

上海市住房和城乡建设管理委员会
中共上海市委金融委员会办公室 文件
国家金融监督管理总局上海监管局

沪建规范联〔2025〕2号

关于印发《上海市住宅工程质量潜在缺陷
保险实施细则》的通知

为贯彻落实《上海市推进住宅工程质量潜在缺陷保险实施办法》（沪建规范联〔2024〕4号），进一步明确住宅工程质量潜在缺陷保险的实施要求，上海市住房和城乡建设管理委员会、中共上海市委金融委员会办公室和国家金融监督管理总局上海监管局联合制定了《上海市住宅工程质量潜在缺陷保险实施细则》，现印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

上海市住房和城乡建设管理委员会 中共上海市委金融委员会办公室

国家金融监督管理总局上海监管局
2025 年 3 月 5 日

（此件公开发布）

上海市住宅工程质量潜在缺陷保险实施细则

第一章 总则

第一条（目的）

为贯彻落实《上海市推进住宅工程质量潜在缺陷保险实施办法》（沪建规范联〔2024〕4号）、《上海市建设工程质量风险管理机构管理规定》（沪住建规范〔2023〕12号）、《上海市建设工程建设单位首要质量责任管理规定》（沪住建规范联〔2020〕11号）和工程质量潜在缺陷保险（以下简称“潜在缺陷保险”）有关文件精神，明确具体实施要求，制订本细则。

第二条（适用范围）

参与本市潜在缺陷保险活动的保险公司、风险管理机构、建设单位以及相关单位，均应当遵守本细则规定。

第二章 承保管理

第三条（保险费计算）

在建设工程设计阶段投保的，保险金额可按区域、住宅属性、交付标准、预制率、容积率等影响因素进行预估，后续建设单位应当结合实际造价情况办理保险费调整手续。

保险公司应当结合建设工程的风险程度、各参建方资质、

诚信情况、赔付记录和落实关键节点设计管控措施等情况，在保险基准费率的基础上实行费率浮动机制。

保险公司应当如实确定建筑面积，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，不得以明显低于正常市场价格承保，不得套取费用进行不正当竞争。

第四条 （保险公司）

潜在缺陷保险的保险公司应当具有潜在缺陷保险项目的质量风险管理经验和理赔服务经验。

保险公司应当设立独立的潜在缺陷保险业务管理部门，配备与其业务规模相匹配的建筑、法律等专业的风控人员和项目经理，负责潜在缺陷保险业务的全过程集中管理。风控人员应当由取得工程建设领域一级执业资格或高级职称的专业技术人员担任，并应当具有本科学历 10 年以上工程建设工作经历，或硕士学历 5 年以上工程建设工作经历，且人数不少于 10 人；项目经理应当从事工程、金融或保险等业务工作满 5 年，经保险公司考核后上岗。以上有关人员信息应当上传上海市建设工程质量潜在缺陷保险信息系统（以下简称“监管平台”）并实施实名制管理。

第五条 （工作机制）

参与本市潜在缺陷保险的保险公司应当对潜在缺陷保险设置单独账套，进行独立核算。

保险公司应当建立潜在缺陷保险报价函管理制度，规范报价行为。意向客户询价时，保险公司应当以正式报价函的方式向客户出具报价。报价函应当经业务部门负责人签字并经公司盖章后发送至询价客户。不得以电话、短信、邮件、微信等非正规方式报价。报价函须作为正式资料要件之一，在首次信息录入时上传至监管平台。

保险公司对所出具潜在缺陷保险承担直接管理责任，对风险管理机构进行合同约束。

第六条 （保险合同）

建设单位应当在工程项目施工图设计阶段前，按照《上海市建设工程建设单位首要质量责任管理规定》的要求与保险公司签订《上海市住宅工程质量潜在缺陷保险合同》（以下简称“保险合同”），并为风险管理机构预留用于开展设计质量风险管控的合理工作时间。

保险公司应当严格执行见费出单，在未收到建设单位支付的全额保险费前不得签发保单。保单签发后，保险公司应当在3个工作日内将潜在缺陷保险项目保险合同信息完整上传至监管平台。

第三章 质量风险管理

第七条 （保险公司职责）

保险公司应当履行以下职责：

（一）保险公司在签订保险合同前，应当规范选用风险管理机构，并签订《上海市建设工程质量潜在缺陷风险管理合同》（以下简称“风险管理合同”）。保险公司应当按时向风险管理机构支付风险管理费用，并应支付合理的首期费用。对于风险管理合同签订时尚未确定或不可预见的风险管理服务费用，应当据实列支。

