

中国太平洋财产保险股份有限公司
深圳地区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 凡代建项目的委托单位、所有人、合法受让人或继承人均可成为本合同的被保险人。合法受让人和继承人必须得到保险人书面同意并在保单上进行批注后，才具备被保险人资格。

第三条 代建项目的委托单位是本合同的投保人，委托单位在代建项目建议书批复后三十天内向保险人办理投保手续。保险人签发保险单后，本保险合同生效。保险人应在二十天内聘请工程质量安全风险管理机构（以下简称为“风险管理机构”），对代建项目实施全过程风险管理，代建项目的代建单位应对风险管理机构发现的工程质量问题及时整改。

保险标的

第四条 下列工程类型（以下简称“被保险项目”）的地基基础、主体结构工程、防水工程、保温工程以及附属工程均可作为本保险合同的保险标的，具体以保险合同载明为准，具体包括：

（一）房建项目，包括住宅、园区、办公楼、医院、学校、博物馆、工业楼宇、体育中心以及文体中心等同类型项目；

（二）其他市政工程项目，包括桥梁、高架桥、明挖隧道、明挖箱涵以及挡土墙等同类型项目；

（三）其他经保险人确认可以承保的工程项目。

第五条 下列工程类型未经保险合同双方特别约定并在保险合同中载明的，不属于本保险合同的保险标的：

（一）工程地址位于山坡或填海地区的项目；

（二）单独的附属工程：墙面顶棚抹灰层工程、供热供冷系统工程、电气管线、给排水管道、设备安装工程及装修工程等；（三）道路工程、绿化工程、路灯照明工程、暗挖隧道工程；

（四）边坡整治、河道治理、水库、蓄水池工程。

保险责任

第六条 在保险赔偿责任期间内，本保险合同中载明的被保险项目在正常使用条件下，因其潜在缺陷发生下列事故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）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) 主体和承重结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂;
- (四) 阳台、雨篷、挑檐等悬挑构件和外墙面坍塌或出现影响使用安全的裂缝、破损、断裂;
- (五) 屋面及地下防水工程, 外墙面的防渗漏工程, 有防水要求的卫生间、房间的渗漏;
- (六) 外墙围护结构的保温工程出现影响使用安全的脱落、开裂、破损。

第七条 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

第八条 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) 不可抗力;
- (九) 火灾、爆炸;
- (十) 外界物体碰撞或空中运行物体坠落;
- (十一) 非因基础主体结构工程或防水工程的潜在缺陷导致的附属工程损坏;
- (十二) 参建单位以外的第三方造成的质量问题;
- (十三) 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。

第九条 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）免赔额、免赔率折算的免赔额，以及保险赔偿责任期间开始前（含工程建设工期和免赔期）的损失。

第十条 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）

第十一条 保险金额为被保险项目的保险标的的建筑安装工程造价。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。

第十二条 投保人投保时，保险人以代建项目建议书的建筑安装工程造价匡算金额为保险金额，投保人在出单后三十天内缴纳首期50%保费。

在代建项目的建筑安装工程造价概算批复后二十天内，投保人应向保险人申报，保险人出具批单，投保人缴纳剩余保费（调整后的全额保费减去首期缴纳保费）。

在代建项目工程完成决算后二十天内，投保人根据决算的实际工程造价与实际工期向保险人进行申报。保险人出具批单，修改保额保费及保险期限，保费实行多退少补。

第十三条 每次事故的免赔额（率）由投保人与保险人协商确定，并在保险合同中载明。

保险期限和保险赔偿责任期间

第十四条 本合同保险期限自投保之日起至保险赔偿责任期间届满之日止，包括工程建设工期、免赔期以及保险赔偿责任期间三个时间段。免赔期自工程竣工验收合格之日起算，共两年。保险赔偿责任期间自免赔期结束之日起算。

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。其中本合同第六条第（一）至（四）项的保险赔偿责任期间，自被保险项目免赔期终止之日起算，最长不超过十年。本合同第六条第（五）、（六）项的保险赔偿责任期间，自被保险项目免赔期终止之日起算，最长不超过三年。保险赔偿责任期间开始前（含工程建设工期和免赔期），保险人不承担保险赔偿责任。

本合同工程建设工期、免赔期、保险赔偿责任期间由投保人与保险人协商确定，并在保险单合同中载明。

一般事项

第十五条 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，并不因投保人投保本保险而免责。

第十六条 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。

第十七条 投保人应按照本合同的约定交付保险费。投保人未按约定交付保险费的，本合同不生效，保险人不承担保险责任。

第十八条 被保险人及其委托的代建单位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。

保险人可以对代建单位遵守前款约定的情况进行检查，及时向被保险人及代建单位提出消除不安全因素和隐患的书面建议。

投保人、被保险人及代建单位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。

第十九条 投保人、被保险人应切实履行下述各项义务：

（一）投保本保险时，投保人、被保险人应及时向保险人提供被保险项目建筑安装工程造价、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免赔期进行的质量检查工作，对于发现的质量缺陷，投保人、被保险人应督促代建单位予以整改；

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，代建单位未尽整改义务或整改不到位的，**保险人可以将其列为除外责任（且不退还保费），或在征得代建项目主管部门同意的前提下适当上浮保险费率予以承保；对于质量缺陷严重的，可将其列为除外责任（且不退还保费），或在征得代建项目主管部门同意的前提下解除保险合同。**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。

（三）被保险人、代建单位、勘察单位、设计单位、施工单位中的任一方，与风险管理机构就工程质量缺陷的认定发生争议的，可委托共同认可的工程质量鉴定机构进行鉴定。

第二十条 在保险期限内，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。

赔偿处理

第二十一条 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。**

第二十二条 保险人收到被保险人的报案后，应在二十四小时内安排现场查勘。在完成查勘后，保险人应于七日内对是否属于保险责任范围作出书面确认，并及时通知被保险人。如被保险人对确认结果有异议，可会同保险人委托共同认可的第三方工程质量鉴定机构进行

鉴定。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范围，保险人不承担检测费用。**对于鉴定结论属于保险责任范围内的，保险人应在鉴定报告出具后七天内书面确认。

第二十三条 属于赔偿范围的，保险人应于十日内聘请资质合格的维修方，并制订具体维修方案，报被保险人审核盖章确认后，于三日内组织维修方进行维修。如被保险人对维修结果不满意，可要求保险人进行返修。

第二十四条 被保险项目发生赔偿范围内的质量事故，保险人应以修复为原则，尽量修复。**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后予以赔付。**

在保险期限内，保险人对每一被保险人的赔偿金额以根据本条款第十一条确定的该被保险人的保险金额为限。

第二十五条 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。**

第二十六条 发生赔偿范围内的损失，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。

第二十七条 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，除前述条款约定以外，双方均不得解除保险合同。

释 义

第三十二条 除另有约定外，下列词语具有如下含义：

委托单位：指代建项目的建设、使用或资产管理单位。

代建单位：指委托单位为代建项目通过直接委托或招标等方式聘请的专业化的项目管理单位。

风险管理机构：指为代建项目工程提供质量风险监督、检查和评估等相关服务的第三方机构。应具备独立性，不得与参建单位有关联关系，避免影响评估检查结果。

正常使用：指按照工程项目的原设计条件使用，包括：（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。

工程质量潜在缺陷：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。

防水工程：条款中所指防水工程包括屋面防水工程、有防水要求的卫生间或其他房间及外墙面防水工程。

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。

附属工程：指墙面顶棚抹灰层工程、供热供冷系统工程、电气管线、给排水管道、设备安装工程及装修工程等。