HNPR—2021—14005

湘建建〔2021〕11号

湖南省住房和城乡建设厅 中国银行保险监督管理委员会湖南监管局关于开展湖南省住宅

工程质量潜在缺陷保险试点的通知

各市州住房和城乡建设局，各有关单位：

为贯彻落实《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）《湖南省人民政府办公厅关于促进建筑业持续健康发展的实施意见》（湘政办发〔2018〕21号）《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）和《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省人力资源和社会保障厅 中国银行保险监督管理委员会湖南监管局关于在房屋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）等文件要求，决定在部分地区试点推行住宅工程（含保障性住房，下同）质量潜在缺陷保险，现将有关事项通知如下：

一、总体要求

**（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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神以及党中央国务院、省委省政府有关提升工程品质决策部署，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，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潜在缺陷保险，逐步健全工程质量保险相关制度，发挥保险参与建设工程质量管理的重要作用，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。

**（二）工作目标**

通过在部分地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，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，提升住宅工程质量水平，提高居住品质，增强住宅工程质量风险防范和化解能力，维护人民群众合法权益，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。

二、组织实施

**（一）试点范围及时间**

在自愿申请的基础上，选择长沙、株洲、湘潭、岳阳、郴州和永州作为首批住宅工程质量潜在缺陷保险试点地区。试点时间从2021年4月20日起，试点期间，湖南省住房和城乡建设厅将会同湖南银保监局对相关试点工作进行定期评估，并根据评估情况适时确定后续批试点地区和全省全面推行时间；若国家出台新的工程质量潜在缺陷保险政策，则按国家政策执行。

**（二）推行模式**

试点期间，试点地区新建住宅工程参与投保工程质量潜在缺陷保险。试点地区新建商品住宅采取工程质量潜在缺陷保险制度与按照《湖南省物业管理条例》规定的物业保修金制度并轨运行的推行模式。采用住宅工程质量潜在缺陷保险模式的，建设单位无需向物业管理行政主管部门缴存物业保修金。

住宅工程质量潜在缺陷保险按照保险责任起始时间不同，分为有等待期和无等待期两种投保方式。

选择投保有等待期工程质量潜在缺陷保险的，保险责任自等待期结束之日起算，等待期为工程竣工验收合格后两年，等待期出现的工程质量问题（包括业主、物业服务企业、保险公司发现的各类质量问题），由相应施工单位负责保修。建设单位按相关规定预留施工单位工程款作为工程质量保证金。

选择投保无等待期工程质量潜在缺陷保险的，保险责任自工程交付查验合格之日开始起算，交付查验期限为6个月（自工程竣工验收合格建设单位通知业主收房之日开始起算）。交付查验合格之前发现的工程质量问题由相应施工单位负责整改到位。建设单位应与施工单位在合同中约定，适当预留施工单位工程款（工程合同总额的1%左右）作为工程交付查验质量保证金，并在交付查验合格后五个工作日内予以支付；施工单位应承担的保费由建设单位代缴。

工程项目交付查验有业主查验和保险公司查验两种方式，已出售部分由业主在收房时进行交付查验，公共区域和未出售部分由保险公司进行交付查验，已出售但业主未在规定时间内收房的由保险公司负责进行交付查验。

住宅工程质量潜在缺陷保险试点工作采取共保方式推行。共保体由湖南省住房和城乡建设厅依法公开选定。住宅工程质量潜在缺陷保险的保险服务工作（包括承保、风险管理、理赔、平台建设等）由共保体主承保公司牵头负责。

**（三）平台支持**

共保体主承保公司应建立全省工程质量潜在缺陷保险服务与动态监管平台，对住宅工程质量潜在缺陷保险的承保、理赔、风险管理等进行信息化管理，为住房城乡建设主管部门定期进行分析评估提供平台支撑。充分发挥保险的大数据统计和管理功能，将结果应用于信用评价和保险费率浮动，同时为我省建筑施工质量管理标准化考评提供参考依据。

**（四）监督指导**

省住房和城乡建设厅联合湖南银保监局以及试点地区住房城乡建设主管部门、当地银保监部门对住宅工程质量潜在缺陷保险试点工作实行统一管理和指导，并对共保体成员公司、参建主体的相关工作进行监督检查。同时，建立共保体成员公司考核评价机制，考核评价结果将作为共保体承保份额调整及共保体成员变动的主要参考依据。具体考核评价办法由省住房城乡建设厅另行印发。

