

## 附件 1:

# 中华联合财产保险股份有限公司 建筑工程质量潜在缺陷责任保险条款

### 总则

**第一条** 本保险条款与投保单、保险单、明细表、批单、特别约定和与本保险有关的文件、资料、图纸等共同组成完整的保险合同。凡涉及本保险的任何约定，均采用书面形式。投保手续最迟在保险建筑申请施工许可的同时办理。

**第二条** 凡在中华人民共和国（不含港澳台地区，下同）境内依法设立并注册登记、合法经营的建筑建设单位（下称“建设单位”）或其继任人或整体受让人（如发生继任或整体受让，须经保险人认可，本保险对继任人或整体受让人方才继续有效）均可成为本保险合同的被保险人。

### 保险责任

**第三条** 在保险期间内，保险合同明细表中载明的保险建筑按规定的建设程序竣工验收合格，且经保险人认可的工程技术检查服务机构检查通过，在正常使用条件下，因下列部位、设施设备存在潜在质量缺陷而造成保险建筑损坏的，保险人按照保险合同约定负责赔偿修理、加固或重建的费用：

- （一）主体结构整体或局部倒塌；
- （二）地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降；
- （三）阳台、雨蓬、挑檐、空调板等悬挑构件坍塌或出现影响使用安全的裂缝、破损、断裂；
- （四）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；

**第四条** 因第三条所述质量事故导致需要拆除该保险建筑（或其相关部分）或从该保险建筑中清理残骸所需支出的合理必要的费用保险人也负责赔偿，并以保险单载明的限额为限。

**第五条** 对与第三条所述质量事故有关联的、单独而特别地为满足或履行有关法律法規规定要求而引起的更改设计或使用改进型的材料、改进或更改施工作业方法所致的修理、更换或加固的附加费用保险人也负责赔偿，并以保险单载明的限额为限。

### 责任免除

**第六条** 下列原因造成的保险建筑损坏，保险人不负责赔偿：

- （一）战争、类似战争行为、敌对行动、军事行动、武装冲突、恐怖活动、罢工、骚乱、暴动；
- （二）核反应、核爆炸、核辐射、核污染以及与核事故相关的任何情形；
- （三）司法行为或行政行为；
- （四）雷击、暴风、龙卷风、台风、暴雨、海啸、洪水、雪灾、崖崩、滑坡、泥石流、

