福田区工程质量潜在缺陷保险

扩大试点工作实施办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 【目的依据】为推进辖区内工程质量潜在缺陷保险试点工作，进一步完善建设工程质量风险保障机制，切实维护工程所有权人的合法利益，提高我区建设工程质量水平，保障社会公共安全，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，制定本实施办法。

第二条 【基本定义】工程质量潜在缺陷保险（Inherent Defect Insurance，简称IDI），是指在正常使用条件下，承保建设工程在竣工后的保险赔偿责任期限内因勘查设计、施工或材料等潜在缺陷造成被保工程的结构、防水或其它约定项出现影响安全或使用的损坏，由保险公司履行维修或赔偿义务的保险。

第三条 【适用范围】本办法适用于辖区内政府投资代建工程，及可承保的政府投资、社会投资建设工程。其中保障性住房、人才住房必须购买IDI，政府投资代建项目按照《福田区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施细则》实施。其他房屋建筑工程、市政工程可自愿投保。

房屋建筑工程包括住宅、园区、办公楼、医院、学校、博物馆、工业楼宇以及文体中心等；市政工程包括桥梁、高架桥、明挖隧道、明挖箱涵以及挡土墙等同类型项目。

第二章 保险责任

第四条 【房屋建筑工程保险范围及期限】

房屋建筑工程质量潜在缺陷保险的保险范围包括：

（一）整体或局部倒塌。

（二）地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降。

（三）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。

（四）主体承重结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破坏、断裂。

（五）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。

（六）外墙围护结构出现影响使用安全的脱落、开裂、破损。

（七）电气管线、给排水管道、设备安装的质量缺陷。

（八）装修工程（不含业主自行装修）的质量缺陷。

（九）供热、供冷系统的质量缺陷。

（十）其他经投保人和保险人双方约定的内容。

保险赔偿责任期限自工程缺陷责任期结束之日起算，分别为：第（一）至（四）项为十年；第（五）和（六）项为五年；第（七）至（九）项为两年；第（十）项为约定的保险期。保险赔偿责任期限可以由双方协商进行延长，到期后可以续保。

保障性住房、人才住房等必须覆盖以上所有保险范围和期限。自愿投保的房屋建筑工程可由投保人和保险人协商约定保险范围和期限。

第五条 【市政工程保险范围和期限】

市政项目工程质量潜在缺陷保险的保险责任可根据工程实际情况从以下内容中选择：

（一）整体或局部倒塌。

（二）地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降。

（三）主体结构及附属设施出现影响结构安全和运营使用的裂缝、变形、破坏、断裂。

（四）有防水要求的部位出现的渗漏水。

（五）管道、管线、设备安装的质量缺陷。

（六）供气、供热、供冷系统的质量缺陷。

（七）其他经投保人和保险人双方约定的内容。

保险赔偿责任期限自工程缺陷责任期结束之日起算，保险期限分别为：第（一）至（三）项为十年；第（四）项为五年；第（五）、（六）项为两年。第（七）项为约定的保险期。保险赔偿责任期限可以由双方协商进行延长，到期后可以续保。

自愿投保的市政工程可由投保人和保险人协商约定保险范围和期限。

第六条 【除外责任】因使用不当或第三方、不可抗力造成的质量问题，不属于保险责任范围。

第七条 【赔偿额度】工程质量潜在缺陷保险的赔偿额度为质量缺陷导致产生修复或重建所涉及工程内容的工程总造价，以及必要且合理的安置费用。保险事故发生后，被保险人为防止或减少保险标的的损失所支付的必要的、合理的费用，由保险人承担。工程质量潜在缺陷保险的免赔额为零。

第三章 投保

第八条 【投保主体】强化建设单位首要责任，由建设单位（或代建单位，以下同）投保工程质量潜在缺陷保险，被保险人是所有权人。

第九条 【投保时间】投保工程质量潜在缺陷保险的项目，原则上应在勘察设计阶段投保，最晚不得迟于施工许可申办时间。建设单位应在区工程质量潜在缺陷保险的保险公司名录中选择保险公司，签订《工程质量潜在缺陷保险合同》(包括投保单、保险单等，以下简称“保险合同”)。保障性住房、人才住房项目在向行政主管部门申办施工许可手续时，应当出示保险合同和缴费发票。

