

中华联合财产保险股份有限公司

北京市工程质量潜在缺陷保险(2019版)条款

总则

第一条 本保险合同由保险条款、投保单、保险单、保险凭证以及批单组成。凡涉及保险合同的约定，均采用书面形式。

第二条 凡获得国家或地方建设主管部门资质认可的建设单位，政府投资项目的项目主管部门或者建设项目的委托单位、代建单位均可成为本合同的投保人。

第三条 投保人应在保险单载明的建设工程办理施工许可手续前向保险人申请投保本保险，经保险人同意承保，保险合同成立。投保人按照保险合同约定交纳保险费，保险合同生效。

第四条 建设工程所有权人、合法继承人和受让人以及政府投资项目的项目主管部门或者建设项目的委托单位、代建单位均可成为本保险合同的被保险人。

保险责任

第五条 保险单载明的建设工程竣工验收合格，并经保险人委托的工程质量风险管理机构检查通过的，在正常使用条件下，在保险责任期间内，因工程质量潜在缺陷发生下列情形，造成保险单载明的建设工程的损坏，保险人按照本保险合同的约定负责赔偿修理、加固或重置的费用：

(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. 基础和主体结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂；
4. 阳台、雨篷、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；
5. 外墙面脱落、坍塌等影响使用安全的质量缺陷；
6. 其他地基基础和主体结构部位出现的影响结构安全的工程质量潜在缺陷。

(二) 防水和保温工程：

1. 围护结构的保温层破损、脱落；
2. 地下、屋面、厕浴间防水渗漏；
3. 外墙（包括外窗与外墙交接处）渗漏；
4. 其他有防水要求的部位渗漏。

第六条 保险事故发生后，事先经保险人书面同意，被保险人为防止或减少保险单载明建设工程的损失所支付的必要的、合理的费用，保险人按照本合同的约定也负责赔偿。

责任免除

第七条 下列原因造成的损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：

- (一) 投保人、被保险人或使用人的重大过失行为、故意行为、违法行为、犯罪行为；
- (二) 战争、敌对行动、军事行为、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、恐怖活动；
- (三) 大气污染、土地污染、水污染及其他各种污染，核辐射、核爆炸、核污染及其他放射性污染；
- (四) 行政行为或司法行为；
- (五) 超过设计标准的风荷载和雪荷载；
- (六) 暴雨、冰雹、雷击、洪水、滑坡、泥石流、地震、崩塌、地面塌陷等自然灾害；
- (七) 火灾、爆炸；
- (八) 外界物体碰撞或空中运行物体坠落；
- (九) 投保人、被保险人或使用人使用不当或改动原设计结构、设备位置或原防水措施或超过设计标准增大荷载、擅自拆改房屋承重结构等未按照《房屋建筑使用说明书》相关要求或设计用途正常使用；
- (十) 设备、配件在设计、施工、材料上的疏忽、缺陷、错误或遗漏；
- (十一) 保险单载明的建设工程附近其他工程的施工影响。

第八条 对于下列各项损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：

- (一) 保险单载明的建设工程竣工验收时，工程质量风险管理机构竣工检查报告提出的未整改的工程质量潜在缺陷中，由保险人列为除外责任的工程质量潜在缺陷导致的相关的损失、费用和责任；
- (二) 保险单载明的建设工程竣工验收合格后等待期届满时，工程质量风险管理机构在进行质量复查时发现的未维修完善的损坏；
- (三) 保险单载明的建设工程竣工验收后，被保险人或使用人自行添置的包括装修在内的任何财产的损失，但初装修房（毛坯房）的合理二次装修损失不在此限；
- (四) 在对保险单载明的建设工程进行修复过程中，为满足被保险人或使用人要求，超过原设计施工标准，功能改变或性能提高所产生的额外费用；
- (五) 修理、加固或重置导致的任何颜色、透明度等表面外观的差异；自然磨损、老化、物质本身变化、其他渐变原因或表面外观的差异（任何颜色、透明度等）造成的损失和费用；

