

南宁市建设工程质量安全协会文件

南建质安协〔2019〕38号

南宁市建筑工程质量潜在缺陷保险实施办法

为了贯彻落实南宁市住房和城乡建设局、南宁市自然资源局、南宁市金融工作办公室、中国银行保险监督管理委员会广西监管局《关于推进南宁市建筑工程质量潜在缺陷保险的实施意见（试行）》【南住建〔2019〕22号】的文件精神，进一步规范建筑业保险市场，实行有效的统一管理，增强对投保建设项目的工程质量的风险控制，切实维护投保人和被保险人的合法权益，根据《实施意见》的要求以及延续南宁市建筑施工企业安全生产和防灾防损工作的需要，制定本实施办法。

第一条 相关定义

本办法所称建筑工程质量潜在缺陷保险，是指由建设单位投保的，保险公司根据保险条款约定，对在正常使用条件下，在保险范围及保险期限内出现的由于工程质量潜在缺陷导致投保建筑工程的损坏，履行维修或赔偿义务的保险。

正常使用，是指按照建筑工程的原设计条件使用，包括但不限于：

- (1) 不改变建筑工程主体结构和竣工验收包含的设备设施位置；
- (2) 不改变原设计用途；
- (3) 不超过原设计荷载。

建筑工程的损坏，指建筑工程原结构出现的结构性损坏或防水工程的渗漏，以及建筑工程竣工验收时所包含的装修、设备设施因前述结构性损坏或渗漏造成的损坏。

维修，指对损坏的部位（包括与其附着的部分）进行返修、加固或恢复等。

赔偿，是指维修工作中产生的材料费、人工费等必要、合理的费用。

本办法所称投保人，是指建设工程的建设单位。

本办法所称被保险人，是指被保险项目的所有权人。

第二条 保险范围

本实施办法所称推行建筑工程质量潜在缺陷保险试点的建筑工程是指：

本市辖区内各级政府投资的建设工程项目，含以划拨方式供应土地由政府投资的建设项目，包括但不限于保障性住房、学校、医院、商场、宾馆、桥梁、隧道、涵洞、地下管道、轨道交通等（道路除外）；本市辖区内市本级及高新区、经开区、五象新区建设主管部门监管的商品房工程项目。前述范围内的工程项目，应当在招投标文件中约定投保建筑工程质量潜在缺陷保险；市住房和城乡建设管理部门应将投保工程质量潜在缺陷保险列入该项目用地的《房地产开发项目建设条件意见书》中，市自然资源管理部门将该意见书作为项目用地的出让文件附件对外公开，并作为《国有土地出让合同》的附件与合同共同生效。

鼓励本市各县的商品房工程项目逐步推进建筑工程质量潜在缺陷保险。

第三条 保险内容

（一）保险主体

投保人：建设工程项目的建设单位；

被保险人：被保险建设工程项目的所有权人。

（二）保险标的

符合本办法第二条中所述范围的建设工程项目。

（三）基本险的保险责任

在保险期间内，投保的建筑物在正常使用条件下，因潜在缺陷发生下列情形造成建筑物的损坏，经被保险人向保险公司提出索赔申请，保险公司按照本保险合同的约定负责赔偿修理、加固或恢复的费用：

1、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）阳台、雨篷、挑檐等悬挑构件坍塌或出现影响使用安全的裂缝、破损、断裂；
- （4）主体结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂。

2、防水工程：

- （1）地下防水工程存在质量缺陷造成的渗漏；
- （2）建筑屋面防水工程存在质量缺陷造成的渗漏；
- （3）外墙防渗漏工程存在质量缺陷造成的渗漏；
- （4）有防水要求的房间存在质量缺陷造成的渗漏。

（四）附加险的保险责任

投保人在投保建筑工程质量潜在缺陷保险基本险的基础上，如需增加保险保障需求的，保险公司可以对以下项目的潜在质量缺陷所造成的损失以附加险的方式提供保险保障：

1、墙面、顶棚抹灰层工程

在本附加险保险赔偿责任期间内，被保险项目在正常使用过程中，因墙面、顶棚抹灰层工程存在潜在质量缺陷而造成被保险项目损

坏的，保险人按照主险和本附加险的约定负责赔偿修理、加固或重建的费用。

2、附加扩展电气管线、给排水管道、设备安装保险

在本附加险保险赔偿责任期间内，被保险项目在正常使用过程中，因电气管线、给排水管道、设备安装存在潜在质量缺陷而造成被保险项目损坏的，保险公司按照主险和本附加险的约定负责赔偿修理、加固或重建的费用。

