

广州市住房和城乡建设局 广州市地方金融监督管理局 文件 广州市规划和自然资源局

穗建质〔2020〕436号

关于印发广州市住宅工程质量潜在缺陷保险 管理暂行办法实施细则的通知

各有关单位：

为贯彻落实《关于印发〈广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理暂行办法〉的通知》（穗建质〔2020〕203号），进一步明确住宅工程质量潜在缺陷保险的实施要求，市住房城乡建设局、市地方金融监管局、市规划和自然资源局联合制定了《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理暂行办法实施细则》，并经中国银行保险监督管理委员会广东监管局审核同意，现印发给你们，请遵照

实施。

广州市住房和城乡建设局

广州市地方金融
监督管理局

广州市规划和自然资源局

2020年12月24日

广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理 暂行办法实施细则

第一条 为贯彻落实《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》），加强对工程质量潜在缺陷保险各方责任主体的管理，推动工程质量潜在缺陷保险制度有序进行，明确具体操作流程和工作标准，制定本细则。

第二条 本市行政区内新建住宅工程（包括商品房、保障性住房、安置房）质量潜在缺陷保险的承保管理、工程质量风险管理、理赔服务、信息平台管理等适用本细则。参与本市住宅工程质量潜在缺陷保险活动的保险公司、风险管理机构、建设单位以及相关单位，均应当遵守本细则规定。

第三条 地基基础和主体结构工程、保温和防水工程为基本承保范围，装饰装修工程、建筑给水排水工程、通风与空调工程、建筑电气工程为必选附加险，智能建筑工程、建筑节能工程、电梯工程为可选附加险。可选附加险是否投保由建设单位和保险公司协商确定。

第四条 市住房城乡建设主管部门负责统筹实施本市住宅工程质量潜在缺陷保险制度。按照工程管理权限分工，市、区住房城乡建设主管部门分别负责所管辖的住宅工程质量潜在缺陷保险的推进及综合管理。市、区规划自然资源、地方金融监管部门在

各自职责范围内，协助开展本市工程质量潜在缺陷保险的管理工作。

第五条 住宅工程质量潜在缺陷保险采取共保模式，共保体由1家主承保公司和不少于2家从保公司组成，其中主承保公司应在国内2个或以上城市有住宅工程质量潜在缺陷保险主承保经验，并有10个或以上主承保案例。牵头的主承保公司份额不得低于50%。共保体之间应以共保协议的形式明确各自在项目上的承保份额、权利义务。

符合承担主承保公司条件的保险公司，经市住房城乡建设主管部门核实后在广州市建筑工程质量保险信息管理平台（以下简称“信息平台”）上公示。信息平台上线运行前，市住房城乡建设主管部门以文件方式公开主承保公司信息。

第六条 使用财政资金建设的住宅工程，基本保险范围包括主险和必选附加险，总基准保险费率为1.25%；商品住宅的保险费率，由建设单位和保险公司在平等自愿的基础上，不低于1.35%的保险费率，结合建设工程总体质量状况、装修标准、参建主体资质及诚信等具体情况协商确定。

住宅工程以建筑安装总造价作为保费计算基数，其中，商品住宅保费计算基数的合同造价应不低于广州市建设工程造价管理部门公布的上一年或最近一期的房屋建筑工程参考造价的90%。保险公司不得以减少建筑面积、剔除未投保项目工程费用等方式缩小承保范围、降低保额，不得低于正常市场价格承保，不得套取

费用进行不正当竞争。

第七条 独立使用功能的单体建筑作为一个危险单位。主体结构相连建筑物应当作为一个危险单位。

一个危险单位对应一份保险单，建设单位不得将一个危险单位内的项目分割投保。

第八条 建设单位应当选择信息平台上公示符合主承保公司条件的保险公司，提供所建设的住宅工程的质量潜在缺陷保险服务。信息平台上线运行前，可从市住房城乡建设主管部门发布文件所列符合条例的保险公司名录中选取。

第九条 主承保公司应当建立 IDI 报价函管理制度，规范报价行为。意向客户询价时，主承保公司应当以正式报价函的方式向客户出具报价，报价函内容包括但不限于以下内容：项目名称、地理位置、建筑面积、单位建安造价、项目总保额、基准费率等；报价函应当经 IDI 业务部门负责人签字并经公司盖章后发送至询价客户。不得以电话、短信、邮件、微信等非正规方式报价。报价函作为正式资料要件之一，在首次信息录入时上传至信息平台。