(六) 任何投保人、被保险人或使用人以外的第三方损失；

(七) 在保险单载明的建设工程使用过程中，因投保人、被保险人或使用人以外的第三方造成的损失；

(八) 设备、配件产品质量缺陷所产生的损失；

(九) 保险事故致使被保险人或使用人无法使用建设工程、停业、停电、停水、停气、停产、通讯或者网络中断、数据丢失、电压变化等造成的损失以及被保险人或使用人财产因市场价格变动造成的贬值、维修后因价值降低造成的损失等各种间接损失；

(十) 人身伤亡或精神损害赔偿；

(十一) 罚款、罚金和惩罚性赔偿；

(十二) 保险责任期间开始前产生的损失；

(十三) 保险单载明的免赔额或按保险单载明的免赔率计算的免赔额。

保险期间、保险责任期间与等待期

第九条 本保险的保险期间，自保险合同生效之日起，至保险责任期间届满之日止，由投保人与保险人协商确定。

本保险的保险责任期间，是指保险人承担赔偿责任的期间，其中本保险合同第五条第(一)款的保险责任期间，自保险单载明的建设工程竣工验收合格后等待期届满之日起算，最长不超过十年；其中本保险合同第五条第(二)款的保险责任期间，自保险单载明的建设工程竣工验收合格后等待期届满之日起算，最长不超过五年。

等待期指自保险单载明的建设工程竣工验收合格之日起，至投保人和保险人协商确定的时间止。

在本合同保险期间内，本保险合同防水和保温工程保险责任期间届满后交房的住宅建设工程，投保人、被保险人应当在交房前 15 日通知保险人、业主共同验收，若存在质量缺陷，由投保人、被保险人承担维修或赔偿责任；业主在交房之日起 6 个月内，发现承保范围内的保险单载明的建设工程存在质量缺陷的，由保险人承担维修或赔偿责任。**前述时间点最长不超过本保险合同的保险期间。**

保险期间、保险责任期间、等待期以保险单载明的起讫时间为准。

责任限额、保险费与免赔额（率）

第十条 除另有约定外，本保险合同的责任限额为保险单载明的建设工程项目建筑安装工程总造价。

第十一条 投保人投保时，保险人按照建筑安装工程总造价的预算价作为计费基础计

算预收保险费。投保人应当一次性支付合同约定的预收保险费。

保险单载明的建设工程竣工结算完成后，保险人根据工程质量风险管理机构的评估报告调整保险费率，按照建筑安装工程总造价的结算价调整确定最终责任限额和保险费，并根据已缴纳的保险费金额向投保人进行补收或退还。

第十二条 每次事故免赔额（率）由投保人与保险人在签订保险合同时协商确定，并在保险单中载明。同时约定了免赔额和免赔率的，免赔金额以免赔额和按照免赔率计算的金额二者高者为准。

保险人义务

第十三条 保险合同成立后，保险人应当及时向投保人签发保险单或其他保险凭证。

第十四条 保险事故发生后，投保人、被保险人提供的有关索赔的证明和资料不完整的，保险人应当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，应当及时就是否属于保险责任作出核定，并将核定结果通知被保险人。

投保人、被保险人义务

第十六条 投保人应履行如实告知义务，如实回答保险人就保险单载明的建设工程有关情况提出的询问，并如实填写投保单。

第十七条 除另有约定外，投保人应在保险合同成立时交付保险费。**投保人未按约定交付保险费的，保险合同不发生效力。合同生效前发生的保险事故，保险人不承担保险责任。**

第十八条 投保人、被保险人应接受并积极配合保险人委托的工程质量风险管理机构对保险单载明的建设工程进行工程质量风险管理工作，对于发现的工程质量潜在缺陷，投保人应予以整改。

投保人、被保险人应接受并积极配合保险人指定的工程质量风险管理机构对保险单载明的建设工程在竣工验收合格后等待期届满前进行的工程质量风险复查工作。

保险合同成立后，对于保险人发现的属于保险责任范围的未尽整改义务或整改不到位的工程质量潜在缺陷，**保险人有权根据保险合同约定适当上浮保险费率或者列入保险除外责任，对工程质量潜在缺陷严重的，保险人有权解除保险合同。**

