

中华联合财产保险股份有限公司

北京市住宅工程质量潜在缺陷保险条款

总则

第一条 本保险合同由保险条款、投保单、保险单、保险合同内容发生变更的书面补充协议（保险批单）、保险告知书及其他保险凭证组成。凡涉及保险合同的约定，均应采用书面形式。

第二条 凡获得国家或北京市建设主管部门资质认可的住宅工程的建设单位，可以作为本保险合同的投保人。

本保险合同的投保人应当在办理保险单载明的住宅工程（以下简称为“被保险项目”）施工许可手续前，向保险人申请投保本保险。

前款所述住宅工程，包括住宅工程和在同一物业管理区域内其他建筑物。

第三条 对被保险项目具有所有权的自然人、法人或其他组织为保险合同的被保险人。

保险责任

第四条 被保险项目按规定的建设程序竣工验收合格，并经保险人指定的建设工程质量风险管理机构质量检验合格，在正常使用条件下，由于地基基础和主体结构工程、保温和防水工程的下列质量潜在缺陷，在保险期间内，造成被保险项目的损坏，经被保险人向保险人提出索赔申请，保险人按照保险合同的约定负责维修或支付赔偿金：

（一）地基基础和主体结构工程的质量潜在缺陷包括：

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. 地基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、空调板等悬挑构件出现影响使用安全的裂缝、变形、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. 其它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）保温和防水工程的质量潜在缺陷包括：

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. 其它有防水要求的部位渗漏。

责任免除

第五条 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) 冰雹、雷电、洪水、滑坡、泥石流、地震等自然灾害；
- (七) 火灾、爆炸；
- (八) 外界物体碰撞或空中运行物体坠落；
- (九) 非结构工程、设备、配件以及室外工程在设计、施工、材料上的疏忽、缺陷、错误或遗漏。

第六条 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时，建设工程质量风险管理机构竣工检查报告提出的未整改的质量缺陷中，由保险人列为除外责任的质量缺陷；
- (二) 被保险项目竣工验收合格满一年时，建设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) 工程竣工验收后，被保险人或被保险项目使用人自行添置的包括装修内的任何财产的损失；
- (四) 房屋所有权人或使用人超过设计标准增大荷载、擅自拆改房屋承重结构、擅自改变设备位置等未按照《房屋建筑使用说明书》相关要求或设计用途正常使用造成的质量缺陷；

(五) 在房屋使用过程中, 因本房屋所有权人或使用人以外的第三方造成的质量缺陷;

(六) 不可抗力造成的质量缺陷;

(七) 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;

(八) 任何颜色、透明度等表面外观的差异;

(九) 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;

(十) 非因质量潜在缺陷造成的被保险项目的任何损失;

(十一) 损害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;

(十二) 人身伤亡或精神损害赔偿;

(十三) 罚款、罚金和惩罚性赔偿。

第七条 保险单载明的保险责任期间之前发生的损害事故, 保险人不负责赔偿。但保险合同生效后, 投保人破产、解散, 保险费已交清的, 保险人承担合同约定的保险责任。

保险期间

第八条 地基基础和主体结构工程的保险期间为 10 年, 保温和防水工程的保险期间为 5 年。保险责任开始时间自被保险项目竣工验收合格 2 年之日起算。

保险金额、保险费与免赔额

第九条 保险合同的保险金额为被保险项目竣工结算时的房屋建筑安装工程总造价。

第十条 投保人应当在办理施工许可手续前, 与保险公司签订书面保险合同, 保险人按照建筑安装工程总造价的预算价计算收取保险费, 投保人一次性支付合同约定的保险费(含不高于 30% 的风险管理费用)。

投保人应最迟于被保险项目竣工验收合格时, 交清剩余的预收保险费。

被保险项目竣工验收时, 保险人根据建设工程质量风险管理机构的最终评估报告调整保险费。

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责任限

额和保险费，并根据已交纳的保险费金额向投保人进行补收或退还。

第十一条 地基基础和主体结构工程、保温和防水工程的工程质量潜在缺陷保险不计免赔额，其它附加险免赔额在保险单中载明。

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其他保险凭证。

第十三条 损害事故发生后，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。

第十四条 保险人收到被保险人的赔偿保险金的请求后，应当在七日内作出是否属于保险责任的核定；情形复杂的，应当在三十日内作出核定。

保险人应当及时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七日内，履行赔偿保险金义务。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

投保人、被保险人义务

第十五条 投保人应履行如实告知义务，如实回答保险人就被保险项目以及投保人的有关情况提出的询问，并如实填写投保单。

第十六条 保险合同生效前，投保人向社会公众就投保本保险事宜进行宣传或报道时，不得利用本保险欺骗或误导社会公众。

若投保人违反前述约定，保险人对于投保人对社会公众所做的欺骗或误导性宣传不承担任何赔偿责任，同时，保险人有权就因此产生的损失向投保人索赔。

第十七条 投保人应接受并积极配合保险人指定的建设工程质量风险管理机构对被保险项目在施工期间和竣工验收合格一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。

