

杭州市工程建设项目审批制度改革试点工作领导小组文件

杭建审改办〔2023〕4号

关于印发《杭州市住宅工程质量潜在缺陷 保险试点实施办法》的通知

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：

为全面贯彻省政府完善质量保障体系提升建筑工程品质意见精神，落实省建设厅关于强化建设单位工程质量首要责任工作要求，以及省市优化营商环境总体部署，市城乡建设委员会制定了《杭州市住宅工程质量潜在缺陷保险试点实施办法》，进一步完善工程质量风险防控机制，维护群众住房合法权益。现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：杭州市住宅工程质量潜在缺陷保险试点实施办法

杭州市工程建设项目审批制度改革试点工作领导小组办公室

2023年12月27日



附件：

杭州市住宅工程质量潜在缺陷保险试点 实施办法

第一章 总则

第一条（依据）为建立健全工程质量风险防控机制，积极引入住宅质量保险市场化运作，优化建筑业营商环境，全面提升杭州市住宅工程质量水平，维护住宅产权所有人的合法权益，提升群众“住有宜居”幸福感和获得感。按照《浙江省人民政府办公厅关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的实施意见》（浙政办发〔2020〕85号）、《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》（浙建〔2021〕15号）和《杭州市优化营商环境条例》（市人大第十四届常务委员会第13号公告）有关要求，同时根据国家相关法律法规，制定本办法。

第二条（定义）住宅工程质量潜在缺陷保险（以下简称住宅质量保险），是指由住宅工程建设单位投保，保险公司根据保险合同约定，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，履行维修和赔偿义务的保险。

工程质量潜在缺陷，是指住宅工程质量不符合工程建设标准或合同的约定，并在使用过程中暴露出的质量缺陷。

住宅质量保险的投保人及被保险人为建设单位；保险人为保险公司；业主是指住宅工程所有权人，或尚未依法办理

房屋所有权登记，但享有业主权利、承担业主义务的单位或自然人，为保险合同的受益人和索赔权益人；保险标的为投保项目。

工程质量风险管理机构（以下简称风险管理机构）是指受保险公司委托，对保险标的的质量潜在缺陷风险实施辨识、分析、评估、报告，提出处理建议，并最终对保险公司承担风险管理合同责任的机构。

第三条（适用范围）杭州市域范围内新建保障房工程应依照本办法推行住宅质量保险试点工作，同时鼓励新建商品房工程依照本办法积极开展住宅质量保险试点工作。

第四条（工作机制）市建设行政主管部门负责统筹全市住宅质量保险试点推进工作，并会同相关部门制定引导激励措施，形成工作合力。各区、县（市）建设行政主管部门负责辖区内住宅质量保险试点推进，做好住宅质量保险政策宣传贯彻工作，共同推进住宅质量保险试点工作。

第二章 保险范围、期限及责任

第五条（保险范围、期限）住宅质量保险分基本险与附加险。

基本险承保范围为：

（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.其他地基基础和主体结构部位出现的影响结构安全、使用安全的工程质量潜在缺陷。

（二）保温工程：围护结构保温层破损、脱落。

（三）防水工程：1.地下室、屋面、阳台、厕浴间等防水渗漏；2.外墙（包括外窗与外墙交接处）渗漏；3.其它有防水要求的部位渗漏。

（四）全装修住宅工程埋设在墙体、地面内的电气网络管线和给排水管道等隐蔽工程的质量潜在缺陷。

附加险承保范围为：

（五）其他工程的质量潜在缺陷：1.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）；2.电气管线、给排水管道、设备安装；3.供热与供冷系统工程。

保险期限自承保的工程竣工验收合格后满两年之日起计算。以上第（一）项保险期限为10年，第（二）项保险期限为5年，第（三）、（四）项保险期限为6年，第（五）项保险期限由建设单位和保险公司在保险合同中约定，但不得低于2年。