设备安装，是指被保险项目在建造时同时进行的分别与电力和通信线路、燃气、给水、排水、供热等管道系统成系统性使用的各类机械电气设备、装置的安装活动。

3、附加扩展装修工程保险

在本附加险保险赔偿责任期间内，被保险项目在正常使用过程中，因装修工程存在潜在质量缺陷而造成被保险项目损坏的，保险公司按照主险和本附加险的约定负责赔偿修理、加固或重建的费用。

装修工程，是指被保险项目建设单位按销售合同约定提供的对建筑物内、外进行以美化、舒适化、增加使用功能为目的的工程施工活动。

（五）除外责任

下列原因造成建筑物的损坏，保险公司不负责赔偿：

- 1、投保人、被保险人的故意行为；
- 2、战争、敌对行动、军事行动、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、恐怖活动；
- 3、行政行为或司法行为；
- 4、被保险人使用不当或改动结构、设备位置和原防水措施；

- 5、核辐射、核裂变、核聚变、核污染及其他放射性污染；
- 6、雷电、暴风、台风、龙卷风、暴雨、洪水、雪灾、海啸、地震、崖崩、滑坡、泥石流、地面塌陷等自然灾害；
- 7、火灾、爆炸；
- 8、外界物体碰撞、空中运行物体坠落；
- 9、建筑物附近施工影响。

（六）保险期限

1、地基基础和主体结构工程的保险期限为十年。保险责任期限自被保险项目竣工验收合格满一年时起算，保险责任期间为自竣工验收合格之日起第二年至第十一年。

2、防水工程的保险期限为五年。保险责任期限自被保险项目竣工验收合格满一年时起算，保险责任期间为自竣工验收合格之日起第二年至第六年。

3、附加险保险期限为二年。保险责任期限自被保险项目竣工验收合格满一年时起算，保险责任期间为自工程项目竣工验收合格之日起第二年至第三年。

（七）保险金额

建筑工程质量潜在缺陷保险的保险金额为建设工程的建筑安装工程总造价。其中，基本险的保险金额为建筑工程费（不含墙面、顶棚抹灰层工程和装修工程费），附加险的保险金额为安装工程费、设备费、装修工程费及墙面、顶棚抹灰层工程费。

（八）保险费率

1、基本险的保险费率

（1）各级政府投资的建设工程项目，包括保障性住宅、学校、

医院、商场、宾馆等的保险费率为 1.43%；

(2) 各级政府投资的建设工程项目，包括桥梁、隧道、涵洞、地下管道、轨道交通等的保险费率为 1.45%；

(3) 市本级及高新区、经开区、五象新区建设主管部门监管的商品房工程项目的保险费率为 1.43%。

2、附加险的保险费率

(1) 墙面、顶棚抹灰层工程的附加险费率为 0.15%；

(2) 电气管线、给排水管道、设备安装的附加险费率为 0.2%；

(3) 装修工程的附加险费率为 0.3%。

3、保险费率浮动

对于使用建筑信息模型（BIM）技术、或实施装配式建筑的建设项目，或施工企业的资质等级一级及以上，或施工企业的诚信记录优良，或荣获国家级建筑行业奖项的企业，保险公司给予该项目整体费率下浮 5%的费率优惠。

（九）保险费

基本险保险费=基本险保险金额×基本险保险费率

附加险保险费=附加险保险金额×附加险保险费率

总保险费=基本险保险费+∑附加险保险费

第四条 承保模式

坚持政策引导、政府推动、市场运作的原则。南宁市建筑工程质量潜在缺陷保险采取以保险专业中介机构代理、若干家保险公司组成共保体的模式承保。通过公开招标选择若干家保险公司组成共保体，其中一家为主承保公司，其余为共保公司。保险单由主承保公司开具，实行统一的保险责任、统一的保险费率、统一的理赔标准和统一的服

务内容。保险费按规定的比例分配，赔款按业务占比分摊。

凡是符合本办法第二条保险范围中所述的建设工程项目，必须在南宁市建筑工程质量潜在缺陷保险共保体保险公司投保。

第五条 承保服务

(一) “南宁市建筑工程质量潜在缺陷保险服务中心”（以下简称“服务中心”），服务中心设在南宁市民族大道 92-1 号新城国际 28 楼 2806 室，并在南宁市金花路 3 号建管大厦一楼大厅设立建筑工程质量潜在缺陷保险业务服务网点，开通服务热线（0771-2757903），为建设企业提供业务咨询、办理投保手续、理赔受理等服务。