---

海（江、河）水倒灌、地震等自然灾害；

（五）火灾、爆炸；

（六）外界物体碰撞、空中运行物体坠落；

（七）被保险人或保险建筑的业主或居住人的故意行为、违法行为、犯罪行为；

（八）保险建筑业主或居住人改动保险建筑的原设计结构、设备设施位置，或非正常使用保险建筑导致的改装部分损失；

（九）保险建筑在正常维护维修、优化提升使用功能及类似目的的工程施工中发生的意外事故。

**第七条** 对于下列各项费用和损失，保险人也不负责赔偿：

（一）保险建筑在修复过程中发生的功能改变或用途增加所产生的额外费用；

（二）任何形式的人身损害赔偿；

（三）业主或居住人在入住后添置的任何财产（包括但不限于装饰装修）的损失；

（四）任何性质的间接损失；

（五）保险单列明的免赔额；

（六）罚款、罚金和惩罚性赔偿；

（七）与保险建筑配套的绿化或景观设施。

**第八条** 其他不属于本保险责任范围内的一切损失和费用，保险人也不负责赔偿。

### 保险期限

**第九条** 本条款保险期限为十年，保险起期由投保人与保险人在签订保险合同时协商确定，并在保险合同中明确。

### 责任限额与免赔额

**第十条** 保险合同的责任限额为被保险项目竣工决算的总建造成本（不含土地获取成本）。

**第十一条** 免赔额由投保人与保险人在签订保险合同时协商确定，并在保险合同明细表中载明。

### 保险人义务

**第十二条** 保险合同成立后，保险人应当及时向投保人签发保险单或必要的其他保险凭证。

**第十三条** 保险人依据第十七条所取得的保险合同解除权，自保险人知道有解除事由之日起，超过三十日不行使而消灭。自保险合同成立之日起超过二年的，保险人将不再解除合同；发生保险事故的，保险人将承担赔偿责任。

保险人在合同订立时已经知道投保人未如实告知的情况但仍与之签订合同者，保险人将不解除合同；发生保险事故的，保险人将承担赔偿责任。

---

**第十四条** 保险人按照第二十五条的约定，认为被保险人提供的有关索赔的证明和资料不完整的，将及时一次性通知投保人、被保险人补充提供。

**第十五条** 保险人收到被保险人的赔偿请求后，将及时作出是否属于保险责任的核定；情形复杂的，将在三十日内作出核定，但本保险合同另有约定的除外。

保险人应将核定结果通知被保险人；对属于保险责任的，在与被保险人达成赔偿保险金的协议后十日内，履行赔偿保险金义务。本保险合同对赔偿保险金的期限有约定的，保险人应当按照约定履行赔偿保险金的义务。保险人依照前款的规定作出核定后，对不属于保险责任的，应当自作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。

**第十六条** 保险人自收到赔偿保险金的请求和有关证明、资料之日起六十日内，对其赔偿保险金的数额不能确定的，应当根据已有证明和资料可以确定的数额先予支付；保险人最终确定赔偿的数额后，应当支付相应的差额。

### 投保人、被保险人义务

**第十七条** 订立保险合同，保险人就保险标的或者被保险人的有关情况提出询问的，投保人应当如实告知。

投保人故意或者因重大过失未履行前款规定的如实告知义务，足以影响保险人决定是否同意承保或者提高保险费率的，保险人有权解除保险合同。

投保人故意不履行如实告知义务的，保险人对于合同解除前发生的保险事故，不承担赔偿保险金的责任，并不退还保险费。

投保人因重大过失未履行如实告知义务，对保险事故的发生有严重影响的，保险人对于合同解除前发生的保险事故，不承担赔偿保险金的责任，但应当退还保险费。

**第十八条** 投保人应当在投保时按照约定比例缴纳首期保险费或用于保险人委托或认可的工程技术检查服务机构在保险建筑建设阶段实施风险管理的费用。待保险建筑工程合格完工保险人正式承保本保险之前一次性交清剩余金额保险费。剩余的保险费交清前本保险合同不生效，保险人不承担保险责任。

**第十九条** 被保险人应严格遵守有关建筑工程质量管理方面的法律法规，在保险建筑的项目规划、工程设计、施工组织、物资采购、质量管理、完工验收各环节的操作（包括对各类承包商的选择和监督）时尽到应有的注意义务或采取合理的损失防范措施，尽力避免或减少保险事故发生。

保险人可以对被保险人遵守前款约定的情况进行检查，及时向投保人、被保险人提出消除不安全因素和隐患的书面建议。

投保人、被保险人未按照约定履行上述安全义务的，保险人有权要求增加保险费或者解除合同。

**第二十条** 在保险期间内，保险标的的危险程度显著增加的，或在保险期间内对保险建筑进行改建、扩建等足以影响保险人决定是否继续承保或是否增加保险费的保险合同重要事项变更，被保险人应当按照合同约定及时通知保险人，保险人可以按照合同约定增加保险费或者解除合同。

被保险人未履行前款约定的通知义务的，因保险标的的危险程度显著增加而发生的保险

---

**事故，保险人不承担赔偿保险金的责任。**

**第二十一条** 投保人、被保险人应切实遵守下列投保时和正式承保前义务：

（一）认真履行如实告知义务，及时向保险人提供建筑竣工验收合格的证明文件，《新建住宅质量保证书》、《新建住宅使用说明书》样本，以及保险建筑的平面图；

（二）在保险建筑未完全实现销售前，被保险人发生变更的，应及时通知保险人；

（三）对工程技术检查服务机构或保险人就保险建筑的勘察、设计和施工中有关质量管理和控制方面所进行的各种技术文件审阅或现场情况检查，应予以配合。对保险人提出的消除不安全因素和隐患的书面建议，投保人应予以实施或提出书面回应。