三、保险产品

**（一）保险内涵**

湖南省住宅工程质量潜在缺陷保险是针对我省区域内新建住宅工程在保险范围和保险期限内出现的因工程质量潜在缺陷导致的建筑物损坏，由保险公司履行修复或赔偿义务的商业保险。

**（二）承保范围和期限**

在正常的使用条件下，住宅工程质量潜在缺陷保险的承保范围和期限为：

1．地基基础工程和主体结构工程，保险责任期限为10年；

2．保温工程和防水工程，保险责任期限为5年；

3．供热与供冷系统工程，电气管线、给排水管道、设备安装工程，墙面、顶棚抹灰层工程，装修工程，保险责任期限为2年。

**（三）费率确定**

**1．设计原则**

**基准费率：**根据国家和省有关减轻企业负担的政策要求，综合考虑物业保修期维修成本、工程质量保证金利息成本和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（详见附件1）。

**浮动费率：**为充分发挥保险费率的价格杠杆作用，推动投保企业进一步落实建设工程质量主体责任，根据建筑施工质量管理标准化企业考评及项目考评情况、施工单位赔付情况、BIM技术应用情况以及监理、检测等单位聘请情况等建立费率浮动机制（详见附件2）。

**2．保费计算方式**

保费=住宅项目建筑安装工程总造价×费率；费率=基准费率×费率浮动调整系数。

**（四）参保与理赔**

**1．参保规定**

建设单位应在办理项目施工许可手续之前，与共保体主承保公司签订住宅工程质量潜在缺陷保险合同。

选择投保有等待期工程质量潜在缺陷保险的，建设单位应在签订保险合同时，一次性支付合同约定的保费。

选择投保无等待期工程质量潜在缺陷保险的，保费由建设单位分两期缴纳，第一期为建设单位应承担的保费，在签订保险合同时缴纳；第二期为施工单位应承担的保费，在工程竣工验收合格后五个工作日内由建设单位代缴，并从施工单位工程结算款中扣除。

鼓励勘察、设计等其他参建单位投保相应职业类责任保险。

**2．理赔规定**

共保体主承保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，对违反工程建设强制性标准或不按工程设计图纸施工所造成的工程质量事故，共保体主承保公司有权依法对质量缺陷的责任单位（勘察、设计、施工单位和设备材料供应商）实施代位追偿。被保险人及相关各方应予以协助配合。

保险责任期限以外的法律责任，以及因法律法规或合同约定应由勘察单位、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，并不因投保住宅工程质量潜在缺陷保险而免责（具体承保理赔服务方案详见附件3）。

因住宅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。具体以共保体主承保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）长效风险准备金**

共保体成员公司在每年的住宅工程质量潜在缺陷保险保费收入中提取一定比例资金作为工程项目长效风险准备金，用于工程质量潜在缺陷保险责任期限结束后地基基础和主体结构工程质量的风险保障，以及部分投保住宅工程质量潜在缺陷保险住宅因延期交付超过保险责任期限但仍在建设单位保修责任期内属于保险责任范围的潜在缺陷风险保障（详见附件4）。

四、风险管理

共保体主承保公司应当在试点地区组建专业风险管控服务团队。住宅工程质量潜在缺陷保险合同签订后，专业风险管控服务团队应对工程项目关键节点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。建设单位授权共保体主承保公司聘请监理单位的，共保体主承保公司专业风险管控服务团队可与聘请的监理单位联合开展质量风险管控工作。具体风险管控服务方案由省住房城乡建设厅另行印发。

五、保障措施

**（一）加强组织领导**

成立由省住房城乡建设厅厅长任组长，分管副厅长为副组长，厅建筑管理处、省建设工程质量安全监督管理总站、湖南银保监局财产保险监管处等有关处室和单位负责人为组员的全省住宅工程质量潜在缺陷保险试点工作领导小组（以下简称“领导小组”）。领导小组下设办公室，设在省住房城乡建设厅建筑管理处，负责试点工作的统筹规划和组织协调等。各试点地区要对应成立试点工作小组，建立工作机制，细化工作方案，确保试点工作顺利开展。

**（二）完善配套政策**

1．采用住宅工程质量潜在缺陷保险模式的，建设单位应将共保体主承保公司出具的项目竣工风险总体评估报告作为竣工验收的重要验收资料。项目竣工风险总体评估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整改到位的，建设单位不得组织竣工验收，住房城乡建设主管部门不得办理竣工验收备案手续。

