

中国太平洋财产保险股份有限公司
(北京地区)住宅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、建设项目的委托单位、代建单位以及政府投资项目的项目主管部门均可成为本合同的投保人。住宅工程项目的所有权人（包括自然人、法人或其他组织）、合法受让人或继承人、建设项目的委托单位、代建单位以及政府投资项目的主管部门均可成为本合同的被保险人。

第三条 投保人应在住宅建筑工程项目建设工程开工前提出投保申请，经保险人同意承保，保险合同成立。投保人接受保险人指定或认可的工程质量风险管理机构（以下简称为“风险管理机构”）的工程质量评估。在工程项目办结工程竣工验收，且风险管理机构出具了项目建筑质量符合国家有关质量标准的评估报告后，经保险人书面确认并按约定收取保险费后，保险合同生效。

保险责任

第四条 保险单载明的建设工程竣工验收合格，并经保险人委托的风险管理机构检查通过的，在正常使用条件下，在本合同约定的保险赔偿责任期间内，因潜在缺陷发生下列情形造成被保险项目物质损坏的，由受害人或其他赔偿权利人首次向被保险人提出损害赔偿请求，依法应由被保险人承担的经济赔偿责任，保险人按照保险合同的约定负责赔偿修理、加固或重置的费用：

地基基础和主体结构工程：

- （一） 整体或局部倒塌；
- （二） 地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降；
- （三） 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；
- （四） 阳台、雨蓬、挑檐、空调板等悬挑构件出现影响使用安全的裂缝、破损、断裂；
- （五） 外墙面脱落、坍塌等影响使用安全的质量缺陷；
- （六） 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。

保温和防水工程：

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

第五条 保险事故发生后，被保险人为防止或减少保险单载明的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

第六条 出现下列任一情形，保险人不负责赔偿：

（一） 被保险人、房屋所有权人或保险单载明的建设工程使用人在本合同生效后未经保险人同意擅自改动工程项目结构、附属设施或设备位置；

(二) 未按国家或行业强制标准对保险单载明的建设工程进行改造或维护;

(三) 房屋所有权人或保险单载明的建设工程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;

(四) 在房屋使用过程中,因房屋所有权人或保险单载明的建设工程使用人以外的第三方造成的质量缺陷。

第七条 下列原因造成保险单载明的建设工程的损坏,保险人不负责赔偿:

(一) 投保人、被保险人的故意行为、违法行为或犯罪行为;

(二) 被保险人或保险单载明的建设工程使用人使用不当,在本合同生效后未经保险人同意擅自改动工程原有装饰、装修;

(三) 暴风、台风、龙卷风、暴雨、雪灾、海啸、崖崩、冰雹、雷电、洪水、滑坡、泥石流、地震、地面塌陷等自然灾害;

(四) 火灾、爆炸、外界物体碰撞、空中运行物体坠落、工程项目附近施工影响,或其他各类非因保险单载明的建设工程本身存在工程质量潜在缺陷而导致的意外事故;

(五) 战争、敌对行动、军事行为、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、恐怖活动、行政行为、司法行为;

(六) 核爆炸、放射性污染及其他各种环境污染。

第八条 下列损失、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,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;

(二) 保险单载明的建设工程竣工验收合格后等待期届满时,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,被保险人或保险单载明的建设工程使用人自行添置的包括装修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,因功能改变或性能提高等原因产生的额外费用;

(五) 任何颜色、透明度等表面外观的差异;

(六) 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;

(七) 保险单载明的建设工程在保险赔偿责任开始前已存在的损坏;

(八) 保险单载明的建设工程在保险赔偿责任期内维护、维修、改建、安装及其他工程施工过程中发生意外事故导致的损失;

(九) 未在保险单中载明的建设项目的附属及配套设施,如景观设施、绿化工程、公共照明设施等除保险单载明的建设工程本身外其他任何财产的损失;

(十) 任何人身损害或精神损害赔偿;

(十一) 任何性质的间接损失;

(十二) 罚款、罚金及惩罚性赔偿;

(十三) 保险单中载明的免赔额。

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。

保险金额、保险费与免赔额

第十条 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 每次事故的免赔额或免赔率由投保人与保险人协商确定，并在保险单或双方另行签订的协议中载明。

保险期间、保险赔偿责任期间

第十三条 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验收之日后十二年终止，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，是指保险人承担保险赔偿责任的期间。其中本合同第四条第（一）至（六）项的保险赔偿责任期间，自被保险项目竣工验收满两年之日起算，最长不超过十年。本合同第四条第（七）至（十）项的保险赔偿责任期间，自被保险项目竣工验收满两年起算，最长不超过五年。**保险赔偿责任期间开始前（含被保险项目竣工验收两年内），保险人不承担保险赔偿责任。**

在保险期间届满后交房的，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。

保险人义务

第十四条 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。

投保人/被保险人义务

第十六条 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风险，并不因建设单位投保本保险而免责。

第十七条 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以及投保人的有关情况提出的询问，并如实填写投保单。

