单位配合开展工程质量风险评估工作的相关权力和义务。

八、承担质量保险专业风险管控的服务团队不得与投保工程参建单位有利害关系，对投保的住宅工程项目关键节点独立开展风险评估和管理，并向承保机构提交工程质量风险过程评估报告和最终评估报告。评估过程中发现的严重质量缺陷，由建设单位负责组织实质性整改。最终评估报告中指出住宅项目存在的严重质量缺陷，在竣工验收时没有得到实质性整改的，承保机构可向投保工程所在地住房城乡建设主管部门报告。

九、除不可抗力外，质量保险一经生效，不得擅自解除或变更。确需变更的，变更后的保险范围和期限不应少于（低于）原保险合同的约定。质量保险合同生效后，建设单位依法破产或实际停业的，承保机构仍应依法承担保险合同约定的保险责任。