

**广州市住房和城乡建设局
国家金融监督管理总局广东监管局 文件
广州市规划和自然资源局**

穗建质〔2025〕71号

**广州市住房和城乡建设局 国家金融监督管理
总局广东监管局 广州市规划和自然资源局
关于印发《广州市住宅工程质量潜在
缺陷保险管理办法》的通知**

各有关单位：

为进一步优化本市营商环境水平，建立健全工程质量风险管控体系，全面提升住宅工程质量水平，切实维护住宅工程产权所有人的合法权益，市住房城乡建设局联合国家金融监督管理总局广东监管局、市规划和自然资源局制定了《广州市住宅工程质量

潜在缺陷保险管理办法》，现予以印发，请认真贯彻执行。

广州市住房和城乡建设局



国家金融监督管理总局
广东监管局



广州市规划和自然资源局

2025年1月26日



广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理办法

第一章 总则

第一条 为建立健全工程质量风险管控体系，全面提升住宅工程质量水平，切实维护住宅工程产权所有人的合法权益，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国保险法》《中华人民共和国民法典》等法律法规，结合《广东省建设工程质量管理条例》《广州市优化营商环境条例》《广州市房屋建筑和市政基础设施工程质量管理办法》，制定本办法。

第二条 本办法所称住宅工程质量潜在缺陷保险（以下简称“潜在缺陷保险”），是指由住宅工程建设单位投保的，保险公司根据保险条款约定，在施工过程中提供风险管理服务，对在保险范围和保险责任期内出现的因工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏，履行赔偿义务的保险。

前款住宅工程，包括住宅工程和在同一物业管理区域内的其他建筑物。

本办法所称工程质量潜在缺陷，是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、检测及建筑材料、建筑构配件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。

本办法所称业主，是指住宅或者其他建设工程产权所有人，为保险合同的索赔权益人。

第三条 在本市行政区域内新建住宅工程中推行潜在缺陷保险。从事住宅工程质量潜在缺陷保险活动，及对潜在缺陷保险活动实施监督管理的，应当遵守本办法。

第四条 本市居住用地出让时，土地出让人应当将投保潜在缺陷保险列为出让条件，并将投保潜在缺陷保险列入出让合同。新建保障性住房和安置房项目应当投保潜在缺陷保险。

鼓励其他工程投保潜在缺陷保险。

工程质量监督机构应当在工程监督告知时，检查建设单位是否履行诚信义务，完成土地出让合同中购买工潜在缺陷保险的要求。住房和城乡建设主管部门对履行情况进行监督，对未按要求购买潜在缺陷保险的建设单位记录失信信息。

第二章 保险方案

第五条 潜在缺陷保险的基本承保范围为：

（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、空调板等悬挑构件出现影响使用安全的裂缝、变形、破损、断裂;

5. 外墙结构坍塌、脱落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) 保温和防水工程。

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。

(三) 装修与安装工程。

1. 建筑装饰装修工程(含外墙饰面、幕墙、门窗等质量缺陷);

2. 建筑给水排水及供暖工程;

3. 通风与空调工程;

4. 建筑电气工程。

保险公司对以下项目可以附加险的方式为建设单位提供保险服务: 智能建筑工程、建筑节能工程、电梯工程等。

承保范围的划分可参照《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》(GB55032-2022)有关分部工程、分项工程的划分原则。

第六条 潜在缺陷保险的保险期限自保单生效之日起, 包括工程建设期、缺陷责任期以及保险责任期三个阶段。

（一）工程建设期自保单生效之日起算，至工程竣工验收合格之日止。

（二）缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起算，期限为两年。

（三）保险责任期自缺陷责任期结束之日起算，本办法第五条中，“（一）地基基础和主体结构工程”的保险责任期为十年，“（二）保温和防水工程”为五年，“（三）装修与安装工程”为两年。