2．采用住宅工程质量潜在缺陷保险模式的，保费应列入建设单位住宅工程建设成本。适用限价政策的商品住宅，可在限价基础上增加工程质量潜在缺陷保险成本，作为实际出售价格。

3．鼓励试点地区住宅工程建设单位授权工程质量缺陷保险承保单位组织开展工程监理和工程质量检测。由共保体主承保公司聘请工程监理和工程质量检测的，建设单位投保工程质量潜在缺陷保险时可享受一定的费率优惠。

4．各试点地区以及省级相关行业协会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）建立风险调节机制**

为实现住宅工程质量潜在缺陷保险的持续健康发展，建立住宅工程质量潜在缺陷保险风险调节机制，根据项目年度经营情况，对基准费率实行动态调整，切实提升住宅工程质量风险保障能力，维护人民群众合法权益。

六、工作要求

**（一）高度重视，积极推进**

各试点地区住房城乡建设主管部门要加强组织领导，按照试点工作要求，因地制宜制定具体实施方案，认真组织开展试点工作。各试点地区银保监部门要积极配合，督促指导保险公司做好承保理赔服务。

**（二）加强宣传，有序推广**

各试点地区住房城乡建设主管部门要加强住宅工程质量潜在缺陷保险的宣传推广，增强建筑市场保险意识，营造良好社会氛围。

**（三）强化协同，注重实效**

各试点地区住房城乡建设主管部门和银保监部门应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，应及时报送我省住宅工程质量潜在缺陷保险试点工作领导小组。

本通知自2021年4月20日起实施，有效期至2026年4月19日止。

附件：1．湖南省住宅工程质量潜在缺陷保险基准费率表

2．湖南省住宅工程质量潜在缺陷保险费率浮动系数

3．湖南省住宅工程质量潜在缺陷保险承保及理赔服

务方案

4．湖南省住宅工程质量潜在缺陷保险长效风险准备

金管理办法

湖南省住房和城乡建设厅 中国银行保险监督管理委员会

湖南监管局

2021年1月12日

附件1

湖南省住宅工程质量潜在缺陷保险基准费率表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **保险模式** | **保险责任** | **责任期限** | **基准费率** | |
| **施工单位** | **建设单位** |
| 无等待期 | 地基基础和主体结构工程 | 10年 | 1.20% | 1.50% |
| 保温和防水工程 | 5年 |
| 其他工程 | 2年 |
| 有等待期 | 地基基础和主体结构工程 | 10年 | - | 1.50% |
| 保温和防水工程 | 5年 |
| 其他工程 | 2年 |

基准费率不包括工程监理费用和工程检测费用，若建设单位授权保险公司聘请工程监理和工程质量检测的，其收费由建设单位和保险公司另行协商确定。

住宅工程质量潜在缺陷保险具体保险责任如下：

**一、地基基础和主体结构工程缺陷**，主要包括：

（一）整体或局部倒塌；

（二）地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降；

（三）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;

（四）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；

（五）外墙面脱落、坍塌、临空面栏杆及栏板等影响使用安全的质量缺陷；

（六）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**，主要包括：

（一）围护结构的保温工程破损、脱落；

（二）地下、屋面、厕浴间防水渗漏；

（三）外墙（包括外窗与外墙交接处）渗漏；

（四）其它有防水要求的部位渗漏。

**三、其他工程，**具体包括以下工程：

（一）装修工程；

（二）电气管线、给排水管道、设备安装工程；

（三）供热与供冷系统工程；

（四）墙面、顶棚抹灰层工程。

附件2

湖南省住宅工程质量潜在缺陷保险费率浮动系数

**一、施工单位质量管理考评结果调整系数**

|  |  |
| --- | --- |
| **施工单位质量管理标准化考评结果** | **调整系数** |
| 上年度优良企业 | 0.98 |
| 上年度合格企业 | 1.00 |
| 上年度不合格企业 | 1.10 |

注：该系数仅适用于建设单位。上年度无考评结果的，调整系数为1。

**二、项目质量管理考评结果调整系数**

|  |  |
| --- | --- |
| **项目质量管理标准化考评结果** | **调整系数** |
| 优良工地 | 0.95 |
| 合格工地 | 1.00 |
| 不合格工地 | 1.05/1.10 |