第六条（保险责任）保险期限开始前，建设单位应组织主承保公司、风险管理机构、施工单位对投保项目共同查验。对存在质量缺陷的，建设单位应督促施工单位进行维修。

保险合同约定的保险期限和保险范围，由保险公司履行维修或赔偿责任。

第三章 投保和承保

第七条（投保）建设单位应在开工前，与保险公司签订书面保险合同，保险合同中应包含基本险和附加险，并一次性支付保险费。原则上，一本工程规划许可证范围由一家主承保公司承保，一本施工许可证作为一个保险标的，出具一份保险合同，保险合同涵盖的范围应包括投保项目施工许可证范围内的所有建筑物。建设单位与保险公司签订的保险合同，承担的最大赔偿限额为保险合同记载的保险金额。住宅质量保险不得设置免赔额度。

第八条（承保）建设单位购买住宅质量保险的，可采用单一承保模式或共保模式。采用共保模式的，共保体应由 1 家主承保公司和不少于 2 家从保公司组成。各承保公司应以共保协议的形式明确在项目上的承保份额、权利和义务，其中主承保公司承保份额不得低于 50%。

住宅质量保险实施统一保险条款、统一理赔服务、统一信息平台等。

第九条（保费计算）投保住宅质量保险的建设单位应当在建设工程概预算其他费用中列明该保险费，计入开发建设成本。保险费计算基数为承揽工程的签约合同价，具体保险费率应由建设单位和保险公司在平等自愿的基础上，结合工程风险及技术复杂程度、参建主体资质及诚信情况、风险管理要求、历史理赔数据等具体情况，由建设单位与保险公司协商确定。

第十条（保险合同）建设单位应要求保险公司制定工程

质量风险评估实施方案、保险告知书、保险理赔方案等，经建设单位确认后，作为保险合同的附件。建设单位应以书面形式向相关参建单位告知投保住宅质量保险的相关情况，明确参建单位配合保险公司开展工程质量风险检查评估工作的相关义务。

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，同时上报所属建设行政主管部门。

第四章 工程质量风险管理

第十一条 (风险管理) 住宅质量保险合同签订之后，建设单位应要求保险公司委托风险管理机构，对保险责任内容实施风险管理。

保险公司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。风险管理费用由保险公司与风险管理机构在平等自愿的基础上，结合风险及技术复杂程度、风险管理要求等具体情况，由保险公司与风险管理机构协商确定。

风险管理机构凭保险公司出具的《风险管理授权书》(以下简称“授权书”)进入施工现场实施风险管理。工程参建单位应当配合提供便利条件，不得妨碍风险管理工作。

建设单位应要求保险公司落实对风险管理机构的管理责任，建立风险管理评价机制，制定工程质量风险评估实施方案，督促风险管理机构加强住宅工程建设质量控制。

风险管理机构不得与标的项目的参建单位存在隶属、关联关系或其他利害关系，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。

第十二条（争议鉴定）建设、设计、施工、监理等单位与风险管理机构就工程质量缺陷的认定发生争议的，可委托共同认可的第三方机构进行鉴定，鉴定费用应由责任方承担。

第十三条（发挥专业力量）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住宅质量保险试点工作，充分发挥专业作用。

第五章 保险理赔

第十四条（理赔告知）建设单位应要求保险公司编制《住宅质量保险告知书》（简称《保险告知书》），在业主办理房屋交付手续时，由建设单位随同《住宅工程质量保证书》《住宅使用说明书》一并交付业主。《保险告知书》内容应包括保险范围、保险期限、保险责任开始时间、保险理赔流程、负责保险理赔工作的单位及其联系方式、业主的通知义务等。

第十五条（高效理赔）在保险期限内，建设单位应要求保险公司建立高效便捷、充分保护业主权益的理赔流程，在保险合同中具体约定保险理赔受理、现场查勘、索赔核定、理赔维修等具体服务标准。

第十六条（争议处置）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，可共同委托具备技术能力的第三方机构进行鉴定。鉴定结果明确属于保险责任的，

保险公司承担鉴定费用并在 10 日内予以书面确认；鉴定结果明确不属于保险责任的，鉴定费用由业主承担。对赔偿金额存在争议的，按照相关法律法规或保险合同约定处理。

第十七条（应急理赔）建设单位应要求保险公司制定《保险理赔应急预案》，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，并规定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，依据应急预案先行组织维修。