被保险人应接受并积极配合保险人指定的建设工程质量风险管理机构对被保险项目竣工验收合格一年时进行的质量检查工作。

建设工程质量风险管理机构按照法律法规、工程建设标准、施工图设计文件和保险合同的要求，对被保险项目实施工程质量风险评估，并向保险人和投保人出具工程质量风险过程评估报告和最终评估报告，评估报告中将明确检查发现的质量缺陷和整改情况。对于评估报告中指明的质量缺陷和整改情况，投保人未尽整改义务的，保险人可以适当上浮保险费率，或者对该质量缺陷产生的损失不承担赔偿责任；对于质量缺陷严重的，保险人可以解除保

险合同。

对于建设工程质量风险管理机构在竣工验收满一年内质量复查时出具的《复查报告》中指出的未维修完善的损坏，**保险人均不承担赔偿责任。**

第十八条 被保险项目竣工验收后一个月内，投保人应向保险人提供竣工验收合格证书、房屋建筑质量保证书、房屋建筑使用说明书和竣工图纸等文件。

第十九条 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，尽力避免或减少损害事故的发生；被保险人应严格按照《房屋建筑使用说明书》的要求使用被保险项目。

保险人可以对被保险人遵守前款约定的情况进行检查，向被保险人提出消除不安全因素和隐患的书面建议，被保险人应该认真付诸实施。

第二十条 在保险期间内，如被保险项目的用途及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，被保险人应当按照保险合同的约定及时通知保险人，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。

第二十一条 损害事故发生时，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、被保险人知道损害事故发生后，应当及时通知保险人。

第二十二条 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。

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。

第二十三条 被保险人向保险人请求赔偿时，应提交以下单证：

（一）保险单正本、《工程质量潜在缺陷保险告知书》；

（二）房产所有权证明文件；

（三）索赔申请书；

（四）损失清单以及购物或相关费用发票；

（五）投保人、被保险人所能提供的其他与确认损害事故的性质、原因、损失程度等有关的证明和资料。

赔偿处理

第二十四条 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。

第二十五条 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,被保险人可与保险人共同委托第三方工程质量检测鉴定机构进行检测鉴定,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,被保险人可与保险人共同委托房屋质量缺陷损失评估机构进行评估,房屋质量缺陷损失评估机构应当具有相应鉴定资格。

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。

第二十六条 在保险期间内,发生本保险合同约定的保险事故时,保险人根据实际发生的损失进行赔偿,最高不超过保险金额。

在保险期间内,不论一次损害事故还是多次损害事故,当保险人的赔偿达到保险金额时,保险合同终止。

争议处理和法律适用

第二十七条 保险合同争议解决方式由当事人在保险合同约定从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,提交保险单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,依法向人民法院起诉。

第二十八条 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

第二十九条 投保人如要解除或变更保险合同的,应征得已经销售被保险项目的全部买

受人书面同意。

第三十条 保险责任期间开始前，投保人要求解除保险合同的，保险人在扣除已经支付给建设工程质量风险管理机构的费用和保险人的管理成本后，应当退还剩余部分保险费。

保险责任期间开始后，投保人要求解除保险合同的，保险人在扣除已经支付给建设工程质量风险管理机构的费用和保险人的管理成本后，按照保险责任开始之日起至保险合同解除之日止期间与保险期间的日比例计收保险费，并退还剩余部分保险费。

第三十一条 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

第三十二条 保险合同中的下列词语具有如下含义：

建设工程质量风险管理机构：指由保险人聘用的，对被保险项目提供质量风险监督、检查、评估等相关服务的第三方机构。

正常使用条件：指按照住宅工程的原设计条件使用，包括但不限于：

- （一）不改变原设计使用用途；
- （二）不超过原设计正常使用荷载；
- （三）不改变住宅工程主体结构和设备设施位置。

工程质量潜在缺陷：指住宅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原因造成的工程质量不符合工程建设标准、施工图设计文件或合同要求，并在使用过程中暴露出的质量缺陷。

维修：对损坏的部位（包括与其附着的部分）进行返修、加固或重置等。

赔偿金：指维修工作中产生的材料费、人工费等必要、合理的费用。

地基基础和主体结构工程：指影响住宅工程稳定性和强度的所有建筑室内外的承重部分，包括但不限于：基础、承重柱、承重墙、楼板、承重梁、外墙结构及屋顶。

防水工程：包括屋面防水工程、地下防水工程、厕浴间或有防水要求的其他房间及外墙（包括窗框与外墙接缝处）防渗漏工程。

非结构工程、设备、配件：指住宅工程的非承重部分，包括但不限于：电路系统、燃气管网及设备、给排水管网及设备、供热管网及设备、暖气管网及设备、通风和空调系统、隔墙隔断、门、窗户、石膏、瓷砖瓦片、保温工程、地面铺设物、饰面装饰、水渠、固定的

机械电气设备（包括锅炉和类似设备）及所有配件。

室外工程：指住宅工程外部的所有非结构工程，包括但不限于：路面、十字路口、园路铺砌区、人行道及机动车道美化工程、给排水管网、燃气管网、供热管网、电缆及其他建筑布线工程或智能化系统工程。