(二) 投保人应在工程项目报建或办理施工许可证前，前往服务网点办理建筑工程质量潜在缺陷保险投保手续，并提交投保资料。

所需的投保资料如下：

- 1、营业执照；
- 2、投保工程项目的详细描述；
- 3、工程项目五方主体的资质证明文件（施工方资质证明必须提供），以及各方近三年类似项目经验及单位简单介绍；
- 4、项目造价清单；
- 5、中标通知书；
- 6、新的施工材料及施工方法的应用（如装配式建筑）；

(三) 服务中心应设立建筑工程质量潜在缺陷保险费专项账户，投保人在保险合同成立前缴付保险费，缴付方式原则上为一次性缴付。当投保的建筑安装工程总造价金额在一亿元以上，投保人一次性缴付有困难的，可向服务中心申请分期支付保险费，服务中心审核通过后，投保人在十二个月内最多分三期缴付，但首期缴付不得低于

总保险费的 50%。投保人应在保险合同生效之前缴付首期保险费。

（四）投保人提交投保单并缴付保险费后，服务中心须在保险费到账后通知主承保公司在一个工作日内出具保险合同及保险费增值税专用发票。保险合同成立后，投保人应接受、配合风险管理机构的风控检查工作。

（五）保险合同出具后，服务中心应在 3 个工作日内将保险费转至主承保公司。主承保公司应在每月 5 日前通知各共保公司在 5 个工作日内出具上月保险费发票给主承保公司，主承保公司收到共保公司出具保险费发票后应在 7 个工作日内划转保险费给各共保公司。

第六条 理赔服务

（一）出险报案

被保险人在保险期限内认为投保建筑物存在质量缺陷的，应当立即拨打服务中心报案电话（报案热线：95518 或 0771-2757903），服务中心应引导客户清楚描述事故发生的原因、经过和损失情况，并及时完成调度。

（二）现场查勘

保险查勘人员接到调度后，应在 30 分钟内与报案人联系，主动告知需采取哪些必要、合理的施救措施，防止损失进一步扩大。保险查勘人员应在约定时间内到达现场进行查勘，查明本次事故原因，确定损失情况，收集理赔所需材料。若理赔查勘人员超出约定时间 2 小时未到的现场，保险公司不能以无现场查勘为由拒绝赔偿或扣减部分保险责任。

（三）索赔材料及处理时效

1、索赔材料：

(1) 被保险人提供以下材料：

- ①保险凭证；
- ②索赔申请书；
- ③建筑物所有权证明文件。

(2) 被保险人协助并配合保险公司提供以下材料：

- ①《出险通知书》原件，内容须填写完整；
- 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；
- ③有资质的工程质量检测机构出具的检测报告，对保险责任不明确、重特大事故、事故原因或损失情况比较复杂的案件，需提供能够详细说明出险原因、损失情况的事检测报告；
- ④定损资料原件，包括现场照片、维修合同、相关发票，施工竣工验收报告等；
- ⑤《权益转让书》原件，在保险事故涉及第三方责任的案件中，被保险人应提供经本人签章的《权益转让书》。

2、理赔时效：

①保险公司收到被保险人的书面索赔申请后七日内做出是否属于保险责任的核定；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。

②对属于保险责任的，保险公司应当自与被保险人达成赔偿协议之日起七日内履行赔偿义务。

③对不属于保险责任的，保险公司应当自做出核定之日起三日内向被保险人发出拒绝赔偿保险金通知书，并说明理由。

(四) 赔偿方式

保险公司对建筑工程质量潜在缺陷保险的赔偿以恢复原状为原则，即对保险责任范围内的受损建筑物以修复、补偿为主。对属于保险责任事故损失的赔偿，保险公司可根据被保险人的要求对损失标的直接修复，或按核定的损失金额以转账形式支付给被保险人，由其自行修复。

若发生以下情形之一的，保险公司将以推定全损直接赔付保险金额：

- 1、修复、补偿费用达到或超过保险金额；
- 2、经政府部门或其他具备相应资质的检测机构鉴定受损建筑物已无法修复，属于危险建筑；
- 3、受损建筑物已完全倒塌。

（五）应急维修

因工程质量潜在缺陷导致被保险建筑断电、断水、水管爆裂（漏水）等严重影响被保险人口常生活的报案事故或其它需要急修、抢修的突发情况，保险公司应启动应急处理机制，第一时间提供维修方案，并委托第三方维修公司先行抢修，同时完成现场查勘，待事态相对稳定后，再启动正常理赔程序。