（二）保险公司在工程开工前，应当组织风险管理机构、建设单位及参建各方召开风险管理交底会。交底会上应当对工程中可能存在的质量风险、过程中质量检查方式以及参建各方需配合事宜等进行告知，并形成会议纪要。在质量风险管理交底会后3个工作日内，将初步风险分析报告和风险管理工作计划等材料上传至监管平台。

（三）保险公司应当加强全过程的质量风险管控，督促风控人员和项目经理，编制工作检查计划，对风险管理机构的工作质量定期考核，并开展飞行检查。

（四）保险公司在工程竣工验收阶段，应当重点审核风险管理机构出具的《竣工最终风险评估报告》（以下简称“最终评估报告”）。对符合竣工条件的工程，应当出具由保险公司盖章的最终评估报告，并在3个工作日内上传至监管平台。工程各阶段发现的严重质量风险，在竣工时未整改到位

的，不得向建设单位提供最终评估报告。

（五）保险公司在工程竣工后，应当编制《住宅工程质量潜在缺陷保险用户告知书》《上海市住宅工程质量潜在缺陷保险责任范围说明书》交于建设单位，并在3个工作日内上传至监管平台。

（六）保险公司在首次回访时，应当与建设单位、施工单位、物业单位等签署《工程质量潜在缺陷保险回访工作告知书》，做好后续回访阶段风险管理的准备工作。

（七）保险公司在理赔责任开始前2个月，应当组织建设单位、风险管理机构、施工单位、物业单位召开理赔交底会，说明保险责任、范围、期限、理赔申请流程及履行理赔交割查验手续，形成《理赔交底会议纪要》。竣工备案后两年内出现的质量风险应当由施工承包单位负责维修。

（八）保险公司应当建立潜在缺陷保险应急工作机制，对可能发生的系统性质量风险、重大质量事件、突发质量事件、极端灾害天气等处置编制应急预案。当应急事件发生时，应当立即到达现场了解情况、现场取证，落实应急处置措施，并及时上报相关监督管理部门。

（九）保险公司应当落实对风险管理机构的管理责任，建立风险管理机构评价机制和工程项目台账机制，定期对风险管理机构的工作质量进行追踪和分析评价，必要时可以书

面形式向相关部门报告。

第八条 （风险管理机构职责）

风险管理机构应当按照有关法律、法规、规章、技术标准、风险管理合同约定和风险管理机构管理导则，采取切实可行措施，加强质量风险管控。包括但不限于以下工作：

（一）风险管理机构应当适时开展设计过程的质量风险管控工作，编写设计风险管理评估报告并跟踪销项。

（二）风险管理机构应当按照风险管理合同约定委托具有相应资质的检测单位对建设工程中的材料和实体进行检测，并将检测报告提交保险公司。

（三）风险管理机构应当依据《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》和《上海市住宅工程业主房屋质量预看房管理办法》的要求，落实分户检查和预看房质量问题抽查工作，出具《分户验收专项检查报告》和《预看房质量问题专项检查报告》。检查报告完成后应当提交保险公司，并在3个工作日内上传至监管平台。

第九条 （参建各方职责）

（一）建设单位职责

1. 建设单位应当按照规定落实潜在缺陷保险相关制度，按照保险合同约定支付保险费，配合保险公司或其委托的风险管理机构进行过程质量风险管理。建设单位应当督促相关

参建单位对保险公司和风险管理机构在工程项目设计、施工、验收、回访等阶段开展的风险管理工作给予必要的支持。

2. 建设单位与设计单位签订的设计合同应当约定合理的设计周期，为风险管理机构预留设计质量风险管理的工作时间，并提供所需资料。

3. 建设单位应当按照施工图设计文件审查相关规定，将需要审查的设计文件（含计算书及变更）提交至上海市工程建设项目审批管理系统（建设工程联审共享平台）进行审查，并将所有审查通过的设计文件及时上传至监管平台。依法无需施工图审查的但用于工程实际施工的所有设计文件及变更，也应当于该部分工程施工前上传至监管平台，包括但不限于方案设计、精装修施工图设计、景观施工图设计等。

4. 建设单位应当督促参建各方对风险管理机构提出的质量风险及时整改并销项。建设单位开展分户验收、质量预看房的，应当至少提前 10 个工作日通知保险公司或其委托的风险管理机构。建设单位分户验收不合格、质量预看房问题未整改完毕、未收到最终评估报告的，不得组织竣工验收。

