

岳阳市住房和城乡建设局

岳建函〔2020〕157号

关于试点推行岳阳市住宅工程质量 潜在缺陷保险的通知

各县市区住房和城乡建设局（建设交通局、住房建设局）、城陵矶新港区规划建设部，各有关单位：

根据《湖南省人民政府办公厅印发关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的若干措施的通知》（湘政办发〔2020〕36号）、《湖南省住建厅、人社厅和银保监局关于住房建筑和市政基础设施工程领域开展建设工程保证保险试点的通知》（湘建建函〔2019〕260号）精神，为深入贯彻省委、省政府以及市委、市政府关于进一步深化“放管服”改革、持续优化营商环境重要部署，建立健全建筑工程质量风险管控体系，提升建筑工程质量水平，切实维护建筑物所有权人的合法权益，结合本市实际情况，现将有关事项通知如下：

一、工作目标

根据“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”的基本原则，通过“政府引导、市场运作、先行先试、逐步推广”的方式，在市主城区及部分县市

区试点推行住宅工程质量潜在缺陷保险，探索建立工程质量管理新机制和工程质量保障新体系，并逐步形成可借鉴、可复制、可推广的经验和做法，为全市全面推行房屋建筑和市政基础设施工程质量保险奠定基础。

二、组织实施

（一）试点范围及时间

在市主城区（包括岳阳楼区、岳阳经济技术开发区、湖南城陵矶新港区、南湖新区）、汨罗市、湘阴县等县市区选择新建及在建保障性住房和商品住宅率先试点推行住宅工程质量潜在缺陷保险，并提倡推行建设工程质量保险，同时，鼓励其他县市区试点推行住宅工程质量潜在缺陷保险。

本次试点时间为三年，自通知正式发布之日起实施。在试点期间，若国家和湖南省出台新的工程质量潜在缺陷保险政策，则根据本市实际情况修订执行。

（二）推行模式

试点期间，试点地区保障性住房必须投保住宅工程质量潜在缺陷保险。试点地区商品住宅采用工程质量潜在缺陷保险制度与的物业保修金制度（参照《湖南省物业管理条例》规定）并轨运行的推行模式。

试点地区采用住宅工程质量潜在缺陷保险模式的，建设单位无须向物业管理行政主管部门缴纳物业保修金；试点地区未采用住宅工程质量潜在缺陷保险模式的，建设单位仍须向物业管理行

政主管部门缴存物业保修金。

建设单位购买工程质量潜在缺陷保险的，已出售部分由业主进行交付验收，公共区域和未出售部分由保险公司进行交付验收。保险责任自工程交付验收合格两年后开始起算，交付验收合格后两年内发现的工程质量问题按照合同约定整改到位。

鼓励施工单位投保建设工程质量保险。施工单位投保建设工程质量保险的，建设单位不得预留工程质量保证金。鼓励住宅工程质量潜在缺陷保险与建筑安装工程一切险、参建主体责任险等工程类保险综合实施，全面降低工程质量风险。

（三）承保模式及条件

参与工程质量保险承保的保险公司必须具备充足的偿付能力、机构健全、风险管理能力强、承受理赔服务优质等条件。鼓励有实力的牵头保险公司组成共保体承保工程质量潜在缺陷保险。

三、保险产品

（一）保险范围

住宅工程质量潜在缺陷保险具体保险责任如下：

1、地基基础和主体结构工程缺陷，主要包括：

（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、雨蓬、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) 外墙面脱落、坍塌、临空面栏杆板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的工程质量潜在缺陷。

2、保温和防水工程缺陷, 主要包括:

(1) 围护结构的保温工程破损、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。

3、其他工程, 具体包括以下工程:

(1) 装修工程;

(2) 电气管线、给排水管道、设备安装工程;

(3) 供热与供冷系统工程;

(4) 墙面、顶棚抹灰层工程。

(二) 承保期限

在正常的使用条件下, 新建住宅工程质量潜在缺陷保险的承保期限为:

地基基础工程和主体结构工程的承保责任期限为 10 年, 缺陷保险的承保范围内其他工程的责任期限由承保机构与建设单位双方约定。

（三）费率确定

1、设计原则

基准费率：根据国家、省有关减轻企业负担的要求，在充分的市场调研与数据分析的基础上，综合考虑物业保修期维修成本、物业保修金利息成本等因素，确定工程质量潜在缺陷保险基准费率。

