

# 罗湖区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施细则

为加强对代建项目工程质量的有效监控，引入市场化运作机制，建立工程质量保障体系，提升工程建设质量水平，维护代建项目委托单位合法权益，结合《管理办法》有关要求及保险行业情况，特制定本实施细则。

## 一、指导原则

以“政府引导、市场运作、先行先试、逐步推广”为基本原则，积极发挥市场在工程质量保障体系中的主导作用，稳步推进建筑工程质量潜在缺陷保险（以下简称：IDI 保险）实施工作。

## 二、适用范围

本实施细则原则上适用于罗湖区政府投资采用代建制进行建设的项目。具体项目由区发展改革部门根据本细则中的保险标的内容确定。

## 三、工作目标

探索建立符合市场经济规律和行业发展实际的 IDI 保险制度，制定合理可行的实施细则，有效防范和化解工程质量问题引发的风险，逐步扩大实施范围，全面普及推广 IDI 保险。

## 四、相关定义

本实施细则所称的 IDI 保险指由代建工程的委托单位投保的，保险公司根据保险条款约定，对在正常使用条件下因工程质

量潜在缺陷导致代建工程损坏，履行维修或赔偿责任的保险。

正常使用条件指代建工程的原设计条件使用和维护保险建筑，包括：

1. 不改变代建工程主体结构和设备设施位置；
2. 不改变原设计用途；
3. 不超过原设计荷载。

工程质量潜在缺陷指因设计、材料和施工等原因造成的工程质量不符合国家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。

损坏指代建工程（包括房建项目和部分市政工程项目）原结构出现的结构性损坏或防水工程的渗漏，以及代建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、加固或重建等。

赔偿指维修工作中产生的材料费、人工费、专家费、残骸清理费等必要、合理的费用。

## **五、保险单位资质及职责**

(一) 保险单位应具备下列条件:

1. 保险公司的注册资本金达到 50 亿;
2. 近三年偿付能力充足率不低于 150%;
3. 风险管理能力强、机构健全、承保理赔服务优质;
4. 具有工程质量保险承保经验。

(二) 保险单位主要职责:

1. 负责选择、管理和监督工程质量安全风险机构的职责履行;
2. 建立便捷的理赔程序,对保险责任范围内的索赔申请,在约定时限内进行核定和理赔;
3. 对相关责任方实施代位追偿;
4. 保险合同约定的其他事项。

## **六、保险细则**

(一) 保险主体:

1. 投保人和被保险人:委托单位(代建项目的建设、使用或资产管理单位);
2. 保险人:保险公司;
3. 经纪人:保险经纪公司(以下简称:经纪公司)。

(二) 保险标的

可以承保的工程类型(工程地址非位于山坡或填海地区的项目,且单一项目最大合同金额不超过 15 亿元,如有超

过 15 亿元的项目，承保条件另行协商)：

1. 房建项目，包括住宅、园区、办公楼、医院、学校、博物馆、工业楼宇以及文体中心等同类型项目；

2. 部分市政工程项目，包括桥梁、高架桥、明挖隧道、明挖箱涵以及挡土墙等同类型项目；

3. 其他经保险公司确认可以承保的工程项目。

保险标的除地基基础和主体结构工程、防水工程外，可扩展承保相应的附属工程：墙面顶棚抹灰层工程、供热供冷系统工程、电气管线、给排水管道、设备安装工程及装修工程等。

不予承保的工程类型（原则上不予承保，如经征询保险公司确认可以承保的，承保条件另行协商)：

1. 工程地址位于山坡或填海地区的项目；

2. 单独的附属工程：墙面顶棚抹灰层工程、供热供冷系统工程、电气管线、给排水管道、设备安装工程及装修工程等；

3. 道路工程、绿化工程、路灯照明工程、暗挖隧道工程；

4. 边坡整治、河道治理、水库、蓄水池工程；

5. 其他经保险行业相关文件确认不予承保的工程项目。

### （三）保险责任及除外责任

1. 保险责任：

a. 整体或局部倒塌；

- b. 地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降;
- c. 主体和承重结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂;
- d. 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;
- e. 围护结构的保温工程、屋面及地下防水工程、有防水要求的卫生间、房间和门窗、外墙面等部位防渗漏处理工程损坏;
- f. 因基础主体结构工程或防水工程的潜在缺陷导致的附属工程损坏。

