

上海市住房和城乡建设管理委员会  
中共上海市委金融委员会办公室 文件  
国家金融监督管理总局上海监管局

沪建规范联〔2024〕4号

关于印发《上海市推进住宅工程质量潜在缺陷  
保险实施办法》的通知

各区人民政府，市政府有关委、办、局，各有关单位：

为健全建设工程风险保障机制，上海市住房和城乡建设管理委员会、中共上海市委金融委员会办公室和国家金融监督管理总局上海监管局联合制定了《上海市推进住宅工程质量潜在缺陷保险实施办法》，经市政府同意，现印发给你们，请认真按照执行。



上海市住房和城乡建设管理委员会



中共上海市委金融委员会办公室



国家金融监督管理总局上海监管局

2024年2月26日

(此件主动公开)

# 上海市推进住宅工程质量潜在缺陷保险实施办法

## 第一条（制定依据）

为完善建设工程的风险保障机制，提升工程质量水平，切实维护工程所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国保险法》《上海市建设工程质量和安全管理条例》《上海市建筑市场管理条例》等法律法规，制定本办法。

## 第二条（定义）

本办法所称的住宅工程质量潜在缺陷保险（以下简称“潜在缺陷保险”），是指由住宅工程的建设单位投保的，保险公司根据保险条款约定，对在保险范围和保险期限内出现的由于工程质量潜在缺陷导致的投保建筑物损坏，履行赔偿义务，并提供风险管理服务的保险。

本办法所称的工程质量潜在缺陷，是指因勘察、设计、材料、施工等原因造成的工程质量不符合工程建设强制性标准以及合同的约定，并在使用过程中暴露出的质量缺陷。

## 第三条（适用范围）

本办法适用于具有住宅性质的工程项目以及在同一物业管理区域内保障住宅使用功能的配套建筑（以下简称“住宅工程”）。

#### **第四条（管理部门）**

上海市住房和城乡建设管理委员会（以下简称“市住房城乡建设管理委”）、中共上海市委金融委员会办公室（以下简称“市委金融办”）、国家金融监督管理总局上海监管局按照职责分工和监管需求，组织开发监管平台，协同推进本市住宅工程质量潜在缺陷保险相关工作。

#### **第五条（承保范围和期限）**

潜在缺陷保险的基本承保范围为：

##### （一）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、挑檐等悬挑构件和外墙结构构件的坍塌、脱落或出现影响使用安全的裂缝、破损、断裂；
4. 主体承重结构部位出现影响结构安全的变形、裂缝、破损、断裂；
5. 法律、法规、规章和工程建设强制性标准规定的其他情形。

##### （二）保温和防水工程

1. 围护结构的保温工程；
2. 地下、屋面、外墙、室内防水工程。

##### （三）装修与安装工程

1. 建筑装饰装修工程（包括外墙装饰面、室内二次结构、全装修和非全装修工程）；
2. 电气管线、给排水管道、设备的安装工程；
3. 供热与供冷系统的安装工程。

前款保险期限第（一）项为十年，第（二）项为五年，第（三）项为两年，保险期限从该潜在缺陷保险承保的建筑竣工备案（或取得综合验收合格证）两年后开始起算。建设工程在竣工备案（或取得综合验收合格证）后两年内出现的质量缺陷，由施工单位负责维修。

#### **第六条（保险除外责任）**

因房屋所有权人、第三方责任或者不可抗力造成的住宅工程损坏，不属于本实施意见规定的保险责任。

#### **第七条（保险费计算）**

潜在缺陷保险的保险费计算基数为住宅工程的建筑安装工程造价。投保潜在缺陷保险的建设单位应在建设工程概预算组成中列明该保险费。

潜在缺陷保险的保险费计算为：建筑安装工程造价×费率。

保险公司应结合承保项目的风险情况和参建主体的资质等级、诚信记录科学实施浮动费率，按照公平、合理、充足的原则厘定承保费率，不得恶意低价承保，妨碍市场公平竞争。

保险条款及费率应向保险监管部门备案。

## **第八条** （投保与承保模式）

潜在缺陷保险为民生保险，住宅工程项目土地出让合同中，应将投保潜在缺陷保险列为土地出让条件之一。鼓励保险公司采取共保模式分散风险。

建设单位应当综合考虑风险管理能力等因素，谨慎选择保险公司进行投保。市住房城乡建设管理委、市委金融办可以组织遴选风险管理能力强、机构健全、承保理赔服务优质的保险公司，供建设单位选择。

