

湛江市住房和城乡建设局

关于鼓励投保住宅工程质量潜在缺陷 保险的指导意见

各县（市、区）住房和城乡建设局（住房和规划建设局、规划与开发建设局），市建设工程质量事务中心，各有关企业：

为进一步落实住宅工程建设单位质量首要责任，建立质量风险保障机制，切实维护住宅产权人和使用人合法权益，倡导在住宅工程中推行投保工程质量潜在缺陷保险制度，现提出以下指导意见：

一、住宅工程质量潜在缺陷保险（以下简称“质量保险”）是指由住宅工程建设单位（以下简称“建设单位”）向保险机构（以下简称“承保机构”）购买，在保险合同约定范围和期限内，对在正常使用情况下出现的损坏或影响原设计使用功能的质量问题，由承保机构负责维修或赔偿义务的保险产品。

二、建设单位按照自愿原则，并结合工程实际，投保质量保险，将承保机构、保险内容、保险期限、理赔流程等投保信息作为住宅工程质量信息内容进行公示，并写入《住宅质量保证书》，在交房时向购房人提供。

三、质量保险保费计入住宅开发建设成本，其计算基数为投

保项目建筑安装工程总造价。保险费率由承保机构根据工程规模大小、技术复杂程度、风险评估、参建主体资信、历史理赔数据、再保险市场状况等因素确定。承保方式可采取共保体模式，承保信息、工程质量风险评估信息、理赔信息等数据管理应实现信息化。

四、质量保险的保险期限参照《城市房地产开发经营管理条例》《商品房销售管理办法》有关规定，自住宅交付之日起计算。保险范围和保险期限参照《建设工程质量管理条例》保修范围和期限有关规定，具体由投保人和承保机构在保险合同中约定，经维修合格的部位和更换的设备设施可重新约定保修期限。

五、对已投保住宅的购房人（或使用人）提出的维修或索赔申请，属于保险责任范围内的，承保机构按照保险合同约定时限组织快速维修或先行赔付；不属于保险责任范围内的，承保机构应及时发出不予维修（赔付）书面通知书，并说明合理理由。

六、承保机构履行维修或赔付责任后，依法享有代位追偿的权利，可向建设单位以外的相关参建责任主体代位追偿。住宅工程建设单位的质量首要责任、其他参建单位及相关人员责任不因建设单位投保质量保险而免除，鼓励相关单位投保职业责任保险。

七、承保机构应对投保住宅工程质量实施风险评估管理。风险评估管理工作可由承保机构委托独立的专业风险管控服务团队实施。保险合同签订后，建设单位以书面形式向相关参建单位告知投保相关情况，并在工程承发包合同中明确参建单位配合开

展工程质量风险评估工作的相关权力和义务。

八、鼓励承保机构参与工程质量评估工作，并向建设单位提出质量评估意见。

九、各县（市、区）住房城乡建设住建部门在实践住宅工程质量潜在缺陷保险中要积累经验做法，探索保障住宅工程建设单位和产权人利益的有效方法。

湛江市住房和城乡建设局

2022年12月19日

（联系人及联系方式：陈绍基，3588040）