## 2. 除外责任:

- a. 因使用不当或第三方、不可抗力造成的质量问题,不属于保险责任范围;
- b. 非因基础主体结构工程或防水工程的潜在缺陷导致的附属工程损坏,不属于保险责任范围;
- c. 其余除外责任以保险公司在本细则的基础上向中国保监会备案的条款约定为准。

## (四) 保险期限

保险期限自投保之日起,包括工程建设工期(预计)、缺陷责任期(两年)以及保险赔偿期。缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起算,保险赔偿期自缺陷责任期结束之日起算。

地基基础和主体结构工程的保险赔偿期为十年，防水工程的保险赔偿期为三年，如有投保附属工程，其保险赔偿期与对应的基础主体结构工程、防水工程保持一致。在保险赔偿期内，代建工程发生保险责任范围内的损坏，保险公司负责赔偿。

保险期限的具体时间由委托单位和保险公司根据上述规定和代建工程的实际情况协商确定。

#### （五）保险金额

保险金额为代建工程的建筑安装工程总造价，如有投保附属工程，应特别注明。

#### （六）保险费率和保险费

根据代建工程的风险程度，结合保险行业市场状况，现制定以下保险费率表：

序号	工程类型（具体以 细则保险标的描述 为准）	保险赔偿期（该年限自 工程竣工满两年，即缺 陷责任期结束之日起 算）	保险金额 （亿元）	保险费率 上限（%）	免赔 额
1	房建项目	基础及结构工程：十年	0-5（含）	2.5	零
		防水工程：三年	5-15（含）	2.8	
2	部分市政工程项目	基础及结构工程：十年	0-5（含）	2.8	
			5-15（含）	3	
3	上述类型保额超15 亿元项目或其他经 保险公司确认可以 承保的项目	基础及结构工程：十年 防水工程（如有）：三年	承保条件另行协商，不受以上限制		

保险费=保险金额\*保险费率，由委托单位按照保单约定支付保险公司。

### （七）承保模式

区发展改革部门通过公开招标建立并管理保险公司预选库，代建工程的委托单位在中标的预选保险供应商中进行竞价，最低价者自动成为承保代建工程的保险公司，委托单位与保险公司签订保险合同。

委托单位可自行或委托经纪公司开展 IDI 保险相关工作。保险公司应提供完善的 IDI 保险保障及相应服务。

### （八）风险管理要求

IDI 保单出具后，保险公司应聘请专业工程质量安全风险管理机构（以下简称：TIS 机构）对保险责任内容实施风险管理。TIS 机构为代建项目工程提供质量风险监督、检查和评估等相关服务的第三方机构，应具备独立性，不得与参建单位有关联关系。

代建单位、设计单位、施工单位和监理单位应配合 TIS 机构，提供便利条件，不得妨碍 TIS 机构开展风险管理工作。

TIS 机构从代建项目工程勘察设计阶段开始参与，在施工关键节点进行监督检查和风险管理。每次检查应形成检查报告，提出检查发现的质量缺陷问题、处理意见和建议，并在工程完工后进行全面检查。如未发现质量缺陷问题或问题已得到有效整改，则直接出具最终报告，总结质量缺陷问题及整改情况和进行风险管理评价；仍存在质量缺陷问题，则通知代建单位进行整改，在得到有效整改后方可出具

最终检查报告。

TIS 机构出具的历次检查报告（包括最终检查报告）应在报告出具后三日内提交给保险公司及代建单位，对检查报告中提出的质量问题，代建单位应责成相关责任方及时整改。TIS 机构的历次检查报告（包括最终检查报告）是工程竣工验收备案的必备材料，代建单位在申请办理工程竣工验收备案时未能提交完整的检查报告，相关部门不予受理。