第十条 投保工程质量潜在缺陷保险的建设单位，应当在办理施工许可手续前，与选定的保险公司签订工程质量潜在缺陷保险合同。

建设单位分阶段办理施工许可的，应在涉及结构施工许可手续前，与选定的保险公司签订整个工程的质量潜在缺陷保险合同。

工程质量监督机构应当在工程监督交底时，检查建设单位是

否按照土地出让合同约定购买工程质量潜在缺陷保险。检查中发现建设单位存在失信行为的，依照信用管理权限记录其失信信息。

第十一条 主承保公司应当选择本细则第十二条规定的公司作为风险管理机构，签订风险管理合同，并指导风险管理机构采取有效措施，加强住宅工程建设阶段的质量控制。

主承保公司应落实对风险管理机构的管理责任，建立风险管理机构评价机制，对风险管理机构工作进行追踪和分析评价。

主承保公司应向风险管理机构出具风险管理授权书，同时报送建设单位。风险管理机构凭授权书进入施工现场实施风险管理。

第十二条 符合下列条件之一的法人组织，可以作为工程质量潜在缺陷的风险管理机构：

1. 具有大型建筑工程管理经验，拥有房屋建筑工程监理专业乙级或以上资质；

2. 具有3年以上受保险公司或房地产开发商委托开展国内外建设工程质量风险管理经验，并按专业要求配备相应工程师的工程管理机构；

3. 其他符合条件的工程管理咨询机构。

第十三条 风险管理机构在签订风险管理合同后，应当收集工程相关资料，对工程质量风险进行评估，编制风险管理检查计划。

第十四条 工程开工前，主承保公司应组织风险管理机构、建设单位及项目参建各方召开风险管理交底会。风险管理机构应对工程质量风险点、质量检查方式、参建单位配合义务等进行告知，

形成会议纪要。质量风险管控交底会后7个工作日内，风险管理机构应将初步风险分析报告和风险管理计划等材料上传至信息平台。

建设单位、施工单位和监理单位应对风险管理机构开展风险管理工作给予必要的支持。

第十五条 风险管理机构应按照风险管理合同要求开展现场检查，将检查中发现的质量问题，以照片、视频、文字说明等形式即时上传至信息平台。

信息平台将质量问题信息推送至建设单位、施工单位和监理单位项目相关责任人。建设单位在收到信息平台推送的检查报告后，应当组织相关参建单位及时整改质量缺陷。施工单位应当将质量缺陷整改前后的对比照片、视频等影像资料和相关说明材料，在整改时限内上传至信息平台，经监理单位和建设单位项目相关责任人确认后，由风险管理机构网上完成销项。质量缺陷逾期未改正的，由信息监管平台推送至工程质量监督机构进一步跟进处理。

风险管理机构检查后应即时编写《质量风险检查报告》（以下简称“检查报告”），于3个工作日内上传至信息平台，并将书面材料盖章后报保险公司，检查报告应当包括检查情况的描述、检查存在的质量缺陷、缺陷处理建议、建议整改时间、和潜在缺陷风险分析。

第十六条 工程完工后，风险管理机构应对工程实施过程中的

质量检查情况、质量缺陷追踪情况进行汇总评价，编制《质量风险最终检查报告》（以下简称“最终检查报告”），于5个工作日内上传至信息平台，并将书面材料盖章后报建设单位和保险公司。最终检查报告包括检查情况汇总、改正质量缺陷情况汇总、总体风险评价等主要内容。

保险公司在最终检查报告中指出建设项目存在质量缺陷的，建设单位应及时组织相关单位进行整改，质量缺陷未完成实质性整改的，建设单位不得组织竣工验收，最终检查报告作为竣工验收的依据之一。

第十七条 主承保公司应当编制《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》，列明保单号、保险责任、范围、期限及理赔申请流程、争议解决方式等。

在业主办理入户手续时，建设单位应当将《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》，随同《商品住宅质量保证书》《商品住宅使用说明书》一起送交业主。