注：该系数仅适用于施工单位投保项目。“优良工地”是指投保项目竣工验收前历年度考评均为年度优良工地，且达不到年度优良工地考评次数或时间的年度内，每季度考评结果均应为优良；“不合格工地”是指投保项目竣工验收前凡出现一次及以上考评不合格工地的，其中出现一次的调整系数为1.05、二次及以上的调整系数为1.10；“合格工地”是指除上述两类以外的投保项目。无考评结果信息的，调整系数为1.00。

**三、施工单位赔付率调整系数**

|  |  |
| --- | --- |
| **施工单位赔付率** | **调整系数** |
| 0-20% | 0.80-0.90 |
| 20%-40% | 0.90-1.00 |
| 40%-60% | 1.00-1.10 |
| 60%-80% | 1.10-1.30 |
| 80%-100% | 1.30-1.50 |
| 100%及以上 | 1.50-2.00 |

注：该系数仅适用于施工单位。“赔付率”是指投保项目的施工单位自项目开工至竣工验收时历年度赔付率的平均值，区间内的赔付率采用线性插值法确定调整系数；无赔付率信息的，调整系数为1。

**四、BIM系统使用情况调整系数**

|  |  |
| --- | --- |
| **投保工程项目使用BIM系统进行图审的情况** | **调整系数** |
| 使用BIM系统进行图审 | 0.98 |
| 未使用BIM系统进行图审 | 1.00 |

注：该系数仅适用于建设单位。

**五、监理和检测单位聘请情况调整系数**

|  |  |
| --- | --- |
| **投保工程项目监理和检测单位聘请情况** | **调整系数** |
| 由保险公司聘请工程监理和工程质量检测单位 | 0.98 |
| 由保险公司聘请工程监理或工程质量检测单位 | 0.99 |
| 由建设单位聘请工程监理和工程质量检测单位 | 1.00 |

注：该系数仅适用于建设单位。

附件3

湖南省住宅工程质量潜在缺陷保险

承保及理赔服务方案

一、承保服务

**（一）保险咨询服务**

共保体主承保公司应向投保企业提供保险咨询服务，详细告知住宅工程质量潜在缺陷保险的保险责任范围以及投保方式等内容。

**（二）收集投保资料**

共保体主承保公司应协助投保企业收集住宅工程质量潜在缺陷保险所需要的投保资料，具体资料清单如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 1 | 投保单 |
| 2 | 项目概况（建筑单体数量、各个单体的面积、高度、造价、结构类型、基础类型、装修程度、周边环境） |
| 3 | 项目立项文件（项目可行性报告批复文件或项目核准备案文件或项目备案文件） |
| 4 | 建设投资单位成本表（或者相应的造价证明文件） |
| 5 | 其他适用于费率浮动调整系数的证明材料 |

**（三）出具保险单及保费发票**

共保体主承保公司将投保企业提交的投保资料录入系统，投保企业按照约定支付保险费后，共保体主承保公司出具保险单及保费发票，保险合同成立并生效。共保体主承保公司应当制定工程质量风险评估实施方案、保险告知书等，作为保险单的附件与保险单及保费发票一同交由投保企业。

二、理赔服务

**（一）索赔申请**

被保险人在住宅工程质量潜在缺陷保险保险期间内发现工程存在保险范围内的质量缺陷，可向住宅工程的物业服务企业报案,由住宅工程的物业服务企业向保险公司统一提出索赔申请，并提供以下资料：

1．《出险通知书》原件，内容须填写完整，并由物业服务企业盖章确认。

2．《损失清单》原件，填写完整的索赔项目、数量、金额等，相关数据必须客观，并由物业服务企业盖章确认。

3．房产所有权证明文件或其他可以证明保险利益的文件。

4．《权益转让书》原件，在保险事故涉及第三方责任的案件中，索赔人应提供经本人签章的《权益转让书》。

如保险公司授权物业服务企业进行查勘定损的，还需提供现场照片、复勘照片、维修合同及相关发票、物业派工单以及施工竣工验收报告（需经物业服务企业、维修方、索赔人三方签字确认）等。

**（二）核定赔偿**

共保体主承保公司收到索赔申请后，应当在两个工作日内派员进行现场勘查。共保体主承保公司应在收到索赔申请后的七日内做出核定；情形复杂的应当在三十日内做出核定，并将核定结果通知被保险人。

对属于保险责任的，共保体主承保公司应当自与被保险人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, 共保体主承保公司应当自做出核定之日起三日内向被保险人发出不予赔偿通知书，并说明理由。

