

# 中华联合财产保险股份有限公司

## 上海市工程质量潜在缺陷保险条款

### 总则

**第一条** 本保险合同（以下简称为“本合同”）由投保单、保险单或其他保险凭证以及所附条款，与本合同有关的投保文件、声明、批注、附贴批单及其他书面文件构成。凡涉及本合同的约定，均应采用书面形式。

**第二条** 凡住宅建筑工程项目的建设单位、所有人、合法受让人或继承人均可成为本合同的被保险人。

**第三条** 建设单位是本合同的投保人，投保人在办理施工许可手续前，交纳全部预估保险费（含不高于30%的风险管理费用），保险人签发保险单，本合同生效。

### 保险责任

**第四条** 本合同生效后，保险人应聘请风险管理机构，实施包括但不限于针对工程设计、规范、工程量清单等工程相关文件的检查、施工现场查勘、其他检查服务及检验报告的编制等工作。

在保险赔偿责任期间内，保险单中载明的住宅建筑工程项目（以下简称为“被保险项目”）在正常使用条件下，因下列部位、设施设备存在潜在缺陷造成被保险项目物质损坏的，保险人将按照本合同的约定负责赔偿修理、加固或重建的费用：

（一）地基基础工程和主体结构工程：

- 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、雨蓬、挑檐等悬挑构件和外墙面坍塌（含脱落）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裂缝、变形、破损、断裂；
- 5、国家和本市法律、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、屋面防水工程；
- 3、有防水要求的卫生间、房间和门窗、外墙面防渗漏处理工程。

**第五条** 保险事故发生后，被保险人为防止或减少被保险项目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

**第六条** 下列原因造成被保险项目的损坏，保险人不负责赔偿：

（一）投保人、被保险人或被保险项目使用人的重大过失、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) 核辐射、核爆炸、核污染及其他放射性污染；
- (四) 大气污染、土地污染、水污染及其他各种污染；
- (五) 行政行为或司法行为；
- (六) 超过设计标准值的风荷载和雪荷载；
- (七) 冰雹、雷电、洪水、滑坡、泥石流及地震等自然灾害；
- (八) 火灾、爆炸；
- (九) 外界物体碰撞或空中运行物体坠落；
- (十) 投保人、被保险人或被保险项目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。

**第七条** 对于下列各项损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：

- (一) 被保险项目竣工验收后，被保险人或被保险项目使用人自行添置的包括装修在内的任何财产的损失；
- (二) 在对被保险项目进行修复过程中，为满足被保险人或被保险项目使用人要求，超过原设计施工标准所产生的额外费用；
- (三) 自然磨损、折旧、物质本身变化或其他渐变原因造成的损失和费用；
- (四) 非因工程质量潜在缺陷造成的被保险项目的任何损失；
- (五) 保险事故致使被保险人或被保险项目使用人无法使用被保险项目、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被保险项目使用人财产因市场价格变动造成的贬值、修理后因价值降低造成的损失等各种间接损失；
- (六) 人身伤亡或精神损害赔偿；
- (七) 罚款、罚金和惩罚性赔偿；
- (八) 保险合同载明的免赔额、免赔率折算的免赔金额以及保险赔偿责任期间开始前(含被保险项目竣工备案后两年内)的损失。

**第八条** 其他不属于保险责任范围内的任何损失、费用，保险人也不负责赔偿。

#### 保险金额、保险费与免赔额（率）

**第九条** 本合同保险金额根据竣工结算报告列明的建筑安装工程总造价确定，并在保险单中载明。

如保险单中有多个被保险人，则每一被保险人的保险金额根据其所拥有的建筑面积分别确定。

**第十条** 投保人投保时，保险人按照建筑安装工程总造价的预算价计算预收保险费。被保险项目竣工验收时，保险人根据风险管理机构的最终评估报告及其他费率调节因子调整保险费。被保险项目竣工结算完成后，保险人按照建筑安装工程总造价的结算价调整最终保险金额和保险费，并根据已交纳的保险金额向投保人进行补收或退还。