5. 建设单位应当在《新建住宅质量保证书》中明确保险期限起算日之前负责维修的单位名称、联系电话、建设单位监督电话，并明确保险期限内的保险公司名称、联系电话。

建设单位应当在《上海市商品房出售合同》《上海市商

品房预售合同》中对上述内容作出书面承诺。

6. 建设单位应当至少在保险责任开始前 2 个月，组织施工单位并会同保险公司共同查验工程质量情况，对存在的质量风险，建设单位应当督促施工单位及时维修，维修结果会同保险公司等单位共同进行验收。

对于施工单位在工程质量保修期内不履行维修义务的质量问题，建设单位应当另行委托其他单位维修，保险公司不承担赔偿责任。

7. 建设单位应当至少在保险责任开始前 1 个月，会同保险公司就工程质量保修期转入保险责任期的相关情况向全体业主公告，其中应当明确保险公司名称、联系方式，保险责任、范围、期限及理赔申请流程等。

8. 对保险范围内且属于保险责任的事项，建设单位或其委托人应当积极配合保险公司，在保险公司代履行质量风险维修责任、办理维修所需的各项手续时，协助提供办理手续所需的各项书面材料。

（二）设计单位职责

1. 设计单位应当配合建设单位及时将设计文件（含计算书及变更）提交至上海市工程建设项目审批管理系统（建设工程联审共享平台）进行审查，并配合建设单位将所有设计文件（含计算书及变更）及时上传至监管平台。

2. 设计单位应当对风险管理机构检查报告中提出的设计质量风险及时回复，并将整改资料上传至监管平台，整改资料包括但不限于修改前后的设计图纸、计算书、变更、影像资料及其他说明材料。

3. 设计单位对风险管理机构检查报告中提出的严重技术风险，应当在取得施工图设计文件审查合格书前整改到位。对严重技术风险有异议的，提请建设行政管理部门进行处置。

（三）施工单位职责

施工单位应当对风险管理机构提出的质量风险，在规定期限内完成整改，并将整改前后的对比照片、视频等影像资料和相关说明材料上传至监管平台，由风险管理机构审核后网上完成销项。

（四）监理单位职责

1. 监理单位应当督促施工单位对风险管理机构提出的质量风险问题及时整改，并对整改结果进行验收。施工单位拒不整改或者整改不力的，应当报告建设单位。在施工单位整改完成前，监理单位不得通过相关验收。

2. 监理单位应当按照《上海市建设工程监理报告若干规定》的要求，在监理报告中，将风险管理机构提出的质量风险及整改情况进行汇总并如实上报。

（五）检测单位职责

1. 检测单位应当按照本市工程质量检测和风险管理相关要求及合同约定开展检测工作，针对住宅工程涉及重要使用功能和安全性能的项目制定工程质量风险管理检测计划，明确实施风险管理检测的具体范围与内容。保险公司或风险管理机构委托的检测数量不低于工程建设单位委托验收检测数量的 5%。检测计划应当经委托方确认后方可开展检测工作。

2. 检测结果合格时，检测单位应当在获得检测结果后 24 小时内通知委托方；当检测结果不合格时，检测单位应当在获得检测结果后 12 小时内通知委托方。

第十条 （管理部门职责）

（一）上海市住房和城乡建设管理委员会（以下简称“市住房城乡建设管理委”）、中共上海市委金融委员会办公室（以下简称“市委金融办”）和国家金融监督管理总局上海监管局（以下简称“上海金融监管局”）按照各自职责分工，协同推进本市住宅工程质量潜在缺陷保险相关工作。

（二）各级建设行政管理部门应当采用网上告知等形式，将工程质量监督事项以及参保要求告知建设单位，并在市、区两级监督机构召开首次监督会议时，将保险合同签订情况作为检查内容之一。

（三）各级建设行政管理部门对住宅工程存在的各等级技术风险，应当加强指导，督促建设单位落实整改。对涉及

设计质量的严重技术风险未整改到位的，在发放施工图设计文件审查合格书前，督促、指导相关单位整改到位；对涉及施工质量的严重技术风险未整改到位的，不得同意进行住宅工程质量分户验收、业主房屋质量预看房和通过工程竣工验收。

第四章 理赔管理

第十一条 （理赔原则）

对保险范围内且属于保险责任的事项，除保险公司有证据证明相关工程质量缺陷是由于房屋所有权人自身原因、第三方责任、保险合同约定的不可抗力等非保险理赔范围外，保险公司均应当按照规定的时限和理赔规范、程序，以及国家、本市相关工程技术标准，及时予以维修、理赔。