共保体主承保公司应当制定充分保护被保险人权益的理赔操作规程。

**（三）争议鉴定**

被保险人对是否属于保险责任存有异议的，可与共保体主承保公司共同委托有相应资质的第三方鉴定机构进行鉴定。

鉴定结果属于保险责任的，鉴定费用由共保体主承保公司承担；鉴定结果不属于保险责任的，鉴定费用由申请方承担。

**（四）应急维修**

共保体主承保公司应当制定保险理赔应急预案，并明确预案启动的具体情形、应急流程、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，保险公司应当在收到索赔申请后的约定时限内先行组织维修，同时完成现场勘查。

**（五）代位追偿**

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责任，并不因投保工程质量潜在缺陷保险而免责。

投保企业应当通过与共保体主承保公司签订协议的方式约定彼此之间的权利义务。

共保体主承保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赔偿义务，共保体主承保公司有权依法对质量事故的责任单位实施代位追偿，被保险人与相关各方应予以协助配合。

附件4

湖南省住宅工程质量潜在缺陷保险

长效风险准备金管理办法

**第一章 总则**

**第一条** 为防范住宅工程质量潜在缺陷保险的经营风险，规范工程质量潜在缺陷保险长效风险准备金的管理，确保工程质量保障的持续性，按照《湖南省住房和城乡建设厅 中国银行保险监督管理委员会湖南监管局关于开展湖南省住宅工程质量潜在缺陷保险试点的通知》文件要求，特制定本办法。

**第二条** 本办法所称住宅工程质量潜在缺陷保险长效风险准备金，是指共保体主承保公司在开展住宅工程质量潜在缺陷保险业务过程中，为应对保险责任期限结束后住宅地基基础及主体结构工程重大质量问题，以及部分投保住宅工程质量潜在缺陷保险住宅因延期交付超过保险责任期限但仍在建设单位保修责任期内属于保险责任范围的潜在缺陷保修问题，按照住宅工程质量潜在缺陷保险保费的一定比例提取的风险准备金。

**第三条** 本办法适用于全省范围内所有住宅工程质量潜在缺陷保险业务。

**第二章 长效风险准备金提取**

**第四条** 住宅工程质量潜在缺陷保险长效风险准备金以住宅工程质量潜在缺陷保险的保费收入为计提依据，逐年滚存。共保体各成员公司应当按照保费的一定比例分别计提。

**第五条** 住宅工程质量潜在缺陷保险长效风险准备金的计提比例，由共保体主承保公司结合湖南省年度新建住宅工程建筑安装总造价、住宅工程质量风险水平等因素合理制定，并报送湖南省住房和城乡建设厅审批后确定。初始比例为2%。

**第六条** 共保体各成员公司应当按照相关规定，及时足额计提长效风险准备金，逐年滚存，逐步积累应对长期风险的能力。累计滚存金额达到10亿元时，可以暂时停止计提。

**第七条** 共保体主承保公司应设立住宅工程质量潜在缺陷保险长效风险准备金专用账户，由省住房城乡建设厅及主承保公司共同管理。共保体各成员公司应将份额内长效风险准备金存入该账户，统一管理。

共保体主承保公司发生变化时，应建立新的专用账户，原账户滚存资金应全部转入新专用账户。

**第三章 长效风险准备金使用**

**第八条**　住宅工程质量潜在缺陷保险长效风险准备金专项用于防范保险责任期限结束后地基基础和主体结构工程出现的重大质量问题，以及解决部分已投保住宅工程质量潜在缺陷保险住宅因延期交付超过保险责任期限但仍在建设单位保修责任期内属于保险责任范围的潜在缺陷保修问题。

**第九条** 保险责任期限结束后，在设计使用年限内，出现以下情况之一的，可以申请使用长效风险准备金。

（一）住宅工程整体或局部倒塌；

（二）地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降；

（三）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；

（四）因延期交付超过保险责任期，建设单位应承担的物业保修责任。

**第十条** 住宅项目在保险期限结束后出现可以启用长效风险准备金的情况时，物业服务企业应及时报告当地住房城乡建设主管部门，并提出维修申请。

**第十一条** 共保体主承保公司在接到维修申请后，应先行组织维修或赔付。对于明确是参建单位责任的，共保体主承保公司有权依法对参建单位实施代位追偿。

**第十二章** 共保体主承保公司应定期向省住房和城乡建设厅报告长效风险准备金的缴存和使用情况。

**第四章 附则**

**第十三条** 本办法自试点开始之日起施行。

湖南省住房和城乡建设厅办公室 2021年2月8日印发