**第十一条** 每次事故的免赔额（率）由投保人与保险人协商确定，并在本合同中载明。

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。

### 保险期间和保险赔偿责任期间

**第十二条** 本合同保险期间，是指保险合同有效期，自本合同生效之日起至被保险项目竣工备案之日后十二年终止，由投保人与保险人协商确定，并在保险单中载明。

本合同保险赔偿责任期间，是指保险人承担赔偿责任的期间。其中本合同第四条第（一）项的保险赔偿责任期间，自被保险项目竣工备案满两年之日起算，最长不超过十年。本合同第四条第（二）项的保险赔偿责任期间，自被保险项目竣工备案满两年起算，最长不超过五年。保险赔偿责任期间开始前（含被保险项目竣工备案后两年内），保险人不承担保险赔偿责任。

在本合同保险期间内，在本合同保险赔偿责任期间届满后交房的，建设单位应当在交房前15日书面通知保险人、业主共同验收，若存在质量缺陷，由建设单位承担赔偿责任。业主应在交房之日起六个月内，对承保范围内的建筑质量进行自查，若存在质量缺陷，由保险人承担赔偿责任。建设单位未按要求书面通知保险人共同验收的，由建设单位承担质量缺陷的赔偿责任。

### 一般事项

**第十三条** 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方承担的法律责任，并不因建设单位投保本保险而免责。

**第十四条** 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。

**第十五条** 投保人应按照本合同的约定交付保险费。

**第十六条** 被保险人应严格遵守有关住宅建筑工程质量管理方面的法律法规，在进行被保险项目的项目规划、工程设计、施工组织、物资采购、质量管理、完工验收等各环节（包括对各类承包商的选择和监督）操作时应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。**

**第十七条** 投保人、被保险人应切实履行下述各项义务：

（一）本合同保险期间开始前，投保人、被保险人应及时向保险人提供建筑安装工程总造价、工程量清单、施工合同等资料，并在竣工验收后提供结算报告、验收合格证明文件，建筑质量保证书、建筑使用说明书等资料；

（二）投保人、被保险人应接受并积极配合保险人指定的风险管理机构对被保险项目在施工期间和竣工验收合格两年时进行的质量检查工作，对于发现的质量缺陷，投保人应予以整改；

（三）对于风险管理机构在竣工验收检查时出具的《竣工检查报告》中指出的质量缺陷，投保人未尽整改义务或整改不到位的，保险人可以适当上浮保险费率；对于质量缺陷严重的，保险人可以解除保险合同。

**第十八条** 在保险期间内，如被保险项目变更用途，或被保险人对被保险项目进行改建、扩建、移动、大规模修缮、重新装饰装修或其他可能导致被保险项目危险程度显著增加的重要事项变更，被保险人应及时书面通知保险人，保险人有权要求增加保险费或者解除本合同。

**被保险人未履行前款约定的义务，因上述事项变更而被保险项目危险程度显著增加导**

致保险事故发生的，保险人不承担赔偿责任。

**第十九条** 在保险期间内，被保险项目发生转让的，转让人和受让人应及时书面通知保险人，经保险人在保险单或其他保险凭证上批注后，该受让人成为被保险人，享有被保险人在本合同项下的相应权益。

### 赔偿处理

**第二十条** 发生本合同赔偿责任范围内的事故，被保险人应该：

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

(二) 立即通知保险人，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，不承担赔偿保险金的责任，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) 保护事故现场，允许并协助保险人进行查勘事故调查。对于拒绝或者妨碍保险人进行事故调查导致无法确定事故原因或核实损失情况的，保险人对无法确定或核实部分不承担赔偿责任。

**第二十一条** 被保险人向保险人申请赔偿时，应提交保险单正本或保险凭证、索赔申请、损失清单、工程项目所有权证明文件、建筑工程质量保修书，以及被保险人所能提供的与索赔有关的、必要的，并能证明损失性质、原因和程度的其他证明和资料。

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，保险人对无法核实的部分不承担赔偿责任。

保险人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。

**第二十二条** 被保险人与保险人就被保险项目损坏是否是由于赔偿责任范围内的质量事故所致，或就被保险项目损坏是否需要修理、加固或重建存在争议的，应以双方共同认可的工程质量公估公司或司法鉴定机构的检测结果为准。

如检测结果认定被保险项目损坏全部或部分属于本合同约定的赔偿责任范围，保险人承担全部或相应部分的检测费用；如检测结果认定工程项目损坏不属于本合同约定的赔偿责任范围，保险人不承担检测费用。

