

# 池州市住房和城乡建设局 中国银行保险监督管理委员会池州监管局

# 文件

池建质函〔2021〕528号

---

## 转发安徽省住房和城乡建设厅 中国银行保险 监督管理委员会安徽监管局 关于进一步 推进住宅工程质量保险试点工作的通知

各县（区）住房城乡建设局，江南新兴产业集中区规划建设部，九华山环境资源保护处，开发区建设局，平天湖建设管理处，局管局属各单位：

现将《安徽省住房和城乡建设厅 中国银行保险监督管理委员会安徽监管局关于进一步推进住宅工程质量保险试点工作的通知》（建质函〔2021〕862号）转发给你们，请结合以下要求一并贯彻落实，进一步推进住宅工程质量保险试点工作。

（一）加强组织领导，积极推进。各地要高度重视工程质量保险试点工作，树立以人民为中心的理念，加强组织领导，把试点作为为民办实事的重要工作来抓，建立工作机制，因地制宜细化工作方案，确保试点工作顺利开展。

（二）加强宣传推广，择优试点。各地要加强工程质量保险的宣传推广，增强建筑市场保险意识，营造良好社会氛围。工程质量保险试点工作已纳入政府质量考核内容，各地住房城乡建设部门要积极择优选取有条件的住宅工程，加强监督指导，完善配套措施，将试点工作落在实处。实行工程质量潜在缺陷保险的项目，同等条件下优先推荐参与优质工程评选。

（三）加强监督指导，落实责任。住宅工程质量保险试点采取市场化原则推行，住房城乡建设部门和保险监管部门负责监督指导，加强对保险机构、风控管理机构、项目相关单位的监督管理，对在工程质量保险试点过程中存在不诚信的有关单位和个人，按照有关规定记入信用档案。

（四）加强经验总结，注重实效。各地住房城乡建设部门和保险监管部门要积极协调推进本地区试点工作开展，不断总结经验，注重取得实效。对于试点过程中好的经验和做

法，以及涉及的重大政策调整及重大问题处理，应及时报送，推进试点工作深入开展。

附件：《安徽省住房和城乡建设厅 中国银行保险监督管理委员会安徽监管局关于进一步推进住宅工程质量保险试点工作的通知》（建质函〔2021〕862号）

池州市住房和城乡建设局

国银行保险监督管理委员会池州监管局

2021年12月6日

# 安徽省住房和城乡建设厅 中国银行保险监督管理委员会安徽监管局

建质函〔2021〕862号

## 安徽省住房和城乡建设厅 中国银行保险监督管理委员会安徽监管局关于进一步推进 住宅工程质量保险试点工作的通知

各市住房城乡建设局（城乡建设局），各银保监分局，长安责任公司、各财产保险公司省级分公司，广德市、宿松县住房城乡建设局：

为更好的发挥市场在资源配置的决定作用，推动政府职能转变，提高住宅工程质量水平，减少住宅工程质量投诉，维护住宅所有权人的合法权益，根据《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《安徽省人民政府办公厅转发省住房城乡建设厅关于完善质量保障体系提升建筑工程品质若干措施的通知》（皖政办秘〔2020〕14号）等要求，在前期工作的基础上，决定进一步推进住宅工程质量保险试点工作，现将有关事项通知如下：

## 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党中央国务院、省委省政府有关提升工程品质决策部署，按照“政府引导、市场运作、先行先试、逐步推广”的方式，试点推行住宅工程质量保险制度，培育工程质量保险市场，完善工程质量保修维修机制，防范和化解工程质量风险，维护人民群众合法权益。

## 二、工作目标

通过试点推行住宅工程质量保险，探索建立工程质量保险与工程质量管理、工程品质提升、工程质量保修相结合的良性互动机制。进一步压实建设单位首要责任和施工单位主体责任，有效消除住宅工程质量通病，提升工程质量水平，提高住宅居住品质，逐步形成可借鉴、可复制、可推广的经验和做法，为全省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。

## 三、试点工程范围

在当地住房城乡建设部门的引导下，按照市场的逻辑规律，在住宅工程中，试点推行工程质量保险。住宅工程包括商品住宅和保障性住宅工程以及在同一物业管理区域内其他建筑物。其他工程也可参照试点。

## 四、承保范围

住宅工程质量保险的基本承保范围为：

（一）地基基础工程和主体结构工程。

1. 整体或局部倒塌；
2. 地基产生超出设计规范允许的沉降；

3. 阳台、雨篷、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；

4. 主体承重构件出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂或强度不足；

5. 法律、法规、规章和工程建设强制性标准规定的其他情形。

#### （二）围护结构和防水工程。

1. 围护结构的幕墙工程，外墙面保温层脱落；

2. 屋面、墙面、地下室、车库等防水工程；

3. 有防水要求的房间、门窗和外墙面防渗漏处理工程。

（三）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）。

（四）电气管线、给排水管道、设备安装。

（五）供热与供冷系统工程。

### 五、试点险种

以“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”为基本原则，可以采取以下模式：

#### （一）工程质量保修保险

一般由施工单位投保，承保的期限与工程质量保修的期限一致，从工程竣工验收合格之日开始，至保修期结束。保险机构根据保险条款约定，对期间出现的由于工程质量问题所导致的投保建筑物损坏和由此造成的损失，履行保修和赔偿义务。采用工程质量保修保险的项目，建设单位不再预留工程质量保证金。

