



工程 质量 保 险

ENGINEERING QUALITY INSURANCE

马海骋

TEL: 185-1898-8083

E-MAIL: 99346242@qq.com

引言

在保险制度引入的前期，保险常作为事故发生后的经济补偿手段，但随着我国保险的发展，其功能也正逐渐转变，从单一的经济补偿和资金运作，发展为参与社会管理和社会治理。

建设工程保险发展

- ◆ **第一张**建设工程保险的保单是**1929**年签发的，承保的是当时在伦敦泰晤士河上建造的Lambeth大桥工程。
- ◆ 建设工程保险的**快速发展**是在**第二次世界大战后**，大规模的重建过程中。
- ◆ 根据《中国保险史》的记载，**中国**是从**1973**年开始经营建设工程保险业务的，当时建设工程保险是作为涉外保险业务中新险种出现的。

建设工程保险发展

- ◆ 世界第一张保单是在原有**火灾保险保单**的基础上做了一些针对建设工程特点的批改和扩展。
- ◆ 现在的建设工程保险是一种**综合性保险**。第一，建设单位、承包商或其他工程风险承担者均可投保相应的建设工程保险险种。第二，建设工程保险承保的期间不仅包括工程建造过程，还包括使用过程。第三，建设工程保险的保险责任范围很广，包括人为原因、自然灾害、意外事故造成的人身伤害、财产损失或其他经济赔偿责任。第四，建设工程保险是涉及财产险、人身险、责任险、保证险等的综合性险种。

建设工程保险定义

- ◆ 建筑/安装工程一切险，简称建工/安工险，是承保在整个**施工期间**因**自然灾害**和**意外事故**造成的物质损失，以及被保险人依法应承担的第三者人身伤亡或财产损失的民事损害赔偿责任。
- ◆ 建设工程保险，是针对建设工程在**建造和使用**的全寿命周期中可能出现的物质损失和人身伤亡，由投保人（包括建设单位、施工单位或工程风险的其他承担者）与保险人签订建设工程保险合同并向保险人支付保险费，由保险人按照建设工程保险合同约定提供保障的一种**综合性保险**。

工程质量保险介绍

质量保险政策依据

文件名称	文号	发布机构
中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见	中发〔2016〕6号	中共中央 国务院

- “实行施工企业银行保函和工程质量责任保险制度。建立大型工程技术风险控制机制。”
- “实施工程全生命周期风险管理。”

质量保险政策依据

文件名称	文号	发布机构
国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见	国办发〔2017〕19号	国务院办公厅
住房城乡建设部关于印发工程质量安全提升行动方案的通知	建质〔2017〕57号	住建部
住房城乡建设部关于印发建筑业发展“十三五”规划的通知	建市〔2017〕98号	住建部

➤ “推动发展工程质量保险。”

质量保险政策依据

文件名称	文号	发布机构
住房和城乡建设部关于开展工程质量安全提升行动试点工作的通知	建质〔2017〕169号	住建部

- “ 培育工程质量保险市场，完善工程质量保证机制，逐步建立起符合我国国情的工程质量保险制度，有效落实工程质量责任，防范和化解工程质量风险，切实保证工程质量，保障工程所有权人权益。”
- “ 试点地区：上海、江苏、浙江、安徽、山东、河南、广东、广西、四川。”

工程质量保险定义

- ◆ **广义：**凡是与工程质量有关的保险均属于广义工程质量保险的范畴。包括：工程质量潜在缺陷保险（IDI）；勘察、设计、施工、监理责任保险、工程质量保证保险等。

工程质量保险定义

- ◆ **狭义**：狭义的工程质量保险指**工程质量潜在缺陷保险**（**Inherent Defects Insurance**，简称**IDI**），是指在正常使用条件下，承保建设工程在竣工后的保险赔偿责任期限内因勘察设计、施工或材料等潜在缺陷造成被保工程的结构、防水或其它约定项出现影响安全或使用的损坏，由保险公司履行维修或赔偿义务的保险。

工程质量潜在缺陷保险 (IDI) 介绍

IDI的性质

- ◆ 工程质量潜在缺陷保险（IDI）属于**工程质量保险**的一种；
- ◆ 是一种旨在保障所有权人在本工程项目上的根本利益的保险，是一个协助解决**民生**问题的“**准公共产品**”。