（六）争议鉴定

被保险人与保险公司就工程质量潜在缺陷的认定发生争议时，选择双方共同认可的具有相应资质的机构鉴定。鉴定结果属于保险责任的，相关鉴定费用由保险公司承担，不属于保险责任的，由申请方承担。

第七条 保险合同调整及解除

建筑工程建设过程中，保险公司根据建筑工程质量风险管理机构

出具的检查报告，提出建设项目存在的质量缺陷，投保人应予以整改。对于未整改的一般质量缺陷，保险公司可将其列为保险除外责任，或适当上浮保险费率予以承保，投保人应及时补交保险费差额；对于未整改的质量缺陷问题，保险公司可将其列入保险除外责任，也可以提出解除保险合同。保险责任开始前解除保险合同的，保险公司按保险合同总保险费的 30%扣除，用于支付该工程项目的质量风险管理费及保险公司的管理成本，剩余的保险费退回投保人。保险责任生效后，保险公司不得解除保险合同。

第八条 工程质量风险管理机构

（一）建筑工程质量风险管理机构（以下简称 TIS 机构）是指受保险公司委托，对被保险建设工程项目潜在的质量风险因素实施辨识、评估、报告、提出处理建议，促进工程质量的提高，减少和避免质量事故发生的专业机构。

（二）TIS 机构必须符合下列条件：

- 1、TIS 机构的注册资本金应当不低于 500 万元；
- 2、持证上岗的风险管理人员不少于 15 人，其中具有相关专业高级及以上技术职称的人员不少于 3 人；
- 3、TIS 机构负责人应具有相关专业高级技术职称，并具有 15 年以上检测或工程管理的经历；
- 4、有健全的管理制度和质量保证体系。

（三）TIS 机构应具备独立性，不得与参建单位存有关联关系，不得直接和间接参与该工程的管理、设计、施工、监理工作，避免因受到商业、财务和其他压力的影响而做出不真实的评估检查结果。

（四）建筑工程质量潜在缺陷保险合同签订之后，TIS 机构应当

由保险公司委托，根据委托合同的风险管控要求，对被保险建设工程的全过程（包括施工前期准备阶段、施工过程检测阶段和竣工验收评价阶段）进行质量检查和评价，为保险公司判断质量风险提供依据。委托合同应当明确项目风险管理机构的名称、风险管理组成人员的条件、风险管理负责人人选、风险管理工作范围和风险管理服务期，以及委托人的费用支付、委托人为风险管理工作开展所提供的资料和其他条件等内容。

投保人应配合保险公司提供风险管理工作所需的如下资料：

- 1、施工组织设计（含主要施工方案、详细的施工、安装进度表）；
- 2、工程项目图纸，包括总平面图、剖面图、建筑、结构总说明等；
- 3、与工程项目有关的建筑安装险的信息；
- 4、地质勘察报告；
- 5、工程项目设计标准、建筑质量，保修期有无特殊要求。

（五）TIS 机构的作用在于提高工程质量，减少和避免质量事故的发生，建设单位应当要求各参建方积极配合 TIS 机构的工作，对于 TIS 机构的现场检测工作应当提供必要的便利条件，对于检查发现的质量缺陷问题应当责成责任方及时整改。

（六）TIS 机构应当按照《建筑工程质量风险管理操作手册》的工作规范开展风险管理，保险公司每年按项目对 TIS 机构的工作进行评估，加强诚信管理，并将评估结果反馈至保险监督管理部门以及市建设行政主管部门。对工作质量不符合风险管理工作规范要求或因自身原因不予履行合同义务的 TIS 机构，保险公司应解除其委托合同，对因失职所造成的工程质量缺陷，保险公司有权追偿 TIS 机构的经济

赔偿责任。

第九条 信息平台

服务中心负责建立建筑工程质量潜在缺陷保险信息平台，将建筑工程质量潜在缺陷保险的承保信息、风险管理信息、理赔信息、参建主体诚信信息等公布在平台上，并对风险管理数据、理赔数据进行统计分析，定期向建设行政管理部门、保险监管部门报告。

签订建筑工程质量潜在缺陷保险合同后，服务中心应及时将承保信息录入信息平台；对于每一次 TIS 机构提交的风险评估报告，服务中心应及时上传至信息平台；当发生保险事故时，服务中心应及时将出险原因、现场查勘资料、核定赔偿结果等信息公布在平台上。

