

北京市人民政府办公厅文件

京政办发〔2019〕11号

北京市人民政府办公厅关于转发 市住房城乡建设委等四部门《北京市住宅工程 质量潜在缺陷保险暂行管理办法》的通知

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市金融监管局、北京银保监局《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》已经市政府同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

北京市住宅工程质量潜在缺陷保险 暂 行 管 理 办 法

北京市住房和城乡建设委员会 北京市规划和自然资源委员会
北京市地方金融监督管理局 中国银行保险监督管理委员会
北京监管局

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,切实保障住宅工程产权所有人合法权益,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》《北京市建设工程质量条例》等法律法规,结合本市实际,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间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,包括住宅工程 and 在同一物业管理区域内其他建筑物。

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所有权人,为保险合同的受益人和索赔权益人。

第三条 本市推行住宅工程质量潜在缺陷保险制度。在本市行政区域内从事新建、改建、扩建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 本市新建住宅工程项目,在土地出让合同中,将投保缺陷保险列为土地出让条件,并要求选择具备相应能力的保险公司。

第二章 保险范围及责任

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缺陷包括: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)保温和防水工程缺陷包括: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。

建设单位投保缺陷保险的保险期间,地基基础和主体结构工程为 10 年,保温和防水工程为 5 年。保险责任开始时间自建设工程竣工验收合格 2 年之日起算。

住宅工程在竣工验收合格之日起至保险责任开始时间内出现的工程质量潜在缺陷,由建设单位负责组织维修。保险期间届满后交房的住宅工程,建设单位应当在交房前 15 日通知保险公司、业主共同验收,若存在质量缺陷,由建设单位承担维修或赔偿责任。

保险合同约定的保险范围和保险期间之内,由保险公司履行维修或赔偿责任;保险合同约定的保险范围之外或保险期间到期之后的工程保修范围和保修期间,执行国家和本市法律法规和标准的有关规定,但对于保险期间届满后交房的,业主在交房之日起 6 个月内,发现承保范围内的建筑存在质量缺陷的,由保险公司承担维修或赔偿责任。

第六条 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。

第七条 鼓励勘察、设计、施工、监理、预拌混凝土生产及建筑预制构配件生产供应等有关单位及其人员投保工程质量责任保险。施工单位投保工程质量责任保险的,建设单位不得预留工程质量保证金。

鼓励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。

第八条 存在下列情形之一的,不属于保险责任范围:

(一)房屋所有权人或使用人超过设计标准增大荷载、擅自拆改房屋承重结构、擅自改变设备位置等未按照《房屋建筑使用说明书》相关要求或设计用途正常使用造成的质量缺陷;(二)在房屋使用过程中,因房屋所有权人或使用人以外的第三方造成的质量缺陷;(三)合同约定的不可抗力造成的质量缺陷。

第九条 建设单位应当以书面形式向相关参建单位告知投保缺陷保险的相关情况,明确参建单位配合保险公司开展工程质量风险评估工作的相关义务。

第三章 投保与承保

第十条 投保缺陷保险的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(其中,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,并经建设单位确认后,作为保险合同的附件。

保险公司在最终评价报告中指出建设项目存在严重质量缺陷,且在竣工时没有得到实质性整改的,不得通过该建设项目的竣工验收。

第十一条 保险公司按照法律法规及有关规定,根据建设工程风险程度、工程技术复杂程度、参建单位企业资质和诚信情况、风险管理要求、历史理赔数据、再保险市场状况等,公平、合理拟订缺陷保险的保险条款和保险费率,并对保险条款和保险费率依法承担责任。

保险公司按照建筑安装工程总造价的预算价计算保险费,建设单位及时支付合同约定的保险费用。

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计免赔额,其他附加险免赔额由建设单位与保险公司在保险合同中约定。

第十二条 保险公司按照规定将缺陷保险的保险条款和保险费率报送保险监督管理部门核准,需修改保险条款或保险费率的,按照有关规定重新报送核准。保险公司严格执行核准后的保险条款和保险费率。

第十三条 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。在业主办妥房屋交付手续时,建设单位将《工程质量潜在缺陷保险告知书》随《房屋建筑质量保证书》《房屋建筑使用说明书》一并交付业主。

第十四条 保险合同依法成立后,建设单位如要解除合同、变更保险公司或者变更保险合同内容,对已经销售的住宅工程,应当征得全部买受人的书面同意。

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。

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 缺陷保险的承保采取共保模式。

共保体由牵头保险公司和至少两家成员保险公司组成,并实行统一保险条款、统一保险费率、统一理赔服务、统一分配份额、统一信息平台。

由市住房城乡建设、金融监管部门通过公开招标方式,选择注册资本金充裕,综合偿付能力充足,风险管理能力强,承保理赔服务优质,具有一定的缺陷保险承保经验,信用良好的保险公司,供建设单位投保时选择。

第十六条 保险公司应当建立缺陷保险信息平台,所有承保缺陷保险和责任保险的保险公司应将承保信息、工程质量风险评估信息和理赔信息等录入该平台。

第四章 工程质量风险管理

第十七条 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。

第十八条 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。保险公司和建设单位就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。

第十九条 鼓励建设工程相关行业协会、全过程工程咨询机构等社会中介机构积极参与缺陷保险制度实施,充分发挥专业作用。

第五章 保险理赔

第二十条 业主在缺陷保险的保险期间内或期间届满后交房且业主在交房之日起6个月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七日内履行维修或赔偿义务。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。

保险公司应当制定充分保护业主权益的理赔操作规程,并向保险监管部门报告。

第二十一条 保险公司应当建立科学、合理、高效的工程质量潜在缺陷理赔体系,优化理赔制度,制定理赔应急预案,提供专业、快速的理赔服务。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。

第二十二条 业主和保险公司对保险责任范围和维修结果是否符合要求存在争议的,业主可以与保险公司共同委托具有工程质量检测专业资质和司法鉴定资格的第三方工程质量检测鉴定机构进行检测鉴定。鉴定结果属于保险责任的,检测鉴定费用由保险公司承担;鉴定结果不属于保险责任的,检测鉴定费用由业主承担。

对赔偿金额存在争议的,业主可以与保险公司共同委托具有相应司法鉴定资格的房屋质量缺陷损失评估机构进行评估。

第二十三条 保险公司制定《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合同约定时限内先行组织维修,同时完成现场查勘。

第六章 法律责任

第二十四条 按照法律法规或合同约定应由勘察、设计、施工、

监理、预拌混凝土生产和建筑材料、建筑构配件和设备供应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。

保險公司對缺陷保險合同约定的質量缺陷損失履行賠償義務后,有權依法對負有質量缺陷責任的相關單位行使代位請求賠償權利,建設單位及相關責任單位應予以配合。

第二十五條 從事缺陷保險的有關單位及其人員,違反現行法律法規、標準規範以及本辦法相關規定的,由住房城鄉建設、規劃自然資源、保險、金融等行業主管部門按照法定職責依法予以查處。

第七章 附則

第二十六條 住房城鄉建設、規劃自然資源、保險、金融等行業主管部門應當加強缺陷保險相關政策的指導和服務。

第二十七條 其他建設工程投保缺陷保險的,可以參照本辦法執行。

第二十八條 本辦法自發布之日起施行,有效期至2024年4月30日。

抄送:市委各部門,北京衛戍區。

市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市监委,市中级人民法院,市人民检察院。

各民主党派北京市委和北京市工商联。

北京市人民政府办公厅

2019年4月24日印发
