

广州市住房和城乡建设局
中国银行保险监督管理委员会广东监管局
广州市地方金融监督管理局
广州市规划和自然资源局

文件

穗建质〔2020〕203号

广州市住房和城乡建设局 中国银行保险监督
管理委员会广东监管局 广州市地方金融
监督管理局 广州市规划和自然资源局
关于印发《广州市住宅工程质量潜在
缺陷保险管理暂行办法》的通知

各有关单位:

为优化提高我市营商环境，建立健全建设工程质量风险管控体系，全面提升住宅工程质量水平，市住房城乡建设局、广东银保监局、市地方金融监督管理局、市规划和自然资源局联合制定了《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理暂行办法》，现予印发，请认

真贯彻实施。

广州市住房和城乡建设局



中国银行保险监督管理委员会
广东监管局



广州市地方金融监督管理局



广州市规划和自然资源局



2020年7月17日

广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为建立健全工程质量风险管控体系，全面提升住宅工程质量水平，切实维护住宅工程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》《中华人民共和国合同法》等法律法规，结合《广东省建设工程质量管理条例》《广州市房屋建筑和市政基础设施工程质量管理办法》，制定本办法。

第二条 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，保险公司根据保险条款约定，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，履行赔偿义务的保险。

前款住宅工程，包括商品住宅、保障性住宅工程和在同一物业管理区域内的其他建筑物。

本办法所称工程质量潜在缺陷，是指住宅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原因造成的工程质量不符合工程建设强制性标准、施工图设计文件或合同要求，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产权所有人，为保险合同的索赔权益人。

第三条 本市在新建住宅工程中推行工程质量潜在缺陷保险。在本市行政区域内从事前述住宅工程的缺陷保险活动，及对缺陷保险活动实施监督管理的，应当遵守本办法。

第四条 本市居住用地出让时，土地出让人应当将投保缺陷保险列为出让条件，并将投保缺陷保险列入出让合同。

鼓励在建社会投资项目购买住宅工程质量潜在缺陷保险。

工程质量监督机构应当在工程监督告知时，检查建设单位是否履行诚信义务，完成土地出让条件中购买工程质量潜在缺陷保险的要求，对未按要求购买工程质量潜在缺陷保险的建设单位记录失信信息。

第二章 保险方案

第五条 缺陷保险的基本承保范围为地基基础和主体结构工程、保温和防水工程，具体范围按照《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）的规定执行。

（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. 外墙面坍塌（含脱落）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。

（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. 其他有防水要求的部位渗漏。

（三）装饰装修等工程：

保险公司对以下项目可以附加险的方式为建设单位提供保险服务：建筑装饰装修工程、建筑给水排水及供暖工程、通风与空调工程、建筑电气工程、智能建筑工程、建筑节能工程、电梯工程等。附加险的具体保险范围、保险期间和保险责任开始时间等由建设单位和保险公司在保险合同中约定。

第六条 缺陷保险的保险期限自保单生效之日起，包括工程建设期、缺陷责任期以及保险责任期三个阶段。

（一）工程建设期自保单生效之日起算，至工程竣工验收合格之日止。

（二）缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起算，期限为两年。

（三）保险责任期自缺陷责任期结束之日起算，前述“第五条

（保险责任）”项下“（一）地基基础和主体结构工程”的保险责任期为十年，“（二）保温和防水工程”为五年，“（三）装饰装修等工程”由建设单位和保险公司在保险合同中约定。

缺陷责任期内，工程质量潜在缺陷由建设单位负责组织维修。

保险责任期内，工程质量潜在缺陷由保险公司按照保险合同约定承担赔偿责任。

第七条 业主、使用人、第三方或者不可抗力造成的质量缺陷，不属于本办法规定的保险责任范围。

第八条 保险公司应当严格执行中国银保监会保险条款和保险费率管理有关要求。

保险公司按照建筑安装工程总造价和保险费率等计算保险费，建设单位及时支付合同约定的保险费用。

建设单位应当在工程概算中列明建设工程缺陷保险费。

投保地基基础和主体结构工程、保温和防水工程缺陷保险的不设免赔。

第三章 投保与承保

第九条 在工程建设期，建设单位应当配合保险公司开展工程质量风险评估工作。

第十条 支持工程质量潜在缺陷保险采取共保模式承保。工程质量潜在缺陷保险的承保实行统一保险条款、统一保险费率、统一理

赔服务、统一信息平台。

第十一条 主承保公司应有独立的缺陷保险业务管理部门，充足的建筑、法律、风控人员，对缺陷保险业务进行全过程集中管理。

参与承保的公司均应对缺陷保险业务设置账套管理，独立核算。除风险管理费、税费、按保费比例分担的运营管理费用和适当的员工个人绩效外，不得设置其他展业费用、销售费用、部门奖励费用、中介费用等费用。不得设定缺陷保险保费规模目标或对业务机构进行保费规模考核，不得向其他任何单位或个人给予或承诺给予与缺陷保险业务相关的费用。