勘察、设计、施工单位与 TIS 机构就工程质量缺陷的认定发生争议的，可委托共同认可的工程质量鉴定机构进行鉴定。

#### （九）保险合同调整及解除

代建工程竣工验收时，代建单位对 TIS 机构提出的工程质量缺陷问题已进行有效整改，保险公司不得对保险合同的承保条件 and 责任范围进行调整。出现工程质量缺陷问题未得到有效整改的特殊情况，属于一般质量缺陷的，保险公司可将其列为除外责任（不退还保费），或上浮适当保险费率予以承保，在区政府同意的前提下委托单位补交相应保险费；属于严重质量缺陷的，保险公司可将其列为除外责任（不退还保费），在区政府同意的前提下可解除保险合同。解除保险合同的，保险公司可扣除已发生的 TIS 机构费用以及管理成本等费用。除上述情况或经区政府同意的其他特殊情况外，保单生效后，委托单位和保险

公司双方都不得解除保险合同。

#### （十）赔偿处理

保单进入保险赔偿期后，代建工程发生保险责任范围内的损坏，委托单位可直接向保险公司进行索赔，由保险公司根据保单约定以及服务承诺及时进行理赔。保险公司在理赔后获得代位追偿权，委托单位应协助保险公司向有关责任方进行追偿。

### 七、引入机制

区发改部门负责组织协调各方参与 IDI 保险工作，制定并组织落实 IDI 保险实施细则。

入围预选库的保险公司为 IDI 保险的承保公司，按照《管理办法》和实施细则的要求提供专业的承保及理赔服务，聘请专业 TIS 机构对工程项目进行风险管理，负责监督 TIS 机构职责履行情况，建立便捷的理赔程序，及时受理委托单位报案，在约定时效内完成赔付。

TIS 机构为 IDI 保险的风险管理单位，应具备综合级工程质量检测机构资质，受保险公司委托，对保险公司负责，履行风险管理监督职责，及时准确提出可能存在的工程质量缺陷问题，其工作范围涵盖代建工程的实施全过程，包括勘察、设计、施工、调试和验收等。

TIS 机构为独立对外承担民事赔偿责任的主体，应满足以下条件之一：

1. 具有大型建筑工程管理经验，拥有建筑工程监理综合级资质的建设工程管理机构；

2. 具有5年以上受保险公司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注册工程师的境外工程管理机构；

3. 其他符合条件的工程管理咨询机构。

委托单位为IDI保险的投保人和被保险人，按照实施细则的要求投保IDI保险，并按时缴纳保费。

代建单位为代建工程的项目管理方，应配合保险公司及TIS机构开展工程质量监督检查工作，对TIS机构提出的工程质量问题，及时责成相关责任方进行整改。

## **八、实施流程**

IDI保险工作进入实施阶段，相关单位按照职责分工组织开展落实工作，具体实施流程为：

### **（一）建立和管理保险公司预选库**

#### **1. 保险公司预选库招标**

区发展改革部门结合代建项目以及保险行业实际情况编制招标文件，明确保险需求、招标要求和评标办法，招标文件经区财政部门审核后报区政府采购中心，于政府采购平台上公开招标，并实行评定分离法（评标采取综合评分法，定标采取自定法）。评审专家在公平、公正、公开的前提下进行评标，按规定推荐候选保险公司，由定标委员会根据招

标文件设定的要求选定保险公司入围预选库。预选库内保险公司的资格有效期为两年。

## 2. 保险公司预选库管理

入围保险公司应满足招标文件要求的资本金实力、偿付能力等硬性指标，符合风险管理能力强、机构健全、承保理赔服务优质等条件，且应具有 IDI 保险承保经验。如保险公司存在履约过失行为，由区发展改革部门将相关情况报区财政部门，区财政部门根据过失程度对保险公司采取暂停竞价资格或从预选库除名等措施，如保险公司有严重失信或其他违法违规行为的，从预选库除名，且列入黑名单，五年内禁止进入。