**第二十三条** 被保险项目发生赔偿责任范围内的质量事故，保险人应以修复为原则，尽量修复。被保险人对被保险项目进行修理或加固的，必须事先得到保险人的书面认可，并在修理或加固前会同保险人进行检验，确定修理或加固项目、方式和费用，否则，保险人有权重新核定或拒绝赔偿。保险人根据实际修理或加固费用，在扣减保险单中载明的每次事故免赔额或根据免赔率折算的免赔金额后予以赔付。

如果被保险项目无法修理或加固而需要重建的，保险人根据实际重建费用，在扣减保险单中载明的每次事故免赔额或根据免赔率折算的免赔金额后予以赔付。

在保险期间内，保险人对每一被保险人的赔偿金额以根据本条款第九条确定的该被保险人的保险金额为限。

**第二十四条** 保险人收到被保险人的赔偿保险金的请求后，应当及时对是否属于赔偿责任作出核定；情形复杂的，应当在三十日内作出核定；情形特别复杂的，由于非保险人可以控制的原因导致核定困难的，保险人应与被保险人商议合理核定期间，并在商定的期间内作出核定。

保险人应当将核定结果通知被保险人；对属于赔偿责任的，在与被保险人达成赔偿保险金的协议后七日内，履行赔偿保险金义务。本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。保险人依照前款约定作出核定后，对不属于赔偿责任的，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。

**第二十五条** 保险人自收到赔偿申请和有关证明、资料之日起六十日内，对其赔偿数额不能确定的，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保险金的数额后，应当支付相应的差额。

**第二十六条** 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，则保险人按照本合同的相应保险金额与其他保险合同及本合同相应保险金额之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。**被保险人在请求赔偿时应当如实向保险人说明与本合同赔偿责任有关的其他保险合同的情况。**对未如实说明导致保险人多支付保险金的，保险人有权向被保险人追回多支付的部分。**

**第二十七条** 发生赔偿责任范围内的损失，应由有关责任方负责赔偿的，保险人自向被保险人赔偿保险金之日起，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。**被保险人已经从其他责任方取得赔偿的，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，在保险人未赔偿保险金之前，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保险金后，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。**

在保险人向其他责任方行使代位请求赔偿权时，被保险人应向保险人告知其知晓的有关情况并根据保险人的要求提供必要的证明和资料，积极协助保险人追偿。

**第二十八条** 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

**第二十九条** 因履行本合同发生的争议，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；保险单中未载明仲裁机构且争议发生后也未达成仲裁协议的，可依法向人民法院起诉。

**第三十条** 本合同的争议适用中华人民共和国法律（不含香港、澳门特别行政区和台湾地区法律），并受中华人民共和国司法管辖。

### 其他事项

**第三十一条** 本合同生效后，未经保险人书面同意，投保人不得解除本合同。

**被保险项目存在严重质量缺陷，且在竣工时没有得到实质性整改的，保险人可以解除合同。**

**保险合同解除时，保险公司退还相应保险费，但已支付的用于风险管理部分的费用和保险人合理的管理成本不再返还。**

**保险赔偿责任期间开始后，双方不得解除保险合同。**

### 释义

**第三十二条** 除另有约定外，下列词语具有如下含义：

**业主：**指住宅的所有权人。

**正常使用：**指按照工程项目的原设计条件使用，包括但不限于：（1）不改变工程项目的主体结构和设备设施位置；（2）不改变使用用途；（3）不超过设计载荷。

**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。

**主体承重结构部位：**指工程项目的地基、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等。

**修理、加固费用：**包括材料费、人工费、专家费、残骸清理费等必要、合理的费用。

**重大过失：**指在正常情况下，行为人在法律行为能力范围内能够预见而没有预见，或已经预见但轻信事故不会发生，而未采取措施所造成的事故及损失的过失。