

.....

北京市可不聘用工程监理建设项目 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

2021年3月



一 办法的制定背景

二 办法的制定意义

三 办法的主要内容



一、办法的制定背景

《北京市优化营商环境条例》第四十条第二款明确：对于可以不聘用工程监理、建设单位不具备工程建设管理能力的项目，建设单位可以通过购买工程质量潜在缺陷保险，由保险公司委托风险管理机构对工程建设实施管理。

2020年6月，中共北京市委下发《中共北京市委 北京市人民政府关于加快培育壮大新业态新模式促进北京经济高质量发展的若干意见》及《北京市提升新服务进一步优化营商环境行动方案》有关“深化工程建设项目审批改革”中再次明确要求“对具备条件的建设项目，推行建设单位购买工程质量潜在缺陷保险制度。”





二、办法的制定意义

《办法》制定的目的是对于可不聘用工程监理的工程建设项目通过引入保险市场力量，以保险合同作为载体，以风险管理机构为技术支撑，继续强化落实建设单位工程质量主体责任，“以保险替代监理”，通过风险共担对工程质量加强管控。该项政策是推进建筑业“放管服”改革，进一步改善和优化北京市营商环境的落实举措，对于引导和规范可不聘用监理建设项目建设单位投保具有指导意义。



三、办法的主要内容



（一）明确可不聘用工程监理工程范围。

《办法》进一步明确可不聘用监理的项目的范围；夯实建设单位质量主体责任，明确该类工程原属监理的质量安全等主体责任由建设单位承担。

具体规定条款

《办法》第二条：

《关于完善简易低风险工程建设项目审批服务的意见》（京规自发〔2019〕439号）；

《建设工程监理范围和规模标准的规定（建设部令86号）》

《办法》第三条：对可不聘用工程监理的建设项目，工程监理单位法定的质量安全责任由建设单位承担。



三、办法的主要内容



(二) 明确保险承包范围。

对于基本承保范围，《办法》规定包括地基基础、主体结构、防水、保温工程等涉及主体结构质量和主要使用功能的质量缺陷，实现了主要质量缺陷基本全覆盖。

具体规定条款

《办法》第五条规定的承包范围与第六条规定的投保缺陷保险的保险期间与《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》（京政办发〔2019〕11号）文相同。



三、办法的主要内容



（三）做好与保修制度的有效衔接。

明确规定保险投保人为建设单位，保险人为保险公司。对于投保工程质量潜在缺陷保险的项目完成后，建设单位依法解散、破产的，《办法》规定保险公司应当承担合同约定的保险责任，对住宅工程出现的质量问题进行维修，减少因找不到保修主体引发的各类纠纷和社会矛盾，对现有保修制度进行有效补充。

具体规定条款

《办法》第十四条：保险合同生效后，建设单位依法解散、破产，保险费已全部支付的，保险公司应当承担保险合同约定的保险责任。

在保险期限内建筑物所有权转让的，保险标的的受让人承继建设单位本保单下的权益。



三、办法的主要内容



（四）健全全过程风险管控机制。

《办法》要求在签订保险合同后，保险公司应当委托风险管理机构，全面系统地统筹建设全过程风险管控。鼓励相关行业协会、监理公司及全过程咨询机构等社会中介利用自身专业性强的优势，积极参与风险管理，推动建筑行业转型升级。

具体规定条款

《办法》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”）对工程项目实施风险管理。

风险管理机构参照《北京住宅工程质量潜在缺陷保险工程质量风险管理机构工作指引（试行）》对工程建设实施管理。



三、办法主要内容



(五) 规范保险实施流程。

《办法》不再限制可参与此类项目保险活动的保险公司范围，规定建设单位可自行确定单独承保或共保体承保。保险条款和保险费率报送保险监督管理部门备案后保险公司方可参与此类项目保险活动。

具体规定条款

第十五条：建设单位应选择注册资本金充裕，综合偿付能力充足，风险管理能力强，承受理赔服务优质，具有一定的缺陷保险承保经验，信用良好的保险公司。保险公司可根据建设单位管理能力或保险公司自身理赔能力确定单独承保或共保体承保。

第十二条：保险公司应当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备案，需修改保险条款和保险费率的，应当按照有关规定重新备案。保险公司应当严格执行备案后的保险条款和保险费率。



三、办法的主要内容



(五) 规范保险实施流程。

《办法》不再限制可参与此类项目保险活动的保险公司范围，规定建设单位可自行确定单独承保或共保体承保。保险条款和保险费率报送保险监督管理部门备案后保险公司方可参与此类项目保险活动。

具体规定条款

《办法》第十九条： 保险公司理赔服务参照《北京住宅工程质量潜在缺陷保险理赔服务规范（试行）》执行。

《办法》第二十三条： 对于住宅工程，还应遵守《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》（京政办发〔2019〕11号）的有关规定。



四、下步工作重点



.....

研究建立建设单位投保激励和约束机制。

建立动态考核评估及退出机制。

建立缺陷保险工作会商机制。





.....

谢谢！