**投保人、被保险人如果不履行上述约定的义务，保险人有权不负或减轻赔偿责任，或从解约通知书送达投保人、被保险人的 15 日之后解除保险合同。**

**第二十二条** 知道保险事故发生后，被保险人应该：

（一）尽力采取必要、合理的措施，防止或减少损失，否则，对因此扩大的损失，保险人不承担赔偿责任；

（二）及时通知保险人，并书面说明事故发生的原因、经过和损失情况；故意或者因重大过失未及时通知，致使保险事故的性质、原因、损失程度等难以确定的，保险人对无法确定的部分，不承担赔偿责任，但保险人通过其他途径已经及时知道或者应当及时知道保险事故发生的除外；

（三）除必须及时处理的紧急情况外，保护事故现场，允许并且协助保险人进行事故调查。

**第二十三条** 当发生业主（或业主通过索赔代理人）向被保险人提出质量缺陷损害赔偿要求时，被保险人或其索赔代理人应立即通知保险人。未经保险人书面同意，被保险人或其索赔代理人对业主或其代表作出的任何承诺、拒绝、出价、约定、付款或赔偿，保险人不受其约束。对于被保险人自行承诺或支付的赔偿金额，保险人有权重新核定，不属于本保险责任范围或超出应赔偿限额的，保险人不承担赔偿责任。在处理索赔过程中，保险人有权自行处理由其承担最终赔偿责任的任何索赔案件，被保险人或其索赔代理人有义务向保险人提供其所能提供的资料和协助。

**第二十四条** 被保险人获悉可能发生诉讼、仲裁时，应立即以书面形式通知保险人；接到法院传票或其他法律文书后，应将其副本及时送交保险人。保险人有权以被保险人的名义处理有关诉讼或仲裁事宜，被保险人应提供有关文件，并给予必要的协助。

**对因未及时提供上述通知或必要协助导致扩大的损失，保险人不承担赔偿责任。**

**第二十五条** 被保险人、业主等索赔权益人（可委托索赔代理人）请求赔偿时，应向保险人提供下列证明和资料：

（一）保险单正本或其他保险凭证；

（二）索赔申请；

（三）损失清单；

（四）房产所有权证明文件；

---

(五)《新建住宅质量保证书》《新建住宅使用说明书》;

(六)投保人、被保险人或业主等索赔权益人所能提供的与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的其他证明和资料。

(七) 保险公司认为必要的其他材料。

**被保险人未履行前款约定的索赔材料提供义务, 导致保险人无法核实损失情况的, 保险人对无法核实部分不承担赔偿责任。**

### 赔偿处理

**第二十六条** 保险人的赔偿以下列方式之一确定的被保险人的赔偿责任为基础:

(一) 按照被保险人与向其提出质量缺陷赔偿请求的业主或索赔权益人协商并经保险人确认(若出险时被保险人主体已不存在且无继任人或整体受让人的, 由保险人与索赔权益人或其委托的索赔代理人协商确认);

(二) 仲裁机构的裁决;

(三) 人民法院的调解或判决;

(四) 保险人认可的其他方式。

**第二十七条** 被保险人与保险人之间就保险建筑的损坏是否由于保险责任范围内的质量缺陷所致, 或保险建筑是否需要加固或重建存在争议时, 应以双方共同认可并委托的工程质量鉴定机构的鉴定结果为准。

**如鉴定结果认定保险建筑损坏全部或部分属于保险责任范围, 保险人承担全部或相应部分的鉴定费用; 如鉴定结果认定保险建筑损坏不属于本保险合同约定的保险责任范围, 保险人不承担鉴定费用。**

**第二十八条** 保险建筑出现保险责任范围内的质量缺陷, 需要进行修理或加固的, 保险人负责赔偿修理或加固费用, 但保险人的赔偿金额不论对于一次还是多次赔偿, 累计均以约定的责任金额为限。需要重建的, 保险人最高按各分项部分投保时的建造成本(即对应部分的工程决算成本)赔偿给被保险人或业主等索赔权益人。