浮动费率：为充分发挥保险费的价格杠杆作用，推动投保企业进一步落实建设工程质量主体责任，根据工程项目质量管理标准化考评情况、工程规模、BIM技术应用情况、施工、监理和检测单位选择情况等建立费率浮动机制，对于质量管理标准化考评优良，资质情况较好的，保险公司可以给予费率优惠。

2、保费计算方式

保费=建设工程总造价×费率；费率=基准费率×费率浮动调整系数；费率浮动调整系数=工程总造价调整系数×项目质量管理标准化考评情况调整系数×……×施工、监理和检测单位选择情况调整系数。

（四）参保与理赔

1、参保规定

选择住宅工程质量潜在缺陷保险模式的，建设单位应在开工前与保险公司签订住宅工程质量潜在缺陷保险合同，及时支付合同约定的保险费。保险费分两期缴纳，第一期在签订保险合同时缴纳，第二期在工程交付验收合格两年后保险责任起算时缴纳。

2、理赔规定

保险公司对住宅工程质量潜在缺陷保险约定的质量缺陷损失负有先行赔偿义务，按照法律法规或合同约定应由设计单位、施工单位、设备材料供应商等责任方承担的法律责任，并不因建设单位投保住宅工程质量潜在缺陷保险而免责。

因建设工程使用人使用不当或者第三方造成的质量缺陷，或不可抗力造成的质量缺陷，属于除外责任。具体以保险公司向中国银行保险监督管理委员会备案的条款约定为准。

（五）大灾风险准备金

保险公司在每年的工程质量潜在缺陷保险保费收入中提取一定比例作为工程项目大灾风险准备金，用于工程质量潜在缺陷保险期限结束后地基及主体结构工程的风险保障。

四、风险管理

保险公司应当在试点地区组建专业风险控制服务团队，住宅工程质量潜在缺陷保险合同签订后，风控服务团队应按照法律法规、工程建设标准、施工图设计文件和保险合同的要求对工程项目关键节点、重点工序等环节实施风险评估和管理，并出具工程质量风险过程评估报告和最终评估报告。

五、工作要求

（一）高度重视，积极推进

各级建设行政主管部门要高度重视，加强领导，精心组织。为保障住宅工程质量潜在缺陷保险顺利推行，成立岳阳市住房

和城乡建设局住宅工程质量潜在缺陷保险试点工作领导小组，党组书记、局长任组长，其他党组成员任副组长，局质安科、市质安站、市物业管理服务中心等相关科室、单位负责人为成员。领导小组下设办公室，办公室设局质安科，负责试点工作的统筹规划和组织协调等。各试点区县建设行政主管部门参照本通知要求成立试点工作小组，并结合实际情况制定具体实施方案，积极推进试点工作落地。

（二）完善政策，提供保障

1、各试点区县应根据《湖南省物业管理条例》出台相关物业保修金缴存规定，采用物业保修金模式的，建设单位应在竣工验收时按要求向物业行政主管部门缴存物业保修金。

2、采用住宅工程质量潜在缺陷保险模式的，建设单位应将保险公司出具的最终评价报告作为竣工验收的重要检查资料。最终评价报告中针对风控过程中指出的重大质量风险和违法违规建设行为，施工单位在竣工前没有进行相应整改消除风险的，各级建设行政主管部门不得办理竣工验收备案手续。

3、采用住宅工程质量潜在缺陷保险模式的，建设单位应将保险费列入工程总造价。

4、保险公司择优选取一部分工程监理单位和工程检测单位组成企业库，建设单位选择企业库单位进行工程监理和检测的，在投保工程质量潜在缺陷保险时享受一定的费率优惠。

5、各试点区县住建部门应对投保住宅工程质量潜在缺陷

保险进行支持和鼓励，投保住宅工程质量潜在缺陷保险的建设工程，可在同等条件下优先推荐参加国家、省有关工程质量奖评选。

（三）加强宣传，有序推广

各县市区建设行政主管部门要加强住宅工程质量潜在缺陷保险相关政策的宣传、培训，及时回应广大群众和投保单位的诉求，增强建筑市场的保险意识，营造良好的社会氛围。

（四）强化协同，注重实效

各县市区建设行政主管部门应加强沟通协调，积极推进试点工作，不断总结经验，注重实效。对于试点过程中发现的好的经验和做法的，涉及重大政策调整、重大问题处理的，应及时向相关部门反馈。

