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）

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），拟在“好房子”新建住宅项目试点开展工程质量潜在缺陷保险（IDI）工作。

一、工作目标

通过试点开展工程质量潜在缺陷保险，探索新建住宅项目质量管理迭代升级，工程质量显著提升，进一步建立完善住宅工程质量维修保修体系；通过试点开展工程质量潜在缺陷保险，建立完善符合绍兴实际的保险制度和风控服务标准，引导行业自律；通过试点开展工程质量潜在缺陷保险，形成具有绍兴特色的工程质量潜在缺陷保险案例。

二、工作要求

工程质量潜在缺陷保险（IDI）是指由建设单位投保，保险公司依据保险合同约定，对保险范围和期间内出现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，并委托风控服务机构（TIS）提供风险管理服务的保险。

（一）投保项目

各地要在“好房子”项目试点推行工程质量潜在缺陷保险，国有投资住宅项目应率先投保，鼓励有条件的项目积极投保，投保项目应符合《绍兴市住宅品质提升设计导则》（试行）的有关要求。

 （二）保险费用

建设单位应在开工前完成投保，以“保险+服务”模式，择优选择具有工程质量潜在缺陷保险经验的保险公司。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。保险费率可参考上海、广州、杭州等已先行开展工程质量潜在缺陷保险的地区经验，对风险较大、技术较复杂、保险责任期延长的工程，费率应适当上浮。具体由保险公司与投保人协商确定。

（三）保险内容

**1.地基基础和主体结构工程：**整体或局部倒塌，地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降，出现影响结构使用安全的变形、裂缝、破损、断裂，出现其他影响结构安全、使用安全的工程质量潜在缺陷。

**2.保温工程：**围护结构保温层出现破损、脱落等。

**3.防水工程：**外墙出现（包括外墙与外窗交接处）渗漏，地下室、屋面、阳台、外墙、室内防水工程和其他有防水要求的部位出现渗漏等。

**4.装修与安装工程：**装饰装修工程开裂、脱落，电气管线、给排水管道、设备、供热、供冷系统的安装工程破损、失效等。

**5.其他法律法规要求纳入保险的内容。**

（四）保险期限

**一是风控服务期。**从投保工程质量潜在缺陷保险开始到工程竣工验收备案，在工程建设全过程提供专业的质量风险管理服务。**二是缺陷等待期。**新建住宅项目通过竣工验收备案的2年内是施工质保期，保险公司和风控机构应积极参与质量投诉处理，当施工单位不履行或拖延履行保修义务时，建设单位可委托保险维保单位维修，相关费用从施工单位保修金中扣除。**三是保险责任期。**缺陷等待期结束后立即生效，对建筑装饰装修工程和电气管线、设备、供冷供热安装工程的保险责任期为2年，围护结构的保温工程和地下、屋面、外墙、室内防水工程的保险责任期为5年，对地基基础和主体结构工程的保险责任期为10年。

（五）风控服务

承保机构应建立或联合开发工程质量潜在缺陷保险管理服务平台，做好平台运营维护，及时上传项目信息，整合归纳数据，指导开展保险和风控工作；承保机构应联合保险、监理和房地产等相关行业协会，制定风控服务标准，规范风控服务机构招标选聘流程，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，并将检查、检测等质量控制行为纳入保险及风控服务合同；承保机构应定期对风控服务机构进行考核，确保风控服务专业有效。

（六）保险理赔

承保机构要建立并完善便捷、规范、标准的理赔服务体系和流程，探索物业和保险联动的理赔服务模式，通过物业报案、现场查勘、定损、维修（赔偿），实现便捷理赔。根据保险内容制定分级理赔和差异化规定，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。

 三、工作保障

（一）加强组织领导。各区、县（市）建设和保险监督部门要高度重视工程质量潜在缺陷保险试点工作，加强协调配合，形成工作合力，指导做好政策制定和日常工作。承保机构和风控服务机构要按项目制定具体的工作方案（计划），确保各项工作有序推进。

（二）严格监督管理。各区、县（市）要加强对工程质量潜在缺陷保险实施过程的监督管理。承保机构应及时向保险监督部门备案保险合同，出现明显低价要及时预警。建设和保险监督部门要定期对保险机构、服务机构进行评价，确保各项工作落实到位。严肃处理违规行为，维护市场秩序，保障各方合法权益。

（三）完善政策支持。投保工程质量潜在缺陷保险的住宅项目将在绍兴市“好房子”星级评价中予以加分。各地要加大政策宣传，鼓励建设单位积极投保工程质量潜在缺陷保险；要加大政策支持力度，探索研究通过税费减免、政府补贴等方式，加快推进工程质量潜在缺陷保险试点工作提质扩面。