第十条 【保险费用】工程质量潜在缺陷保险的保险金额为工程项目的建安工程总造价。保障性住房、人才住房的保费费率为1.25%，其他房屋建筑的保费费率不得超过1.8%，市政工程保费费率由投保人和保险人根据工程情况一单一议。工程质量潜在缺陷保险的保险费列入建设成本。

**保费费率由保险公司与投保方根据工程风险程度和参建单位诚信情况，结合市场状况，在保险合同中具体约定。积极推行与投保单位的以往投保史、出险情况、管理水平等因素相挂钩的费率浮动机制，探索建立多方参与的质量监管与保险良性互动的工程质量管理体系。**

第十一条 【风险管理】保险公司应当在签订保险合同后的10个工作日内从TIS机构名录中选择TIS机构并签订书面委托合同，TIS机构对保险责任内容实施风险管理。TIS机构应具备独立性，不得与工程项目的各参建单位（包括其上级单位、集团公司）有关联关系。保险公司应当按不低于保费收入20%的比例安排工程质量风险管理服务，保险公司在支付不低于TIS服务费30%的预付款后，应当根据工程进度支付TIS服务费用。

**TIS机构具备监理资质的，经建设单位、保险公司、TIS机构协商一致并报区建设行政主管部门批准，可试点由保险公司委托TIS机构承担监理职责。保费和TIS费用可参考监理费用标准协商约定。**

第十二条 【风险检查】保险公司应当向TIS机构出具《工程质量潜在缺陷保险风险管理授权书》（以下简称“授权书”），同时抄送建设单位。建设单位应当要求各参建单位配合TIS工作并提供便利条件。

TIS机构应当根据保险责任内容按保险合同约定条款对工程开展施工过程风险检查，形成过程风险检查报告。检查过程不得恶意影响现场施工进度。工程完工后TIS机构应当及时进行最终检查并形成最终风险检查报告。

建设单位接到过程风险检查报告和最终风险检查报告后，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整改质量缺陷。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，并抄送保险公司。施工单位完成整改前，建设单位不得同意通过相关验收。

有确切证据证明存在质量缺陷且相关责任单位拒不整改的，保险公司或TIS机构有权报告区住建主管部门。

第十三条 【质量争议鉴定】各参建责任方与TIS机构就工程质量缺陷的认定发生争议的，可委托共同认可的工程质量鉴定机构进行鉴定。鉴定机构应当出具鉴定报告，明确鉴定结论。鉴定机构及相关负责人对出具的鉴定报告承担法律责任。经鉴定存在质量问题的，相关责任主体承担鉴定费用；经鉴定不存在质量问题的，保险公司承担鉴定费用。

第十四条 【合同调整】工程项目在竣工验收前，对工程质量缺陷问题已进行有效整改的，保险公司不得对保险合同进行调整。如存在严重质量缺陷，且在竣工验收时没有得到实质性整改的，建设单位不得通过竣工验收，保险公司有权解除保险合同，并退还60%的保险费。

第十五条 【保险告知】保险公司应当编制《工程质量潜在缺陷保险告知书》（以下简称“告知书”），其中应列明保险责任及理赔申请流程，并送交建设单位。对于住宅工程项目，建设单位应在交房时将《告知书》送交所有权人。

保险期限内所有权人发生变更的，新所有权人承继原所有权人保险合同下的被保险人权益。

第四章 理赔

第十六条 【出险报案】保险公司应为工程质量潜在缺陷保险设立专门的理赔服务团队和二十四小时保险服务专线电话。被保险人认为住宅发生了保险条款约定的质量问题时，可向保险公司报修。保险公司可以委托物业公司或第三方机构进行初审或报案，初步认为符合保险责任的，由服务机构统一向保险公司报案，报案时应提供保险单号、工程名称和地址、出险原因或现象、报案人联系方式、被保险人联系方式等信息。

第十七条 【责任核定】保险公司或保险公司委托的服务机构接到报案后，应在24小时内与被保险人取得联系，初步判断案件性质后决定委托查勘方式，并在两日内前往现场查勘。保险公司确认损失属于保险责任范围内的，保险公司在收到业主索赔申请后一般应于七日内予以书面确认；情形复杂的应当在三十日内做出核定，并将核定结果通知被保险人。保险公司与被保险人之间就损失是否属于保险责任范围存有争议的，可共同委托有资质的工程质量检测机构进行鉴定并出具鉴定报告，鉴定结论属于保险责任范围的，保险公司需在鉴定报告出具后七日内予以书面确认。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，向被保险人发出不予赔偿通知书，并说明理由。