缺陷责任期内，工程质量潜在缺陷由建设单位负责组织维修。

保险责任期内，工程质量潜在缺陷由保险公司按照保险合同约定承担赔偿责任。

第七条 业主、使用人、第三方或者不可抗力造成的质量缺陷，不属于本办法规定的保险责任范围。

第八条 保险公司应当严格执行国家金融监督管理总局保险条款和保险费率管理有关要求。

建设单位应当在工程概算中列明建设工程缺陷保险费。

投保地基基础和主体结构工程、保温和防水工程缺陷保险的不设免赔。

第三章 投保与承保

第九条 支持潜在缺陷保险采取共保模式承保。工程质量潜

在缺陷保险的承保实行统一保险条款、统一保险费率、统一理赔服务、统一信息平台。

第十条 主承保公司应有独立的潜在缺陷保险业务管理部门，充足的建筑、法律、风控人员，对潜在缺陷保险业务进行全过程集中管理。

除风险管理费、税费、按保费比例分担的运营管理费用和适当的员工个人绩效外，不得设置其他展业费用、销售费用、部门奖励费用、中介费用等费用。不得设定潜在缺陷保险保费规模目标或将潜在缺陷保险保费纳入业务机构考核范围，不得向其他任何单位或个人给予或承诺给予与潜在缺陷保险业务相关的费用。

主承保公司对保单承担直接管理责任，负责对参与共保的其他保险公司和风险管理机构进行合规管理，并依法承担其他共保公司或风险管理机构违规行为的连带责任。

第十一条 建设单位应在施工图设计文件送审节点前，投保潜在缺陷保险，并按合同约定一次性支付保险费。保险公司按照建筑安装工程造价和保险费率计算保险费，建设单位及时支付合同约定的保险费用。主承保公司应在收到潜在缺陷保险全额保费后出具正式保单及发票；不得以减少建筑面积、剔除装修费用等方式缩小承保范围降低保额，不得违反规定使用保险条款和保险费率，不得套取费用进行不正当竞争。

一个工程项目作为一个保险标的，出具一份保险单，保险合

同涵盖的范围包括投保的住宅工程和同一物业管理区域内的其他建筑物，保险公司在该保单项下承担的最大赔偿限额为保单记载的保险金额。

保险公司应当制定工程质量风险评估初步实施方案、保险告知书、保险理赔应急预案等，经建设单位确认后，作为保险合同的附件。

第十二条 住宅工程投保潜在缺陷保险的，依合同约定，不得随意解除保险合同。

保险合同生效后，建设单位依法解散、破产的，保险公司承担保险合同约定的保险责任。

第十三条 在保险期间内住宅或者其他建筑物所有权转让的，保险标的受让人承继建设单位本保单下的权益。

第十四条 保险公司应当建立潜在缺陷保险信息平台，将承保信息、工程质量风险评估信息和理赔信息等录入该平台，对风险管理、出险理赔情况进行统计分析，并与住房城乡建设行政部门、保险监管部门实现信息共享。

第四章 风险管理

第十五条 保险公司制定的工程质量风险评估实施方案，应包括具体实施工程质量风险评估的机构及其人员情况，工程质量风险评估的具体实施范围、实施计划、关键节点、重点工序，需

要建设单位配合的具体事项和通知义务等。

第十六条 在工程建设期，建设工程各方责任主体应当配合保险公司开展工程质量风险评估工作。

缺陷保险合同签订后，保险公司应当在及时委托建设工程质量风险管理机构（以下简称“风险管理机构”）实施风险管理。保险公司应当与风险管理机构签订书面委托合同，依法约定双方的权利和义务。风险管理机构不得与该工程参建单位存在关联关系，不得直接或间接参与该工程的勘察、设计、施工、监理和材料供应等工作。

风险管理机构受保险公司委托，按照轻微、一般、严重和风险保留四个等级，对工程建设各阶段发现的有可能引发质量潜在缺陷或事故的工程技术风险实施风险辨识、分析、评估、报告，提出风险处理建议，跟踪整改落实情况，最终对保险公司承担相应责任。