对于在质量复查中发现的属于保险责任范围的工程质量缺陷，投保人整改的，应当纳入保险责任范围；**投保人未尽整改义务或整改不到位的，保险人可以根据保险合同约定将其列入保险除外责任。**

第十九条 投保人应在保险单载明的建设工程竣工验收合格后两个月内，向保险人提

供工程竣工验收记录、房屋建筑质量保证书、《房屋建筑使用说明书》，六个月内提供竣工验收备案批复文件、竣工结算材料等文件。**若投保人无法或不提供前述文件，保险人有权通知投保人解除本保险合同。**

第二十条 投保人应严格遵守《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《北京市建设工程质量条例》等相关法律、法规及规定，加强管理，采取合理的预防措施，尽力避免或减少保险事故的发生；被保险人、使用人应严格按照《房屋建筑使用说明书》的要求使用保险单载明的建设工程。

保险人及保险人委托的工程质量风险管理机构可以对投保人、被保险人遵守前款约定的情况进行检查，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、被保险人应该认真付诸实施。

第二十一条 在保险期间内，如保险单载明的建设工程变更用途，或被保险人对建设工程进行改建、扩建、移动、大规模修缮、重新装饰装修及其他可能导致保险单载明的建设工程风险程度显著增加的重要事项变更，投保人、被保险人应当按照保险合同的约定事先书面通知保险人，**保险人可以按照保险合同约定调整保险费或者解除保险合同。**

被保险人未履行前款约定的义务，因上述事项变更而保险单载明的建设工程风险程度显著增加导致保险事故发生的，保险人不承担赔偿责任。

第二十二条 在保险期间内，如建设单位发生变更的应及时书面通知保险人，保险人在保险凭证上进行批注。

第二十三条 保险事故发生时，投保人、被保险人应当尽力采取必要的措施，防止或者减少损失。投保人、被保险人知道保险事故发生后，应当及时通知保险人。

第二十四条 因法律法规或合同约定应由勘察单位、设计单位、施工单位、设备材料供应商等责任方承担的法律风险，并不因建设单位投保本保险而免责。

第二十五条 发生保险责任范围内的损失，应由有关责任方负责赔偿的，被保险人应行使或者保留向该责任方请求赔偿的权利。

发生保险责任范围内的损失，应由有关责任方负责赔偿的，保险人自向被保险人赔偿之日起，在赔偿金额范围内代位行使被保险人对其他责任方请求赔偿的权利。在保险人向有关责任方行使代位请求赔偿权利时，被保险人应当向保险人提供必要的文件和其所知道的有关情况。**被保险人已经从其他责任方取得赔偿的，保险人赔偿时，可以相应扣减被保险人已从其他责任方取得的赔偿金额。**

保险事故发生后，在保险人未赔偿之前，被保险人放弃对其他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后，被保险人未经保险人同意放弃对其他责任方请求赔偿权利的，该行为无效；由于被保险人的过错致使保险人不能行使代位请求赔偿权的，保险人可以相应扣减保险赔偿金。

第二十六条 被保险人向保险人请求赔偿时，应提交以下单证：

- (一) 保险单或《工程质量潜在缺陷保险告知书》；
- (二) 所有权证明文件或其他可证明被保险人具有保险利益的材料；
- (三) 索赔申请书；
- (四) 损失清单以及相关费用发票；
- (五) 投保人、被保险人所能提供的其他与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的证明和资料。