第十八条（代位追偿）保险公司有权代被保险人向责任方实施代位追偿，被保险人与相关责任方应予以配合。

第六章 服务保障

第十九条（保障基金）依照建设部相关工作要求，各主承保公司应在保险费中计提一定比例的资金作为工程质量风险保障基金（以下简称保障基金），并统一设立保障基金专用账户和制订基金使用细则。保障基金为承揽工程签约合同价的 0.05%。

保障基金主要用于住宅工程交付后 3 个月之日起至保险期限开始前，对住宅工程质量潜在缺陷的维修保障，以及地基基础和主体结构工程 10 年保险责任期后至房屋建成使用 25 年期间主体结构整体或局部坍塌以及人员伤亡的赔付，并探索纳入房屋养老金统一管理。

第二十条（基金使用）住宅工程交付后 3 个月之日起至保险期限开始前，建设单位应要求主承保公司负责住宅工程质量投诉受理工作，并跟踪投诉处理进度。业主向保险公司

提出首次维修主张当日，保险公司应告知建设单位，建设单位应于3日之内派员现场查看，积极与业主协商确定双方认可的维修方案，并及时组织施工单位进场维修。

自业主向保险公司提出首次维修主张当日起2个月内，建设单位未就维修方案与业主达成一致意见并启动维修的，业主可以向主承保公司提出书面申请，可以依据基金使用细则使用保障基金先行维修。

建设单位应和主承保公司另行书面约定，先行维修使用的保障基金费用，由建设单位在保险期限开始前向保障基金专用账户补足到位。建设单位和施工单位在施工合同中应明确，由建设单位补足的保障基金，属于施工单位责任的，建设单位可以从工程质量保证金中扣除相应金额。

住宅工程竣工验收合格后至保险期限开始前，建设单位及相应责任单位均无法履行维修义务的，可以依据基金使用细则代为履行维修义务，维修费用使用上限为该投保项目计提的保障基金金额的三倍。

建设行政主管部门对不履行保修义务的单位，可依法采取信用扣分、行政处罚等措施，加强监管。

第七章 附则

第二十一条 已投保住宅质量保险项目的，凭保险保单免于交存物业保修金。保险期内保险合同解除或失效的，应按规定交存物业保修金，保险期内未交存物业保修金之前，建设单位与保险公司均不得擅自解除保险合同。

投保住宅质量保险的项目，在同等条件下优先推荐参与优质工程评选；对积极参与住宅质量保险试点的建设单位，按相关办法给予信用激励。

第二十二条 为确保住宅质量保险试点工作取得实效，建设单位、保险机构及风险管理机构等遵照《杭州市住宅工程质量潜在缺陷保险试点工作指引》开展工作。

第二十三条 本办法自 2024 年 3 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 2 月 28 日。

自 2024 年 3 月 1 日起，杭州市新申领施工许可证的住宅工程依照本办法实施。

附件：杭州市住宅工程质量潜在缺陷保险试点工作指引

附件：

杭州市住宅工程质量潜在缺陷保险试点 工作指引

1. 总则

为建立健全工程质量风险防控机制，全面提升杭州市住宅工程质量水平，确保住宅工程质量潜在缺陷保险（以下简称住宅质量保险）试点工作取得实效，特制定本指引指导建设单位、保险机构及风险管理机构有序开展工作。

2. 保险机构

2.1 为保障业主的合法权益，承接住宅质量保险业务的主承保公司应符合下列条件：

- （一）注册资本金不少于 50 亿元；
- （二）近三年偿付能力充足率不低于 150%；
- （三）配备具有专业能力的工程质量管理部門；
- （四）具有住宅质量保险主承保经验，且承保理赔服务优质。