潜在缺陷保险的理赔活动，遵循以切实修复并有效解决索赔人住宅质量缺陷的原则。对于保险标的于保险责任范围内所发生的物质损害，保险公司应依法履行其赔付义务，采取实际修复措施进行赔偿。保险公司可组织实施维修，或委托具备相应资质的第三方专业服务机构实施住宅质量修复工作。

第十二条 （索赔主体）

投保潜在缺陷保险的，在保险合同约定的保险赔偿期内，

对保险范围内且属于保险赔偿责任的质量问题，保险索赔主体应当为房屋所有权人。索赔主体可以向保险公司或其委托的专业服务机构提出索赔申请。

第十三条 （理赔时效）

保险公司应当为潜在缺陷保险设立专门的理赔服务团队和 24 小时保险服务电话，接到报案后，应当按照约定前往现场查勘。对属于保险责任的，保险公司应当按照《中华人民共和国保险法》规定，自与被保险人达成赔偿协议之日起 10 日内履行赔偿义务；对不属于保险责任的，保险公司应当自做出核定之日起 3 日内向房屋所有权人发出不予赔偿通知书，并说明理由。

第十四条 （理赔保修期）

保险范围内且属于保险责任的事项，维修完成后，同一部位的同一维修项目，给予 180 天的保修期，只要报案发生在保险责任期限内，则该保修期不受保单到期终止的影响。

第十五条 （争议鉴定）

在保险合同有效期内，房屋所有权人、建设单位或保险公司（以下统称“争议方”）对工程质量潜在缺陷是否属于保险责任范围存有异议的，任何一方均有权提出争议鉴定申请。争议方应以书面形式向对方明确表述争议内容，并提议共同委托具有相应资质的第三方鉴定机构进行鉴定。

争议双方应基于公平、公正、公开的原则，协商选定具有相应资质的第三方鉴定机构进行鉴定。选定的鉴定机构应具备与争议事项相关的专业技术能力，且与争议各方无利益关联。

鉴定机构应按照国家、地方相关工程技术标准及鉴定规范，对争议事项进行全面、客观、公正地鉴定。鉴定过程中，争议各方应积极配合，提供必要的资料、信息和现场条件，确保鉴定工作的顺利进行。

第十六条（代位追偿）

保险事故发生后，保险公司未维修或未赔偿保险金之前，被保险人放弃对责任主体请求赔偿的权利的，保险公司不承担维修或赔偿保险金的责任。

在保险公司实施代位追偿过程中，建设单位应积极配合保险公司进行事故原因调查，提供必要的技术支持和专业解释，参与保险公司组织的联合查勘，并配合完成第三方委托鉴定、现场证据保全、项目资料收集等各项与代位追偿相关的具体工作。

建设单位应协助保险公司及时通知设计单位、施工单位、设备材料供应商等可能的责任主体，告知其保险事故情况及保险公司可能行使代位追偿的事实。建设单位应协助保险公司与相关责任主体进行沟通，协调其配合保险公司进行联合

查勘、证据保全、资料收集等工作。鼓励建设单位在其与设计单位、施工单位、设备材料供应商等签订的合同中包含关于配合保险公司代位追偿的条款。

第五章 监督管理

第十七条 （信息化管理）

市住房城乡建设管理委、市委金融办、上海金融监管局按照职责分工和监督管理需求，组织开发监管平台，建立政府监督管理部门、保险公司、风险管理机构之间信息化的三级管理模式。

保险公司、风险管理机构、工程参建单位等，应当按照精细化管理要求，建立和完善潜在缺陷保险全过程“一户一档”数据库，及时将承保信息、风险管理、理赔管理等信息上传至监管平台。

第十八条 （监督管理）

市住房城乡建设管理委、市委金融办、上海金融监管局等应当加强本市住宅工程质量潜在缺陷保险相关工作协作。有关行政管理部门应当按照职责分工，加强对保险公司、风险管理机构、工程相关单位的监督管理。对发现违反法律法规规章和本实施细则行为的单位，依法实施处理，并将处理结果及时反馈有关部门。

第十九条（信用管理）

有关行政管理部门应当按照职责分工，加强信用体系建设。对在工程质量潜在缺陷保险实施过程中存在不诚信行为的单位和个人，按照有关规定将其不诚信行为记入诚信档案，实施失信惩戒措施。

第六章 其他

第二十条（解释部门）

本细则由市住房城乡建设管理委、市委金融办、上海金融监管局负责解释。

第二十一条（施行日期）

本细则有效期为 2025 年 4 月 13 日至 2029 年 12 月 31 日。

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室

2025 年 3 月 13 日印发