赔偿处理

第二十七条 保险人以下列方式之一确定的保险人的赔偿责任为基础，按照保险合同的约定进行赔偿：

- (一) 保险人与被保险人双方书面协商确定；
- (二) 仲裁机构裁决；
- (三) 人民法院判决；
- (四) 保险人认可的其他方式。

第二十八条 保险事故发生后，被保险人对保险单载明的建设工程进行修理、加固或重置前必须得到保险人的书面认可。否则，保险人不承担赔偿责任。

第二十九条 被保险人和保险人对是否属于保险责任范围和维修结果是否符合要求存在争议的，应以双方共同委托的第三方工程质量检测鉴定机构的检测鉴定结果为准，第三方工程质量检测鉴定机构应当具有工程质量检测专业资质和司法鉴定资格。

被保险人和保险人对赔偿金额存在争议的，应以双方共同委托的第三方房屋质量缺陷损失评估机构鉴定结果为准，房屋质量缺陷损失评估机构应当具有相应司法鉴定资格。

经检测鉴定属于保险人责任范围的，检测鉴定费用由保险人承担；**经检测鉴定不属于保险人责任范围的，检测鉴定费用由申请方承担。**

第三十条 保险事故发生时，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，**保险人按照本保险合同的相应责任限额与其他保险合同及本保险合同相应责任限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。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，保险人根据实际发生的修理、加固或重置费用，扣除每次保险事故免赔额或按照每次事故免赔率计算的每次事故免赔额后，在责任限额内进行赔偿。

在保险责任期间内，不论一次保险事故还是多次保险事故，当保险人的赔偿金额达到责任限额时，保险合同终止。

争议处理和法律适用

第三十二条 保险合同争议解决方式由当事人在保险合同中约定的下列两种方式中选择一种：

（一）因履行保险合同发生的争议，由当事人协商解决，协商不成的，提交保险合同载明的仲裁委员会仲裁；

（二）因履行保险合同发生的争议，由当事人协商解决，协商不成的，依法向中华人民共和国境内（不包括港澳台地区）人民法院起诉。

第三十三条 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

第三十四条 本保险合同成立后，保险单载明的建设工程未经保险人委托的工程质量风险管理机构检查通过的，保险人可以解除保险合同。

第三十五条 本保险合同成立后，投保人提出解除保险合同的，需经全体被保险人书面同意。

第三十六条 保险责任期间开始前解除保险合同的，保险人在扣除已发生的风险管理费用和相当于全部保险费 5% 的退保手续费后，应当退还剩余部分保险费。

保险责任期间开始后解除保险合同的，保险人在扣除已发生的风险管理费用和相当于全部保险费 5% 的退保手续费后，应当退还未满期保险费。

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定计算和支付应向投保人退还的未满期保险费。

$$\text{未满期保险费} = (\text{保险费} - \text{已发生风险管理费用} - \text{退保手续费}) \times (\text{剩余保险责任期间天数} / \text{保险责任期间天数}) \times (\text{责任限额} - \text{已决赔偿金额} - \text{未决赔偿金额}) / \text{责任限额}$$

第三十七条 保险合同约定与《中华人民共和国保险法》等法律规定相悖之处，以法律规定为准。保险合同未尽事宜，以法律规定为准。

释义

第三十八条 保险合同中的下列词语具有如下含义：

外墙面：指外墙结构工程，不包含保温层及饰面层。

工程质量风险管理机构：指由保险人聘用的，对建设工程项目潜在的质量风险因素实施辨别、评估、报告、提出处理建议，促进工程质量的提高，减少和避免质量事故发生，并最终对保险人承担合同责任的第三方法人机构。

工程质量潜在缺陷：指建设工程在竣工验收时未能发现的，因勘察、设计、施工、监理及建筑材料、建筑构配件和设备等质量原因造成的，不符合施工图设计文件、工程建设标准和合同要求，并在使用过程中暴露出的工程质量缺陷。

正常使用条件：指按照建设工程的原设计条件使用，包括但不限于：

- （一）不改变原设计用途；
- （二）不超过原设计荷载；
- （三）不改变建设工程主体结构和设备设施位置。

维修：对损坏的部位（包括与其附着的部分）进行修理、加固或重置。

每次事故：指一次保险事故；因同一保险事故导致多名被保险人同时或先后向保险人索赔，视为一次保险事故。