**第二十九条** 被保险人对建筑进行修理或加固必须得到保险人的书面认可。否则, 保险人不负责赔偿有关费用。

**第三十条** 发生保险事故时, 如果被保险人的损失在有相同保障的其他保险项下也能够获得赔偿, 则本保险人按照本保险合同的保险金额与其他保险合同及本保险合同的保险金额总和的比例承担赔偿责任。

其他保险人应承担的赔偿金额, 本保险人不负责垫付。若被保险人未如实告知导致保险人多支付赔偿金的, 保险人有权向被保险人追回多支付的部分。

**第三十一条** 发生保险责任范围内的损失, 应由其它有关责任方负责赔偿的, 保险人自向被保险人赔偿保险金之日起, 在赔偿金额范围内代位行使被保险人对有关责任方请求赔偿的权利, 被保险人应当向保险人提供必要的文件和所知道的有关情况。

被保险人已经从有关责任方取得赔偿的, 保险人赔偿保险金时, 可以相应扣减被保险人已从有关责任方取得的赔偿金额。

---

保险事故发生后，在保险人未赔偿保险金之前，被保险人放弃对有关责任方请求赔偿权利的，保险人不承担赔偿责任；保险人向被保险人赔偿保险金后，被保险人未经保险人同意放弃对有关责任方请求赔偿权利的，该行为无效；由于被保险人故意或者因重大过失致使保险人不能行使代位请求赔偿的权利的，保险人可以扣减或者要求返还相应的保险金。

**第三十二条** 保险赔偿结案后，保险人不再负责赔偿或承担任何新增加的与该次保险事故相关的损失、费用或赔偿责任。

当一次保险事故涉及多名业主时，如果保险人和被保险人双方已经确认了其中部分业主的全部赔偿金额，保险人可根据被保险人的申请予以先行赔付。**先行赔付后，保险人不再负责赔偿与这些业主相关的任何新增加的赔偿金。**

**第三十三条** 被保险人向保险人请求赔偿保险金的诉讼时效期间为二年，自其知道或者应当知道保险事故发生之日起计算。

### 争议处理和法律适用

**第三十四条** 因履行本保险合同发生的争议，由当事人协商解决。协商不成的，提交保险单载明的仲裁机构仲裁；保险单未载明仲裁机构且争议发生后未达成仲裁协议的，依法向中华人民共和国人民法院起诉。

**第三十五条** 本保险合同的争议处理适用中华人民共和国法律（不包括港澳台地区法律）。

### 其他事项

**第三十六条** 本保险合同成立后，投保人可要求解除本保险合同。投保人要求解除本保险合同的，应当向保险人提出书面申请，保险人在收到投保人交纳物业保修金的书面证明之后，本保险合同自保险人收到书面申请时终止。

**第三十七条** 本保险合同成立后，保险人根据保险法规定或者本保险合同约定要求解除本保险合同的，除保险法另有规定或本保险合同另有约定外，本保险合同经本市房屋管理部门同意予以解除，解除通知送达投保人最后所留通讯地址时终止。

**第三十八条** 投保时保险人将收取约定比例的首期费用作为工程技术检查服务机构对保险建筑进行本条款所定义的工作之所需费用。

**第三十九条** 在保险单中载明的保险责任起始日前，投保人要求解除本保险合同的，应当按照合同约定的计算方法向保险人支付手续费，保险人退还已收取的保险费。但前条所涉及之用于工程技术检查服务机构工作的已支费用不再退还。

在保险单中载明的保险责任起始日后解除本保险合同的，除保险合同另有约定外，保险人应向投保人退还未满期保险费。如果解除时，保险合同项下仍有尚未赔偿结案的保险事故，保险人可在赔偿结案后根据实际赔付情况按照有关保险法规规定计算和支付应向投保人退还的未满期保险费。