《商品住宅质量保证书》中应包含以下内容：建设单位应当明确保险期限起算日之前负责维修的单位名称、联系电话、建设单位监督电话；并明确保险期限内的主承保公司名称、联系电话。

建设单位应在《商品房买卖合同（预售）》《商品房买卖合同（现售）》对上述内容做出书面承诺，并在售楼现场进行公示。

第十八条 保险责任期开始前，建设单位、保险公司、风险管理机构及施工单位共同对工程质量进行查验，发现质量缺陷或损

坏的，建设单位应督促施工单位进行维修，因维修不及时造成新的损失，由造成拖延的责任方承担赔偿责任。因未完成质量修复造成的损失或扩大损失，保险公司不负赔偿责任。对无法修复或修复后仍不满足规范要求的项目，保险公司有权将其列入保险除外责任。

第十九条 保险责任生效后，建设单位与主承保公司对质量问题责任存在异议，或住宅业主与保险公司对住宅质量问题是否属于保险责任存在异议的，按合同约定方式解决。

第二十条 市住房城乡建设主管部门组织开发信息平台，并公布相关数据接口。各主承保公司、风控管理机构、项目参建单位等应当按照规定，及时将承保信息、风险管理、报案、查验、理赔、维修等相关信息传至该平台。

主承保公司应当及时上报工程质量缺陷保险信息，并对真实性、准确性负责。主承保公司应指定专人负责，将工程质量潜在缺陷保险承保、风控和理赔数据及时完整的上传至信息平台；工程质量潜在缺陷保险项目共保协议及相关保险合同信息应在签订后的5个工作日内完整上传信息平台。

第二十一条 市住房城乡建设主管部门、银行保险监管部门应当加强信用体系建设，对保险公司、风控管理机构的工程质量保险、风控行为实行负面清单制度(负面清单见附件)。对工程质量潜在缺陷保险实施过程中存在失信行为的单位和人员，除依法采取监管措施外，按照有关规定记入诚信档案。

对保险公司、风控管理机构存在两次以上负面清单所列行为的，市住房城乡建设行政主管部门将其列入异常名录，自第二次被认定为负面清单所列行为之日起，1年内暂停在信息平台公示信息，暂停在本市新承接保单。

第二十二条 保险协会组织制定保险公司、风控管理机构关于住宅工程质量潜在缺陷保险质量风险管理工作规范和理赔服务规范。

第二十三条 本细则有效期为2020年12月24日至2024年12月31日。

附件：

保险公司负面清单

1. 未按要求设立住宅工程质量潜在缺陷保险独立管理部门；
2. 未设立单独账套专户核算，未按要求违规向 IDI 客户报价；
3. 签订保险合同等方面存在弄虚作假行为，或者存在虚假承诺行为的，如以减少建筑面积、剔除装修费用等方式缩小承保范围的，或以明显低于正常市场价承保等其他行为；
4. 共保公司的组成、各公司股份额、各公司绩效支付比例未在共保协议中完整体现，或共保公司的组成、各公司股份额未在保险合同中完整体现
5. 以经纪、代理机构、再保等形式给予或承诺给予他人或者机构回扣费用等利益；
6. 套取费用进行不正当竞争或用于公司其他险种业务；
7. 违反合同规定拖欠风险管理机构费用；
8. 未按照规定的时限和标准进行理赔维修；
9. 拒绝或者不配合检查、调查，或者拒绝提供有关情况和资料，或者未按照规定上报或上传信息；
10. 业主虽未经保险人书面同意擅自改动保险单载明的保险范围内的工程发生质量问题，但具体改动与保险责任无关联而保险人拒赔的；
11. 存在的其他违法违规行。

风控管理机构负面清单

1. 转包、违法违规分包业务；
2. 机构、相关人员存在弄虚作假，或者虚假承诺行为；
3. 机构、相关人员以权谋私、徇私舞弊；
4. 在现场检查中发现的质量缺陷的照片、视频等影像资料和相关说明材料，未即时同步上传至信息平台；
5. 拒绝接受调查或者拒绝提供有关情况 and 资料，或者不配合检查、调查；
6. 按照规定和标准应当检查发现的问题未发现，或者发现问题后未按照规定程序处理；
7. 恶意压低价格等扰乱市场的；
8. 其他违法违规行为。

公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设局办公室

2020年12月28日印发
