

# 中华联合财产保险股份有限公司

## 浙江省（不含宁波）住宅工程质量潜在缺陷责任保险 条款

### 总则

**第一条** 本保险合同由投保单、保险单或其他保险凭证以及所附条款，与本保险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保险合同的投保人。住宅工程项目的建设单位可成为本保险合同的被保险人。

**第三条** 本保险合同投保人应按照规定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。

### 保险责任

**第四条** 保险单载明的住宅工程（以下简称“被保险建筑”）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，在保险赔偿责任期间内，因潜在缺陷发生下列情形的事迹造成被保险建筑物质损坏的，对于被保险人依照中华人民共和国法律（**不包括港澳台法律**）应承担的修理、加固或重建的费用，保险人将按照本保险合同的约定负责赔偿：

（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. 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. 其他地基基础和主体结构部位出现的影响结构安全、使用安全的工程质量潜在缺陷。

（二）保温工程：围护结构保温层破损、脱落。

（三）防水工程：

1. 地下室、屋面、阳台、厕浴间等防水渗漏；
2. 外墙（包括外窗与外墙交接处）渗漏；
3. 其他有防水要求的部位渗漏。

（四）全装修住宅工程埋设在墙体、地面内的电气网络管线和给排水管道等隐蔽工程的质量潜在缺陷。

### 责任免除

**第五条** 下列原因造成被保险建筑的损坏，保险人不负责赔偿：

（一）投保人、被保险人或被保险建筑使用人的重大过失、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）超过设计标准的风荷载和雪荷载；

（七）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；

- (八) 火灾、爆炸;
- (九) 昆虫或动物损害;
- (十) 非因缺陷导致的沉降;
- (十一) 保温工程霉变;
- (十二) 外界物体碰撞或空中运行物体坠落;
- (十三) 被保险建筑附近其他工程的施工影响;
- (十四) 被保险建筑在正常维护维修、优化提升使用功能或类似目的的工程施工中发生的意外事故;
- (十五) 被保险建筑使用过程中, 因被保险建筑所有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、擅自改变设备位置或原防水措施等未按照《住宅使用说明书》相关要求或设计用途正常使用造成的损坏;
- (十六) 在被保险建筑使用过程中, 因被保险建筑所有人或使用人以外的第三方造成的损坏;
- (十七) 不可抗力造成的损坏。

**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) 被保险建筑在修复过程中发生的超过原设计施工标准、功能改变或用途增加所产生的额外费用;
- (二) 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; 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;
- (三) 被保险建筑的设备、配件产品质量缺陷所产生的损失;
- (四) 任何形式的人身损害赔偿;
- (五) 被保险建筑竣工验收后, 被保险人或被保险建筑使用人自行添置的包括装修在内的任何财产的损失;
- (六) 任何性质的间接损失;
- (七) 被保险人因保险事故被提起仲裁或者诉讼, 应由被保险人支付的仲裁费、诉讼费等法律费用;
- (八) 罚款、罚金或惩罚性赔偿;
- (九) 保险单载明的建设工程竣工验收后等待期届满时, 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;
- (十) 因电气管线、给排水管道、设备安装工程, 供热与供冷系统工程, 装修工程的潜在缺陷造成的被保险建筑损失, 但埋在墙体、地面内的电气网络管线和给排水管道等隐蔽工程的潜在缺陷造成的损失不受此限;
- (十一) 保险单列明的免赔额或按免赔率折算的免赔金额。

**第七条** 被保险建筑竣工验收不通过的, 保险人不承担赔偿责任。

**第八条** 保险赔偿责任期间开始前(含被保险建筑竣工验收合格后两年内), 被保险建筑出现质量缺陷的, 保险人不承担保险赔偿责任。

**第九条** 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。

#### **责任限额、保险费与免赔额(率)**

**第十条** 本保险合同的责任限额根据竣工结算报告列明的建筑安装工程总造价由投保人与保险人协商确定, 并在保险单中载明。

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。被保险建筑竣工结算完成后, 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, 并根据已缴纳的保险费金额向投保人进行补收或退还。