### 释义

**第四十条** 除另有约定外，本保险中下列词语特指如下含义：

1、**保险人**：是指明细表中所列者。

---

2、索赔代理人：是指在发生建设单位（含其继任人、整体受让人）主体歇业、破产等情形致使业主无法通过建设单位获得质量保障，且这些应当得到的质量保障属于本保险范围的情况下，按照有关法规和行政规章规定有权代表业主，且经业主认可的向保险人提出索赔和处理后续相关事宜的一方。

3、保险建筑：是指建设单位在保险单载明地址上按照原始设计（即不含完工验收之后新增部分）内容建造的工程项目本体，包括以下组成部分：

（1）构成基本结构部分的工程

所有内部或外部使建筑物稳定和有强度的承重结构，包括地基、柱子、墙体、地坪、梁组成建筑物外部墙体和屋顶的部分；基础设施工程（指为铺设各类地上或地下管线之用而与结构部分紧密相连并同时施工的部分）。但上述项目不包括外部的窗、门、天窗和非结构工程的可移动部分、设备、固定设备和以下所列装置。

（2）非结构工程、设备、设施和装置

除了在上述结构工程之外的所有非承重部分，包括但不限于建房合同中包含的电气线路、集成设备和装置，以及燃气、水、供热和通风的输送、内部空间分割、内窗、石膏板、瓷砖、楼层地板（指地面面料部分）、门、表面加工工程、排水系统、所有固定设备和装置以及所有包括锅炉和类似设备的永久性的机电设备。

4、正常使用：是指按照原设计条件使用和维护保险建筑，包括但不限于不改变工程项目的主体结构和设备设施位置、不改变原设计的用途、不超过原设计载荷，等等。

5、潜在质量缺陷：是指经保险人指定或认可的工程技术检查服务机构验收时，未能发现的且直接引起保险建筑损坏的缺陷，包括设计、施工或材料等原因导致的缺陷。

6、保险建筑损坏：是指保险建筑出现包括原结构、原装修、及原设备设施在内的物理性损坏或渗漏。

7、修理、加固费用：是指对发生损坏的保险建筑进行维修和结构加固所需支出的合理、必要的费用，包括材料费、人工费等。

8、共用部位：是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢建筑物内业主或者单幢建筑物内业主及与之结构相连的非业主共有的部位，一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

9、共用设施设备：是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由业主或者业主及有关非业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施等。

10、未到期保险费：是指保险人应退还的剩余保险期间的保险费，未到期保险费按照以下公式计算：

未到期保险费=保险费×（剩余保险期间月数/保险期间月数）×（保险金额—累计赔偿金额）/保险金额

其中，剩余保险期间月数不足一个月的，按一个月计算。

11、工程技术检查服务机构：是指保险人在接受投保人投保并收取约定比例的首期保险费后聘用的一个工程技术检查服务的专业团队。该机构提供的服务包括对工程计划、技术规格、定额单据和其他与建筑工程有关的文件进行审阅和对施工现场针对确保工程质量的相关

---

事宜进行合理必要次数的检查。该机构将向保险人提供他们能够预期的本保险项下的保险风险程度的相关信息、评价和结论，对保险建筑的建造过程提供相应的风险管理服务。对工程技术检查服务机构向保险人提交的与保险建筑工程的质量管理和控制有关的情况、警告、建议等信息，保险人将参照或用于向投保人提出消除不安全因素和隐患的书面建议。

12、《新建住宅质量保证书》和《新建住宅使用说明书》是指被保险人在与业主约定交付新建住宅时必须提供的、以政府主管部门所颁示范文本（如果投保时已颁布的话）为基础的两个规定文件。

13、设备安装：指保险建筑在新建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。

14、装修工程 建设单位按房屋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。