关于《绍兴市“好房子”项目试点开展工程质量潜在缺陷保险的指导意见》的起草说明

为进一步探索建立住宅工程质量管理和维修维保体系，根据《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》（浙政发办〔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）等有关规定，我局起草了《绍兴市“好房子”项目试点开展工程质量潜在缺陷保险的指导意见》（以下简称《指导意见》），拟与市金融监管分局联合印发。现将《指导意见》有关起草情况说明如下：

一、起草背景

近年来，住宅工程质量通病频发，信访投诉矛盾突出，2024年12月，省建设厅下发《工作提示单》，要求停止实施住宅物业保修金强制交纳制度，进一步加大了交付后住宅质量维修维保难度。

根据《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》第十一条“推进工程质量保险试点，培育工程质量保险市场，完善工程质量保修机制，防范和化解工程质量风险，维护建筑物所有人的合法权益。建设单位投保工程质量保险符合国家和省规定保修范围和保修期限的，可以免予交纳物业保修金，保险费用计入建设成本。”以及《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》第四条第二点“推行工程质量保险。建设单位投保工程质量保险且符合国家和省规定的保修范围和保修期限的，可以免予交纳物业保修金，保险费用计入建设成本。建设单位购买工程质量保险的，保险公司委托的风险管理机构可以参加全过程质量风险管理和住宅工程分户验收等工作。”等上级有关文件要求，为进一步利用保险建立完善住宅工程质量维修保修体系，我局联合市金融监管分局计划在“好房子”项目试点开展工程质量潜在缺陷保险（IDI）。

二、起草过程

前期，我局先后赴上海、广州、杭州等地学习调研住宅工程潜在缺陷保险（IDI）实施情况，并起草了调研报告，建议试点先行，逐步推广到所有新建商品住宅和保障性住房。我局参考了住建部《城镇房屋安全管理三项制度试点工作方案》《杭州市住宅工程质量潜在缺陷保险试点实施办法》等有关文件材料，起草了《绍兴市“好房子”项目试点开展工程质量潜在缺陷保险的指导意见》。初步征求了市金融监管分局、各区、县（市）建设局以及保险协会、房地产协会的有关意见，形成了征求意见稿。

三、主要内容

《指导意见》包括3部分，对“好房子”项目试点开展工程质量潜在缺陷保险做了6方面要求，主要包括：明确试点投保项目为“好房子”项目，并应符合《绍兴市住宅品质提升设计导则》（试行）的有关要求；明确保险费用应包含风控服务费（服务费占比不少于15%），并纳入工程建设其他费用；明确保险内容应包含地基基础和主体结构工程、保温工程、防水工程、装修与安装工程等；明确保险期限分为风控服务期、缺陷等待期、保险责任期等三个阶段；明确风控服务要制定风控服务标准，明确风控服务机构和人员资质、检查标准和频次等有关要求；明确理赔时间要根据保险内容分级理赔和差异化进行制定，原则上简易理赔现场查勘应在24小时内上门，定损核定3天内完成，维修（赔偿）在达成赔偿协议后7日内完成。

附件：绍兴市“好房子”项目试点开展工程质量潜在缺陷保险的指导意见（征求意见稿）