服务中心应在每月上旬对上月的承保信息、风险管理信息、理赔信息进行统计整理，并形成书面材料提交给建设行政管理部门、保险监管部门。

第十条 安全生产及防灾防损

(一)服务中心应协助建设行政管理部门对投保人进行企业职工安全生产及防灾防损教育培训的工作，以及对建筑企业进行建筑业新工艺、新技术知识培训学习的工作。安全生产及防灾防损工作由服务中心负责统一协调组织，共保体公司应共同配合。

保险专业中介机构、共保体公司应配合服务中心搜集安全生产宣传材料和安全生产管理的先进经验，着重研究对施工中的危险源进行防控，提升安全生产管理水平的具体措施等，以便顺利开展安全生产及防灾防损服务工作。

(二)服务中心应制定安全教育培训和防灾防损服务计划，经南宁市建设工程质量安全协会审查同意后实施。服务中心应将每次安全

生产及防灾防损工作的实施过程、实施效果等内容以书面材料汇报建设行政管理部门。

第十一条 组织管理

为加强对南宁市建筑工程质量潜在缺陷保险工作的管理，由南宁市建设工程质量安全协会、保险专业中介机构和共保体保险公司三方主体共同成立“南宁市建筑工程质量潜在缺陷保险服务中心”。服务中心各成员的工作职责为：

南宁市建设工程质量安全协会负责对共保体的保险相关服务进行监督和考评。

保险专业中介机构负责服务中心的日常工作，牵头建立信息平台 and 设立安全生产及防灾防损基金，协调共保体公司的业务关系，配合相关部门开展建筑企业职工安全生产及防灾防损的教育、培训等工作。

主承保公司负责业务咨询、项目承保、委托 TIS 风险管理、查勘理赔以及售后服务等。

共保公司负责协助主承保公司业务保全和事故查勘定损，在人力物力方面积极配合相关部门开展建设工程项目质量风险管理等。

第十二条 共保体的条件

参与南宁市建筑工程质量潜在缺陷保险的保险公司必须具备的条件：

- (一)经保险监管部门的批准，依法在本市设立有保险经营机构；
- (二)公司的注册资本金达到 15 亿元（主承保公司的注册资本金应达到 100 亿元）；
- (三)近三年偿付能力充足率均不低于 150%；

(四) 具备充足的偿付能力、机构健全、风险管理能力强、承保理赔服务优质的条件。

第十三条 考核标准

共保体公司年度满意度总分为 100 分，每月由南宁市建设工程质量安全协会组织会议考评一次，得分低于 70 分的主承保公司退出主承保席位，得分低于 60 分的共保体公司取消共保体承保席位，由南宁市建设工程质量安全协会另选主承保公司或承保公司，并重新分配共保体业务占比份额。

1、主承保公司

主承保公司未按本办法及共保协议要求执行各项工作的，经服务中心查实，按以下标准扣分：

(1) 现场查勘未按时到达现场的，每次扣 2 分。

(2) 理赔时效未按规定时效办理的，每次扣 2 分。

(3) 未按规定参加南宁市建筑工程质量潜在缺陷保险服务中心组织的各项活动的，每次扣 5 分。

(4) 未按规定时间向共保公司转出保险费和提供共保所需材料的，每次扣 5 分。

(5) 未按规定时间向共保公司提供赔款分摊材料的，每次扣 5 分。

2、共保公司

共保公司未按本办法及共保协议要求执行各项工作的，经服务中心查实，按以下标准扣分：

(1) 未按主承保公司要求协助现场查勘工作的，每次扣 2 分。

(2) 未按主承保公司要求参加大额案件协调会的，每次扣 5 分。

(3) 未按规定参加南宁市建筑工程质量潜在缺陷保险服务中心组织的各项活动的，每次扣 5 分。

(4) 未按规定时间向主承保公司提供共保业务保险费发票的，每次扣 5 分。

(5) 未按规定时间向主承保公司分摊赔款的，扣 5 分并中断共保资格，如超出规定时间 30 天内摊回赔款的，则在摊回赔款的次月恢复共保资格；超过规定时间 30 天后仍未执行的，取消共保资格。

第十四条 共保体公司私自承保本办法“保险范围”内建筑工程质量潜在缺陷保险业务的，一经查实，一律取消共保体资格，从取消共保体资格之日起，五年内公司不准参加由本协会组织的各类招标活动。

被取消共保体资格的公司，自取消资格之日起不得再参与新的承保工作，但其对保险期限未终止的原共保业务仍须按本办法规定履行保险理赔的分摊义务。

第十五条 本办法由南宁市建设工程质量安全协会负责解释，自 2019 年 4 月 25 日起执行。

南宁市建设工程质量安全协会

2019 年 11 月 12 日