**第十一条** 本保险的免赔额（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。

#### 保险期间和保险赔偿责任期间

**第十二条** 除另有约定外，本保险合同保险期间，是指保险合同有效期，自本保险合同生效之日起至保险赔偿责任期间届满之日止，由投保人与保险人协商确定，并在保险单中载明。

本保险合同保险赔偿责任期间，是指保险人承担赔偿责任的期间。其中本保险条款第四条第（一）项的保险赔偿责任期间，自被保险建筑竣工验收合格后满两年之日起算，最长不超过十年；本保险条款第四条第（二）项的保险赔偿责任期间，自被保险建筑竣工验收合格后满两年之日起算，最长不超过五年；本保险条款第四条第（三）（四）项的保险赔偿责任期间，自被保险建筑竣工验收合格后满两年之日起算，最长不超过六年。

保险期间、保险赔偿责任期间以保险单载明的起讫时间为准。

#### 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** 保险人应当编制《住宅质量保险告知书》（简称《保险告知书》），在业主办理房屋交付手续时，由被保险人随同《住宅工程质量保证书》《住宅使用说明书》一并交付业主。《保险告知书》内容应包括保险范围、保险期限、保险责任开始时间、保险理赔流程、负责保险理赔工作的单位及其联系方式、业主的通知义务等。

**第十五条** 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。

**第十六条** 在保险期间内，保险人应当建立高效便捷、充分保护业主权益的理赔流程，与被保险人在保险合同中具体约定保险理赔受理、现场查勘、索赔核定、理赔维修等具体服务标准。保险人应当在收到被保险人索赔申请后的10日内做出核定；情形复杂的应当在30日内做出核定，并将核定结果通知被保险人。对属于保险责任的，保险人应当自与被保险人达成赔偿协议之日起7日内履行维修或赔偿义务；对不属于保险责任的，保险人应当自做出核定之日起3日内向被保险人发出不予赔偿通知书，并说明理由。

属于保险责任的，保险人履行维修义务后，同一部位的同一维修项目，给予180天的维修质保期，该维修质保期不受保单到期终止等因素的影响。

保险人应建立专业的维修队伍或委托第三方单位负责维修处理工作。

**第十七条** 保险人应制定《保险理赔应急预案》，明确保险理赔应急预案启动的具体情形、应急流程和采取的应急措施等。对于影响基本生活且属于保险责任范围内的索赔申请，保险人在收到索赔申请后，依据应急预案先行组织维修。

**第十八条** 保险人应当审核风险管理机构对整个工程实施过程中的质量检查情况、质量缺陷整改情况进行汇总评价后编制的《质量风险最终检查报告》，并将《质量风险最终检查报告》交于被保险人。

#### 投保人、被保险人义务

**第十九条** 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。

前款规定的合同解除权，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。自合同成立之日起超过二年的，保险人不得解除合同；发生保险事故的，保险人应当承担赔偿保险金的责任。

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。

保险人在合同订立时已经知道投保人未如实告知的情况的，保险人不得解除合同；发生保险事故的，保险人应当承担赔偿保险金的责任。

**第二十条 投保人应当在投保时按照保险合同约定交纳保险费。**

**第二十一条** 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，在被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、竣工验收等各环节的操作（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。

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。

**第二十二条** 工程开工前，投保人、被保险人应组织保险人、工程质量风险管理机构以及项目参建各方召开风险管理交底会，交底会上风险管理机构应对工程中可能存在的质量风险点、过程中质量检查方式以及参建各方需配合事宜等内容进行告知，并形成会议纪要。

**第二十三条** 在保险合同有效期内，保险标的的危险程度显著增加的，或在保险合同有效期内对被保险建筑进行改建、扩建、移动、大规模修缮、重新装饰装修或其他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，保险人有权要求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，保险人不承担赔偿责任。

**第二十四条 投保人、被保险人应切实遵守下列投保时和保险赔偿责任期间开始前义务：**

（一）认真履行如实告知义务，本保险合同生效前，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、各承包方营业执照等资料；

（二）投保人应当在竣工验收合格后二个月内，向保险人提供竣工验收合格证明文件、房屋建筑质量保证书；投保人应当在工程结算报告完成后一个月内向保险人提供结算报告。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。

（三）对工程质量风险管理机构或保险人就被保险建筑的勘察、设计和施工中有关质量管理 and 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、被保险人应予以实施或提出书面回应。