### （二）竞价投保

竞价具体步骤为：

1. 项目代建方案批复后，委托单位向预选库内的保险公司发出竞价邀请，委托单位需提供代建工程相关信息，便于保险公司合理竞价；

2. 保险公司以保险细则中的保险费率表为上限，对委托单位的代建工程进行报价（报价时限一般不超过收到竞价邀请的三日内）；

3. 竞价采用密封报价的形式，委托单位收到保险公司的报价后现场公布各家保险公司报价情况，费率最低者自动成为该代建工程的保险供应商；

4. 竞价规则：最低价者中标，如出现两个或以上的相同最低价，则最低报价的保险公司进入第二轮报价，第二轮报价必须低于上一轮报价，否则同样视为无效，以此类推，直至出现唯一最低价为止。

投保具体步骤如下：

(1) 确定保险公司后，委托单位填写投保单并提供相关的投保资料；

(2) 保险公司按照可研报告里的估算金额确定保险金额，按照竞价费率出具保单，并向委托单位出具发票；

(3) 委托单位在出单后三十天内缴纳首期保费(50%)；

(4) 工程概算批复后二十天内，委托单位通知保险公司出具批单，修改保额保费及保险期限，并向委托单位出具发票；

(5) 委托单位在批改后三十天内缴纳剩余保费(调整后的全额保费减去首期缴纳保费)。

### (三) 委托 TIS 机构

在出具保单二十天内，保险公司应结合代建项目的风险特性、规模和工期等因素，选择合适的 TIS 机构作为代建项目的质量检查机构，双方之间签署委托协议，明确 TIS 机构的工作职责，委托费用由保险公司承担。TIS 机构对保险公司负责。

### (四) TIS 机构进行工程质量检查

在确定 TIS 机构后，委托单位安排保险公司、TIS 机构与 代建单位进行对接，TIS 机构制定代建工程的风险管理实施细则，包括人员配备、负责人、风险管理具体实施范围和对象、过程风险管理具体实施计划、过程风险管理的关键节点或重点工序、需要代建单位协调配合的相关事项等，并按照细则开展具体工作。

#### （五）竣工验收

在代建工程完工后两周内，TIS 机构安排现场复核检查， 并根据检查结果决定是否出具最终检查报告。

在代建工程完成决算后二十天内，委托单位根据决算的实际工程总造价与实际工期通知保险公司出具批单，修改保额保费及保险期限，保费实行多退少补。

#### （六）理赔服务

在代建工程的缺陷责任期结束后，保单正式进入保险赔偿期。理赔步骤如下：

##### 1. 报案

保险公司为代建项目的 IDI 保险设立专门的理赔服务团队和二十四小时保险服务专线电话，委托单位在代建项目发现保险责任范围内约定的质量问题时，可直接向保险公司进行报案，报案时需提供保单号、地址、出险原因或现象、联系方式等。

##### 2. 查勘定责

保险公司在接到报案后，在二十四小时内安排现场查勘。在完成查勘后，保险公司于七日内对是否属于保险责任范围作出书面确认，如委托单位对确认结果有异议，可会同保险公司委托共同认可的第三方工程质量鉴定机构进行鉴定。对于鉴定结论属于保险责任范围内的，保险公司在鉴定报告出具后七天内书面确认。

### 3. 维修理赔

如确定质量问题属于保险责任范围，保险公司应于十日内聘请资质合格的维修方，并制订具体维修方案，报委托单位审核盖章确认后，于三日内组织维修方进行维修，确保质量问题得到妥善解决。如委托单位对维修结果不满意，可要求保险公司进行返修。

### 4. 代位追偿

因法律法规或合同约定应由代建单位、设计单位、施工单位、设备材料供应商等责任方承担的法律責任，不因委托单位投保工程质量保险而免责。

保险公司在支付赔款后，相应取得代位追偿权。有权依法对质量缺陷的责任单位实施代位追偿，委托单位与相关责任方应予配合。

## 九、保障机制

为确保工程质量保险机制的有效推动，参与各方应积极配合，采取现场协调会、电话会议等多种形式进行沟通

协调。区发展改革部门、委托单位、入围预选库的保险公司以及 TIS 机构、代建单位代表等不定期召开工作例会，各方介绍情况，协调解决工作中出现的问题。

本实施细则由罗湖区发展改革部门负责解释，自发布之日起施行。有效期三年。