2.2 保险费计算基数为承揽工程的签约合同价。保险费率参照保障房工程不低于 1.43% 以及商品房工程不低于 1.5%，由建设单位与保险公司协商确定。

2.3 保险公司委托工程质量风险管理机构实施风险管理的，风险管理费用参照不低于保费的 15%，确保风险管理工作质量，促进住宅工程质量的提高。

3. 风险管理

3.1 保险公司与风险管理机构签订书面委托合同，向风险管理机构出具《风险管理授权书》(以下简称“授权书”)。风险管理机构凭授权书进入施工现场实施风险管理。

3.2 风险管理机构应收集相关的工程资料，对工程中可能出现的质量风险进行评估，编制风险管理机构工作检查计划。

3.2 工程开工前，建设单位应组织保险公司、风险管理机构以及项目参建各方召开风险管理交底会，交底会上风险管理机构应对工程中可能存在的质量风险点、过程中质量检查方式以及参建各方需配合事宜等内容进行告知，并形成会议纪要。

3.3 风险管理机构按照风险管理合同、授权书等要求执行现场检查，在基础、主体、装饰等每个施工阶段且每个月至少开展两次过程质量检查，并及时编写《质量风险过程检查报告》(以下简称“过程检查报告”)报保险公司和建设单位，过程检查报告中应当包括检查情况的描述、存在的质量缺陷、缺陷处理建议和潜在缺陷风险分析等。建设单位收到过程检查报告后，应组织相关参建单位进行确认，经确认存在的工程质量缺陷，建设单位应立即责成相关责任单位进行整改，整改后，施工单位应将整改前后对比照、视频和整改情况说明，经监理单位、建设单位确认，由建设单位书面回复保险公司和风险管理机构。

3.4 工程完工后，风险管理机构应当对整个工程实施过程中的质量检查情况、质量缺陷整改情况进行汇总评价，

编制《质量风险最终检查报告》(以下简称“最终检查报告”),最终检查报告应包括:过程检查情况汇总,质量缺陷整改情况汇总、总体风险评价。主承保公司审核最终检查报告后,交于建设单位。建设单位应在竣工验收前对最终检查报告中重大质量潜在缺陷整改情况进行核验。

4. 保险理赔

4.1 保险公司应按照建设单位要求,编制《住宅质量保险告知书》(简称《保险告知书》),《保险告知书》内容应包括保险范围、保险期限、保险责任开始时间、保险理赔流程、负责保险理赔工作的单位及其联系方式、业主的通知义务等,在业主办理房屋交付手续时,由建设单位随同《住宅工程质量保证书》《住宅使用说明书》一并交付业主。

4.2 保险公司应按照建设单位要求,建立高效便捷、充分保护业主权益的理赔流程,与建设单位在保险合同中具体约定保险理赔受理、现场查勘、索赔核定、理赔维修等具体服务标准。

4.3 保险公司应在收到业主索赔申请后的10日内做出核定;情形复杂的应当在30日内做出核定,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7日内履行维修或赔偿义务;对不属于保险责任的,保险公司应当自做出核定之日起3日内向业主发出不予赔偿通知书,并说明理由。

4.4 保险公司对属于保险责任的质量缺陷履行维修义务后,同一部位的同一维修项目,给予180天的维修质保期,

该维修质保期不受保单到期终止等因素的影响。

4.5 保险公司应建立专业的维修队伍或委托第三方单位负责维修处理工作。

5. 保障机构

5.1 承接住宅质量保险业务的主承保公司应加强行业自律，鼓励通过自发成立住宅质量保险服务保障机构（以下简称保障机构），建立协同机制，落实政策宣贯，归集信息数据，规范合同履行，加强服务管理，并定期向建设行政主管部门报告。

5.2 依照建设部相关工作要求，各主承保公司应在保费中计提一定比例的资金作为工程质量风险保障基金（以下简称保障基金）。保障基金为承揽工程签约合同价的 0.05%。由保障机构设立保障基金专用账户，制定基金使用细则，负责统一管理、统筹使用。保障机构应及时向建设行政主管部门报告保障基金使用情况。

5.3 鼓励保障机构建立住宅质量保险管理信息平台，做好平台的运营维护工作。保险公司、风险管理机构、项目参建单位等应及时将相关信息传至平台。保障机构对录入平台的信息数据进行归集整理，并利用信息数据，指导、服务住宅质量保险工作规范有序开展。

6. 监督管理

建设行政主管部门将加强监管力度，对住宅质量保险试点工作实施过程中存在不诚信的有关单位和个人，采取通报、信用扣分、行政处罚等措施。