（四）投保人、被保险人应以书面形式向相关参建单位告知投保住宅工程质量潜在缺陷责任保险的相关情况，明确参建单位配合保险人开展工程质量风险检查评估工作的相关义务。

**第二十五条** 投保人、被保险人收到过程检查报告后，应组织相关参建单位进行确认，经确认存在的工程质量缺陷，被保险人应立即责成相关单位进行整改，整改后，施工单位应将整改前后对比照、视频和整改情况说明，经监理单位、被保险人确认，由被保险人书面回复保险人和工程质量风险管理机构。

**第二十六条** 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；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；

（四）涉及违法、犯罪的，应立即向公安部门报案，否则，对因此扩大的损失，保险

人不承担赔偿责任。

**第二十七条** 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。

**第二十八条** 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。

**第二十九条** 被保险人请求赔偿时，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）损失清单以及购物或相关费用发票；
- （六）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）保险人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事故性质、原因及损失情况的，保险人对无法核实部分不承担赔偿责任。

**第三十条** 保险合同依法成立后，投保人如要解除合同、变更保险人或者变更保险合同内容，对已经销售的住宅工程，应当征得全部买受人的书面同意，同时上报属地建设行政主管部门。

被保险人应将《质量风险最终检查报告》作为竣工验收的重要依据，《质量风险最终检查报告》中列出的重大质量潜在缺陷未整改到位的，不得组织竣工验收。

### 赔偿处理

**第三十一条** 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）经保险人确认的被保险人与索赔权益人的协商赔偿结果；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。

**第三十二条** 被保险人与保险人之间就被保险建筑的损坏是否由于保险责任范围内的潜在质量缺陷所致，或被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。

如鉴定结果认定被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；如鉴定结果认定被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。

**第三十三条** 被保险建筑出现保险责任范围内的潜在质量缺陷，需要进行修理或加固的，保险人负责履行维修或赔偿责任，但保险人的赔偿金额不论对于一次还是多次赔偿，累计赔偿金额均以本保险合同约定的责任限额为限。需要重建的，保险人根据实际重建费用，

在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）的范围内赔偿。

保险人对于每次事故的赔偿金额在扣减保险单中载明的每次事故免赔额或根据每次事故免赔率计算的免赔金额后予以赔付。

**第三十四条** 被保险人对被保险建筑进行修理或加固的，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，保险人不负责赔偿有关费用。

**第三十五条** 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责任限额与其他保险合同及本保险合同的 $\text{责任限额之和的比例}$ 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。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。

**第三十六条** 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。

#### 争议处理和法律适用

**第三十七条** 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。

**第三十八条** 本保险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

**第三十九条** 因法律法规或合同约定应由建设单位、房屋产权人及使用安全责任人、勘查单位、设计单位、施工单位、监理单位、设备材料供应商等相关责任方承担的法律 $\text{责任}$ ，并不因相关单位投保本保险而免责。

**第四十条** 投保本保险的保障性住房工程、商品住宅工程在本保险合同生效后，未经主管部门书面同意，投保人不得解除本保险合同。

**第四十一条** 投保时保险人将提取总保费的部分费用作为工程质量风险管理机构对被保险建筑进行本条款所定义的工作之所需费用。

**第四十二条** 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保险费的5%作为退保手续费，保险人退还剩余保险费。但前条所涉之用于工程质量风险管理机构工作的已支付费用不再退还。

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下列方式计算和支付应向投保人退还的未 $\text{满期保险费}$ 。

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

## 释义

**第四十三条** 保险合同中的下列词语具有如下含义：

**业主：**是指住宅工程所有权人，或尚未依法办理房屋所有权登记，但享有业主权利、承担业主义务的单位或自然人。

**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及设备设施位置；（2）不改变使用用途；（3）不超过设计载荷；（4）按照设计要求进行定期的维护、保养。

**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：**指工程项目的基础、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。

**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。

**建筑安装工程总造价：**项目建筑安装总成本，包括建筑工程费、安装工程费、社区管网工程费、园林环境费及配套设施费。

**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。

**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，并最终对保险公司承担合同责任的第三方法人机构。

**全装修住宅：**在住宅交付使用前，户内所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕，给水排水、燃气、通风与空调、照明供电以及智能化等系统基本安装到位，厨房、卫生间等基本设施配置完备，满足基本使用功能，可直接入住的住宅。