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，但应当在扣除已发生的风险管理费用之后退还剩余保险费。

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。

第十八条 投保人应按照本合同的约定交付保险费。投保人未按本款约定交付保险费的，本合同不生效，保险人不承担保险责任。

第十九条 对于风险管理机构在质量复查中发现的属于本条款第四条保险责任范围的工程质量潜在缺陷，投保人整改的，应当纳入保险责任范围；投保人未整改的工程质量潜在缺陷，保险人可以根据保险合同约定将其列入保险除外责任。

第二十条 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。

第二十一条 投保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，在进行保险单载明的建设工程的项目规划、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。被保险人应严格按照《房屋建筑使用说明书》的要求使用保险单载明的建设工程。

保险人可以对投保人、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。

第二十二条 在保险期间内，如保险单载明的建设工程变更用途，或被保险人对保险单载明的建设工程进行改建、扩建、移动、大规模修缮、重新装饰装修或其他可能导致保险单载明的建设工程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，因上述事项变更而保险单载明的建设工程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。

第二十三条 在保险期间内，保险单载明的建设工程发生转让的，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；
- (三) 保险人认可的其他方式

第二十五条 发生本合同保险责任范围内的事故，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。**

第二十六条 被保险人向保险人申请赔偿时,应提交以下单证:

(一) 保险单正本或《工程质量潜在缺陷保险告知书》;

(二) 索赔申请;

(三) 损失清单;

(四) 建设工程项目所有权证明文件;

(五) 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。

第二十七条 保险人收到被保险人的赔偿保险金的请求后,应当在二日内进行现场查勘,并在收到被保险人请求后七日内对是否属于保险责任作出核定,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,对属于保险责任的,保险人应当在与被保险人达成赔偿协议之日起七日内履行维修或赔偿保险金义务。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。

第二十八条 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。

第二十九条 保险单载明的建设工程发生保险责任范围内的质量事故,被保险人对保险单载明的建设工程进行修理或加固的,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**后予以赔付。

如果保险单载明的建设工程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**后予以赔付。

在保险赔偿责任期内,保险人对每一被保险人的赔偿金额以根据本条款第十条确定的该被保险人的保险金额为限。

第三十条 被保险人与保险人就保险单载明的建设工程损坏是否是由于保险责任范围内的质量事故所致,或就保险单载明的建设工程损坏是否需要修理、加固或重建存在争议的,应以双方共同认可的具有工程质量检测专业资质和司法鉴定资格的第三方工程质量检测鉴定机构的鉴定结果为准。

如鉴定结果认定保险单载明的建设工程损坏全部或部分属于本合同约定的保险责任范围,保险人承担全部或相应部分的检测鉴定费用;如鉴定结果认定工程项目损坏不属于本合同约定的保险责任范围, **保险人不承担检测鉴定费用**。

对赔偿金额存在争议的,应以双方共同认可的具有司法鉴定资格的第三方房屋质量缺陷损失评估机构的评估结果为准。

第三十一条 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保险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。

第三十二条 发生保险责任范围内的损失,应由有关责任方负责赔偿的,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。

第三十三条 保险赔偿结案后,保险人不再负责赔偿任何新增加的与该次保险事故相关的损失、费用或赔偿责任。

第三十四条 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

第三十五条 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。

第三十六条 本合同的争议适用中华人民共和国(不含香港、澳门特别行政区和台湾地区,下同)法律,并受中华人民共和国司法管辖。

其他事项

第三十七条 本合同成立后,未经被保险人书面同意,投保人不得解除本合同;经全体被保险人书面同意,投保人方可解除本合同。工程项目竣工后未通过保险人认可或指定的风险管理机构的工程质量评估,或出现了保险人根据《保险法》规定及本合同约定可以解除本合同的其他情形,则保险人也有权解除本合同。

本保险合同成立后,未经保险人委托的风险管理机构检查通过的,保险人可以提出解除保险合同,投保人应当向保险人支付管理成本和风险管理机构实际发生的费用,保险人退还剩余部分保险费。

第三十八条 保险赔偿责任期间开始前,经全体被保险人书面同意,投保人解除保险合同的,保险人在扣除管理成本和风险管理机构实际发生的费用后,应当退还剩余部分保险费。

保险赔偿责任期间开始后,经全体被保险人书面同意,投保人解除保险合同的,保险人在扣除管理成本和风险管理机构实际发生的费用后,按照保险赔偿责任期间开始之日起至保险合同解除之日止期间与保险赔偿责任期间的日比例计收保险费,并退还剩余部分保险费。

本保险合同成立后,未经全体被保险人书面同意,投保人不得解除本保险合同。

释 义

第三十九条 除另有约定外,下列词语具有如下含义:

保险人：指中国太平洋财产保险股份有限公司。

工程质量风险管理机构：指由保险人聘用的，对保险单载明的建设工程提供质量风险监督、检查、评估等相关服务的第三方机构。风险管理机构不得与投保人存在关联关系，且不得直接或间接参与保单载明的建设工程的勘察、设计、施工、监理和材料供应等工作。

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质量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。

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。

赔偿保险金：指对损坏部位（包括与其附着的房屋建筑部分）进行维修（包括修理、加固或重置等），或者支付对损坏部位（包括与其附着的房屋建筑部分）进行维修产生的合理费用，包括材料费、人工费、专家费、残骸清理费等必要、合理的费用。