保险公司应设立潜在缺陷保险项目管理部门，配备与业务规模相匹配的工程技术人员和项目经理人队伍，开展专业化的质量管理。

保险公司应建立健全行业自律的工作机制，确保潜在缺陷保险的可持续发展。

## **第九条** （保险合同）

建设单位应在施工图设计文件送审节点前，与保险公司签订潜在缺陷保险合同，并按合同约定一次性支付保险费。

一个工程项目作为一个保险标的，出具一份保险单，保险合同涵盖的范围应包括投保的住宅和同一物业管理区域内保障住宅使用功能的配套建筑，保险公司在该保单项下承担的最大赔偿限额为保单记载的保险金额。

## **第十条** （质量风险管理）

保险公司是质量风险管理的责任主体，应按照有关法律、法规、规章、技术标准及其他规定，制定质量风险管理导则，并委托具备相应条件的建设工程质量风险管理机构（以下简称“风险管理机构”），运用包括工序检查、实体质量检查、资料检查、功能性试验、检验检测在内的各类风控手段，对项目在设计阶段、施工阶段、竣工阶段和竣工备案（或取得综合验收合格证）后的两年保险回访期，实施工程建设过程质量风险管理，形成各阶段的检查和评估报告，并跟踪、督促技术风险和质量缺陷的整改。

风险管理机构受保险公司委托，按照正常、轻微、中等、严重和风险保留五个等级，对工程建设各阶段发现的有可能引发质量潜在缺陷或事故的工程技术风险实施风险辨识、分析、评估、报告，提出风险处理建议，跟踪整改落实情况，最终对保险公司承担相应责任。风险管理机构应为独立对外承担民事赔偿责任的主体。

建设单位应在施工图设计文件送审节点前为风险管理机构预留足够的设计风控时间。设计阶段风险总评估报告中指出建设项目存在严重技术风险的，建设单位应当将施工图送审查机构审查前完成整改；竣工最终风险评估报告中指出建设项目存在严重技术风险的，建设单位应当在组织竣工验收前完成整改。

建设单位应督促各参建主体为风险管理机构提供便利工作

条件，物业服务单位应予以配合。

### **第十一条**（权益转让）

在保险期限内住宅或者其他建设工程所有权转让的，保险标的的受让人承继被保险人本保单下的权益。

### **第十二条**（入户告知）

保险公司应编制《住宅工程质量潜在缺陷保险用户告知书》，其中应列明保险责任、范围、期限及理赔申请流程。

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

### **第十三条**（理赔处理）

房屋所有权人在潜在缺陷保险期内认为住宅工程存在质量缺陷的，可向保险公司提出索赔申请。保险公司应按照保险合同的约定代建设单位履行质量缺陷维修责任，包括且不限于负责落实维修所需资金，牵头办理维修所需相关手续，组织现场维修施工等工作。

保险公司应建立便捷、规范、标准的理赔服务体系，受理业主的索赔申请，组织现场查勘和定责定损工作，制定充分保障被保险人权益的理赔操作规程。

保险公司可委托专业服务机构统一受理业主的索赔申请、现场查勘和组织维修。对于影响基本生活且属于保险责任范围



内的索赔申请，保险公司或其委托的专业服务机构应在收到索赔申请后约定的时限内先行组织应急维修，同时完成现场查勘。

保险公司收到索赔申请后，应在两日内派人员进行现场查勘，并在收到业主索赔申请后的七日内作出核定；情形复杂的应在三十日内作出核定，并将核定结果通知业主。合同另有约定的除外。

#### **第十四条（争议鉴定）**

房屋所有权人对是否属于保险责任存有异议的，可与保险公司共同委托有资质的第三方鉴定机构进行鉴定。

鉴定结果属于保险责任的，鉴定费用由保险公司承担；鉴定结果不属于保险责任的，鉴定费用由申请方承担。

#### **第十五条（代位追偿）**

因法律法规或合同约定应由设计单位、施工单位、设备材料供应商等责任主体承担的法律风险，并不因建设单位投保潜在缺陷保险而免责。

因前款责任主体过错导致的质量缺陷，保险公司在先行赔付后，有权依法对其实施代位追偿，被保险人与相关责任主体应予以配合。

#### **第十六条（信息化管理）**

保险公司应按“承保管理规范化、风险管理专业化、理赔管理精细化”的理念，将有关数据实时推送监管平台。

### **第十七条（其他）**

其他建设工程投保潜在缺陷保险的，可参照本办法执行。

鼓励潜在缺陷保险与建筑安装工程一切险、参建方责任险等工程类保险综合实施，全面降低工程质量风险。

### **第十八条（施行日期）**

本办法自 2024 年 3 月 28 日起施行，有效期至 2029 年 3 月 27 日。