保险机构可以通过工程的分户验收、竣工验收等进行风险评

估，根据工程质量情况、投保人的信用以及对存在问题整改情况确定保险费率。

## （二）工程质量潜在缺陷保险（IDI）

工程质量潜在缺陷保险是指由建设单位投保的，在保险合同约定的保险范围和保险期限内出现的，由于工程质量潜在缺陷所造成的投保工程的损坏和由此造成的损失，保险机构承担维修或者赔偿责任的保险。工程质量潜在缺陷，是指建设工程在竣工验收时未能发现的，因勘察、设计、施工、监理及建筑材料、建筑构配件和设备等质量原因造成的不符合施工图设计文件、工程建设标准和合同要求，并在正常使用过程中暴露出的工程质量缺陷。

试点期间，建设单位可以在施工许可手续办理前投保，保险期限可由投保承保双方在保险合同中约定，其中承保范围中第（一）项一般为十年，第（二）至（五）项一般为五年。保险期限从工程质量潜在缺陷保险承保的建筑竣工验收合格之日两年后开始起算。

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，具体承保费率应当根据建设工程风险程度和参建主体资质、诚信情况、风险管理要求，结合再保险市场状况，在保险合同中具体约定。对资质等级高和诚信记录优良的，保险机构可以给予费率优惠。工程质量潜在缺陷保险费用应纳入工程造价中列支。

工程质量潜在缺陷保险合同签订之后，保险机构应当聘请建设工程质量安全风险管理机构（TIS机构）（以下简称“风险管

理机构” ) 及符合资格要求的工程技术专业人员对被保险工程项目实施过程风险管控。风险管理机构的工作范围可以涵盖工程的实施过程, 包括勘察、设计、施工、调试和验收等。各相关单位要配合提供便利条件, 不得妨碍风险管理工作。风险管理机构及工程技术专业人员应当根据保险责任内容实施检查。每次检查应当形成检查报告, 检查报告内容包括检查发现的质量缺陷问题、处理意见和建议。风险管理机构及工程技术专业人员应当在工程完工后, 形成最终检查报告, 最终检查报告应当明确发现的质量缺陷问题及整改情况, 并给出保险责任内容的风险评价。保险机构在最终检查报告中指出建设项目存在严重质量缺陷, 且没有得到实质性整改的, 建设单位不得组织竣工验收。各地探索建立工程质量潜在缺陷保险信息平台, 保险机构将承保信息、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部门和保险监管部门报告。因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风险, 并不因建设单位投保工程质量潜在缺陷保险而免责。保险机构对工程质量潜在缺陷保险约定的质量缺陷损失负有赔偿义务, 保险机构有权依法对质量缺陷的责任单位实施代位追偿, 被保险人与相关责任方应予以配合。设计、施工单位与风险管理机构就工程质量缺陷的认定发生争议的, 可委托双方共同认可的工程质量鉴定机构进行鉴定。

### (三) 专项质量保险

各地可以结合当地实际, 以存在问题为导向, 积极探索物业

维修保险、电梯质量险、幕墙质量险、屋面防水质量险等专项保险，利用社会力量，解决当前住宅工程质量问题。

以上保险险种可以单独试点，也可以根据市场需求进行产品组合，以组合险种形式推广。

## **六、理赔规定**

保险机构应当制定充分保护被保险人权益的理赔操作规程，编制《住宅工程质量保险告知书》，其中应列明保险责任、范围、期限及理赔申请流程。

业主在保险期内认为工程存在质量缺陷的，可以向保险机构或者保险机构委托的物业服务企业等专业服务机构提出索赔申请。保险机构应当建立便捷的理赔流程，受理业主的理赔申请，组织现场勘查和维修。

对属于保险责任的，保险机构应当自与被保险人达成赔偿协议之日起十日内履行赔偿义务。对不属于保险责任的，保险机构应当自做出核定之日起三日内向业主发出不予赔偿通知书，并说明理由。

## **七、监督指导**

住宅工程质量保险试点采取市场化原则推行，住房城乡建设部门和保险监管部门负责监督指导，加强对保险机构、风控管理机构、项目相关单位的监督管理，对在工程质量保险试点过程中存在不诚信的有关单位和个人，按照有关规定记入信用档案。

实行工程质量潜在缺陷保险的项目，同等条件下优先推荐参与优质工程评选。

## 八、试点要求

(一) 加强组织领导，积极推进。各地要高度重视工程质量保险试点工作，树立以人民为中心的理念，加强组织领导，把试点作为为民办实事的重要工作来抓，建立工作机制，因地制宜细化工作方案，确保试点工作顺利开展。

(二) 加强宣传推广，择优试点。各地要加强工程质量保险的宣传推广，增强建筑市场保险意识，营造良好社会氛围。工程质量保险试点工作已纳入政府质量考核内容，各地住房城乡建设部门要积极择优选取有条件的住宅工程，加强监督指导，完善配套措施，将试点工作落在实处。

(三) 加强经验总结，注重实效。各地住房城乡建设部门和保险监管部门要积极协调推进本地区试点工作开展，不断总结经验，注重取得实效。对于试点过程中好的经验和做法，以及涉及的重大政策调整及重大问题处理，应及时报送，推进试点工作深入开展。



安徽省住房和城乡建设厅



中国银行保险监督管理委员会

安徽监管局

2021年9月22日

(此件公开发布)

---

安徽省住房和城乡建设厅办公室

2021年9月22日印发

---