建设单位应在施工图设计文件送审节点前为风险管理机构预留五个工作日的设计风控时间。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，在接受保险公司委托后三个工作日内进场对建设工程实施工程质量风险评估，并向保险公司和建设单位出具工程质量风险过程评估报告、分户验收评估报告及最终评估报告，评估报告应当明确检查发现的质量缺陷和整改情况。建设单位接到评估报告后应当责成责任单位

及时整改质量缺陷问题，评估报告中工程质量缺陷认定存在争议的，按照保险合同中双方约定的方式解决。

保险公司应当按不低于20%的比例参与分户验收，参与竣工验收，并提出质量评估意见。保险机构出具的工程质量风险最终评估报告，作为工程竣工验收的重要参考。

第五章 保险理赔

第十七条 保险公司编制《工程质量潜在缺陷保险告知书》，内容包括保险标的、保险责任和责任免除、保险期间和保险责任开始时间、违约责任和争议处理、保险理赔流程、负责保险理赔工作的部门及其联系方式、业主变更通知义务等。在业主办理房屋交付手续时，建设单位将《工程质量潜在缺陷保险告知书》随《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》一并交付业主。保险公司应在房屋交付前将《工程质量潜在缺陷保险告知书》交给建设单位，并在交付现场派员驻场支持。

业主在保险责任期内发现工程存在保险范围内的质量潜在缺陷的，可以向保险公司提出索赔申请。

缺陷责任期内发生严重影响业主日常生活或可能产生重大舆情风险，业主报修多次建设单位仍不能妥善处理的，保险公司和风控机构应积极参与处理，分析质量缺陷原因，协助提出解决方案，配合建设行政主管部门做好质量投诉处理，切实保障业主利

益。

保险公司收到索赔申请后，应当及时派员现场查勘。保险公司应当在收到业主索赔申请后的七日内作出核定；情形复杂的应当在三十日内作出核定，并将核定结果通知业主。

对属于保险责任的，保险公司应当自与业主达成赔偿协议之日起十日内履行赔偿义务。对不属于保险责任的，保险公司应当自作出核定之日起三日内向业主发出不予赔偿通知书，并说明不予赔偿的理由。

保险公司应当建立便捷的理赔流程，受理业主的理赔申请，组织现场勘查和维修。

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由建设单位和保险公司在保险合同中约定。

第十八条 业主和保险公司对保险责任、赔偿金额存在争议的，由双方协商解决，可以共同委托有资质的工程质量检测、房屋安全鉴定机构进行检测鉴定，相关报告作为赔付依据。对赔付结果协商无法达成一致的，按照合同约定的争议处理方式解决。

第十九条 保险公司应制定《保险理赔应急预案》，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内的索赔申请，保险公司在收到索赔申请后的应尽快完成现场查勘，并在合同约定的时限

内先行赔付。

第六章 法律责任

第二十条 建设单位与保险公司通过签订合同的方式，约定彼此之间的权利义务。

按照法律法规或合同约定应由勘察、设计、施工、监理、建筑材料（构配件）等相关责任单位承担的法律責任，并不因建设单位投保潜在缺陷保险而免责。

第二十一条 保险公司对潜在缺陷保险合同约定的质量缺陷损失履行赔偿义务后，有权依法对负有质量缺陷责任的相关单位行使代位请求赔偿权利，建设单位及相关责任单位应予以配合。

第七章 附则

第二十二条 住房和城乡建设、规划和自然资源、保险监管等行政部门应当加强潜在缺陷保险相关政策的指导、落实并及时制定落实配套政策措施。

第二十三条 其他建设工程投保工程质量潜在缺陷保险的，参照本办法执行。

第二十四条 法律法规另有规定的，从其规定。

第二十五条 本办法自发布之日起施行。

公开类别：主动公开