第十八条 【维修赔偿】对由保险公司组织维修的，保险公司应当自与被保险人确认维修方案后三十日内开展修复工作，对需要招标组织施工的项目按照相关规定执行。对由被保险人自行维修或由物业公司提供维修服务的，保险公司按照以下时限支付赔款：赔偿金额在人民币叁拾万元（含）以下的，在双方达成赔偿协议后的七个工作日内完成支付；赔偿金额在人民币叁拾万元以上的，在双方达成赔偿协议后的十个工作日内完成支付。

第十九条 【应急抢修】对于严重结构安全隐患或影响基本生活且属于保险责任范围内的索赔申请，保险公司应启动快速理赔程序，组织应急抢修，同时完成现场勘查。

第二十条 【理赔争议解决】理赔过程中，被保险人和保险公司就赔偿存在争议时，可以委托双方共同认可的第三方工程质量鉴定机构进行鉴定。鉴定机构应当出具鉴定报告，明确鉴定结论。鉴定机构及相关负责人对出具的鉴定报告依法承担法律责任。经鉴定存在保险责任的，保险公司承担鉴定费用，保险公司有权对责任方进行追偿；经鉴定不属于保险责任范围的，鉴定费用由被保险人承担，被保险人有权对责任方进行追偿。争议双方对鉴定结论存有异议的，可以提请仲裁或诉讼。

第二十一条 【代位追偿】保险公司在理赔后获得代位追偿权，建设单位应协助保险公司向有关责任方进行追偿。工程质量潜在缺陷保险承保的是保险范围内的经济赔偿责任，工程参建各方应当承担的其余责任，不因工程投保工程质量潜在缺陷保险而免责。

第五章 配套措施

第二十二条 【机构管理】为保证实施效果，参考国外经验，建立区工程质量潜在缺陷保险的保险公司和TIS机构名录。区建设主管部门和发展改革主管部门对名录进行监督管理，对不诚信的机构清出名录。

（一）保险公司

保险公司应具备下列条件：

1.保险公司的注册资本金达到50亿；

2.近三年偿付能力充足率不低于150%；

3.风险管理能力强、机构健全、承保理赔服务优质；

4.与再保机构、TIS机构建立稳定合作关系；

5.具有工程质量保险承保经验。

（二）TIS机构

TIS机构应具备下列条件之一：

1.具有国内或国外建设工程质量潜在缺陷保险TIS工作经验的第三方技术机构；

2.拥有建筑工程监理综合级资质，注册在本地或在本地设有分支机构的建设工程咨询机构；

3.其他符合培育方向的国有工程质量检测机构。

第二十三条 【诚信管理】区工程建设主管部门加强以信用为核心的工程质量监管机制，强化信息披露、随机抽查、信用评价和不良记录“黑名单”管理等监管方式。鼓励建设工程相关行业协会等社会机构在工程质量潜在缺陷保险诚信管理中发挥作用。保险公司可根据投保人的诚信情况进行费率浮动，奖优惩劣。

第二十四条 【信息平台】保险公司应当将所有承保工程质量潜在缺陷保险的承保信息、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分析，定期向区主管部门报告。

第二十五条 【罚则】保险公司、TIS机构存在下列行为之一的，记入信用评价；情节严重的，禁止在本区范围内从事建设工程领域保险活动；给他人造成损失的，按照有关法律法规的规定承担赔偿责任：

（一）虚假注册、虚增注册资本金的；

（二）超出代偿能力从事建设工程领域保险业务的；

（三）违反约定，拖延或拒绝承担赔付责任的；

（四）提供虚假资料或虚假信息的；

（五）违反相关规定撤保或变相撤保的；

（六）恶意压低费用，进行不正当竞争的；

（七）不进行风险预控和保后风险监控的；

（八）TIS机构未发现的保险责任范围内的质量问题，在保险赔偿责任期间，同一项目中同一位置的同一问题反复维修三次以上仍无法解决的；

（九）其他违反法律、法规的行为。

第六章 附则

第二十六条 【实施时间】本办法自 年 月 日起实施。

第二十七条 【解释】本办法由福田区住房和建设局负责解释。