主承保公司对保单承担直接管理责任，负责对参与共保的其他保险公司和风险管理机构进行合规管理，并承担其他共保公司或风险管理机构违规行为的连带责任。

主承保公司应在收到住宅工程质量潜在缺陷保险全额保费后出具正式保单及发票；不得以减少建筑面积、剔除装修费用等方式缩小承保范围降低保额，不得违反规定使用保险条款和保险费率，不得套取费用进行不正当竞争。

第十二条 建设单位应当在办理施工许可手续前，与保险公司签订书面保险合同，并一次性支付合同约定的保险费（含不高于保险费 30% 的风险管理费用）。

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，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。

第十三条 住宅工程投保建设工程质量潜在缺陷保险的，依合同约定，不得随意解除保险合同。

保险合同生效后，建设单位依法解散、破产的，保险公司承担保险合同约定的保险责任。

第十四条 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建设单位本保单下的权益。

第十五条 保险公司应当建立缺陷保险信息平台，将承保信息、工程质量风险评估信息和理赔信息等录入该平台，对风险管理、出险理赔情况进行统计分析，并与住房城乡建设行政部门、保险监管部门实现信息共享。

第四章 风险管理

第十六条 保险公司制定的工程质量风险评估实施方案，应包括具体实施工程质量风险评估的机构及其人员情况，工程质量风险评估的具体实施范围、实施计划、关键节点、重点工序，需要建设单位配合的具体事项和通知义务等。

第十七条 缺陷保险合同签订后，保险公司应当委托建设工程质

量风险管理机构（以下简称风险管理机构）实施风险管理。保险公司应当与风险管理机构签订书面委托合同，依法约定双方的权利和义务。风险管理机构不得与该工程参建单位存在关联关系，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。

风险管理机构按照法律法规、工程建设标准、施工图设计文件和保险合同的要求，对建设工程实施工程质量风险评估，并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。

建设单位接到评估报告后应当责成施工单位及时整改质量缺陷问题，评估报告中工程质量缺陷认定存在争议的，按照保险合同中双方约定的方式解决。

保险公司应当参与竣工验收，并提出质量评估意见。

第五章 保险理赔

第十八条 保险公司编制《工程质量潜在缺陷保险告知书》，内容包括保险范围、保险期间、保险责任开始时间、保险理赔流程、负责保险理赔工作的部门及其联系方式、业主变更通知义务等。在业主办理房屋交付手续时，建设单位将《工程质量潜在缺陷保险告知书》随《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》一并交付业主。

业主在缺陷保险的保险期间内发现工程存在保险范围内的质量缺陷的，可以向保险公司提出索赔申请。

保险公司收到索赔申请后，应当在二日内派员现场查勘。保险公司应当在收到业主索赔申请后的七日内作出核定；情形复杂的应当在三十日内作出核定，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十日内履行赔偿义务。对不属于保险责任的，保险公司应当自作出核定之日起三日内向业主发出不予赔偿通知书，并说明不予赔偿的理由。

保险公司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。

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由建设单位和保险公司在保险合同中约定。

第十九条 业主和保险公司对保险责任范围、维修结果、赔偿金额存在争议的，可以共同委托有资质的工程质量检测、房屋安全鉴定机构进行检测鉴定，相关报告作为赔付依据。对赔付结果依然无法达成一致的，按照保险合同约定的方式解决。

第二十条 保险公司应制定《保险理赔应急预案》，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应尽快完成现场查勘，并在合同约定的时限内先行赔付。

第六章 法律责任

第二十一条 按照法律法规或合同约定应由勘察、设计、施工、监理、建筑材料（构配件）和设备等相关责任单位承担的法律責任，并不因建设单位投保缺陷保險而免責。

建设单位应当通过与保險公司签订协议的方式，约定彼此之间的权利义務。

第二十二条 保險公司对缺陷保險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責任的相关单位行使代位请求赔偿权利，建设单位及相关責任单位应予以配合。

第七章 附則

第二十三条 住房和城乡建設、规划和自然资源、保險監管、地方金融監管等行政部門应当加强缺陷保險相关政策的指导、落实，并及时制定落实配套政策措施。

第二十四条 其他建设工程投保缺陷保險的，参照本办法执行。

第二十五条 法律法规另有规定的，从其规定。

第二十六条 本办法自发布之日起施行，有效期至2024年12月31日。

公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设局办公室

2020 年 7 月 22 日印发