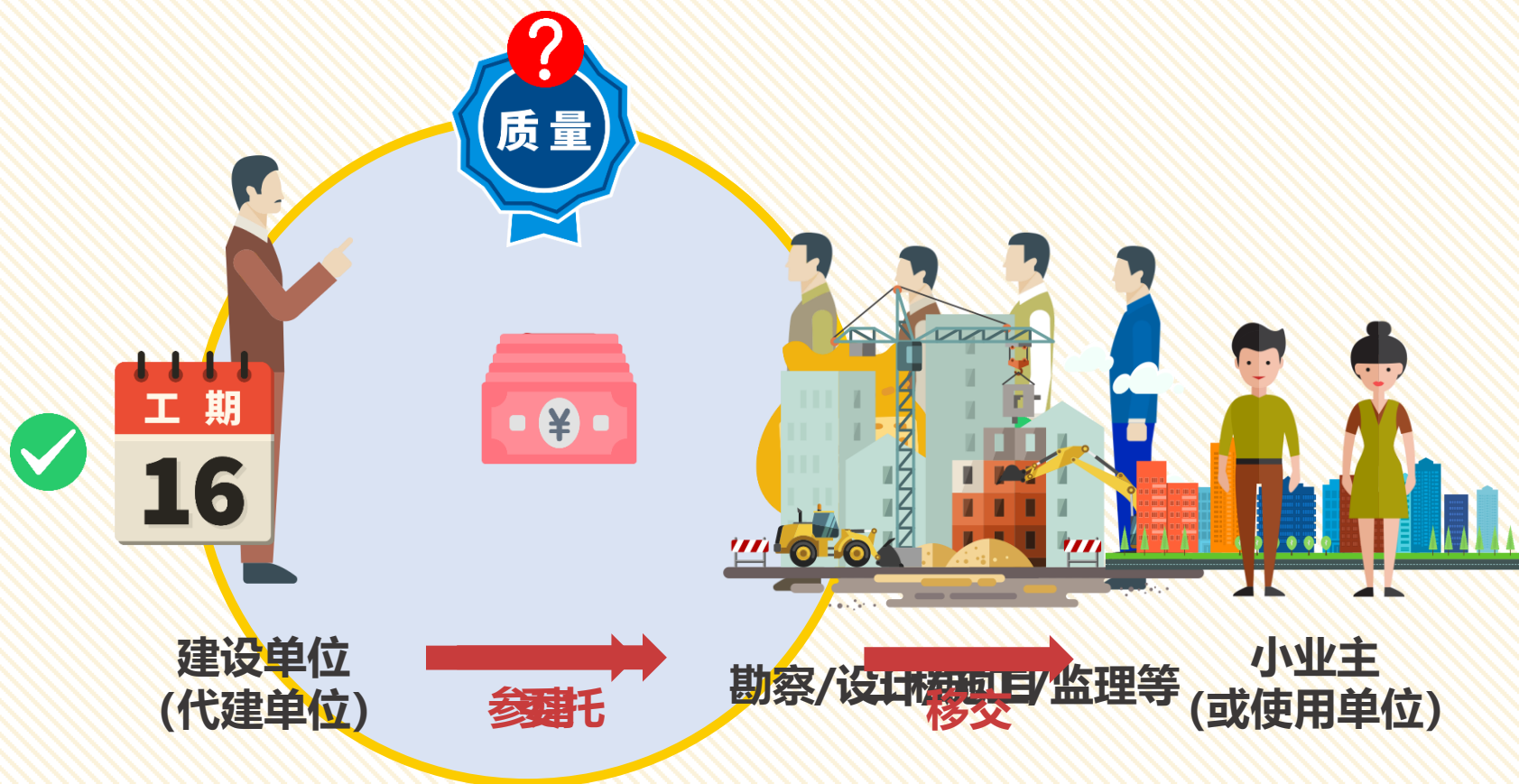
IDI的特征

- ◆ 被保险人：所有权人
- ◆ 保险期限：通常为10年
- ◆ 保险金额：在保单生效时计算的工程整体重建所需费用
- ◆ 风险预防：保险公司委托TIS机构开展工程质量全过程风险管理
- ◆ 先行赔付：先行赔付不需调查事故责任
- ◆ 一保到底：无论在保险期内发生任何赔案，保险人无权取消保单

IDI的作用-风险预防

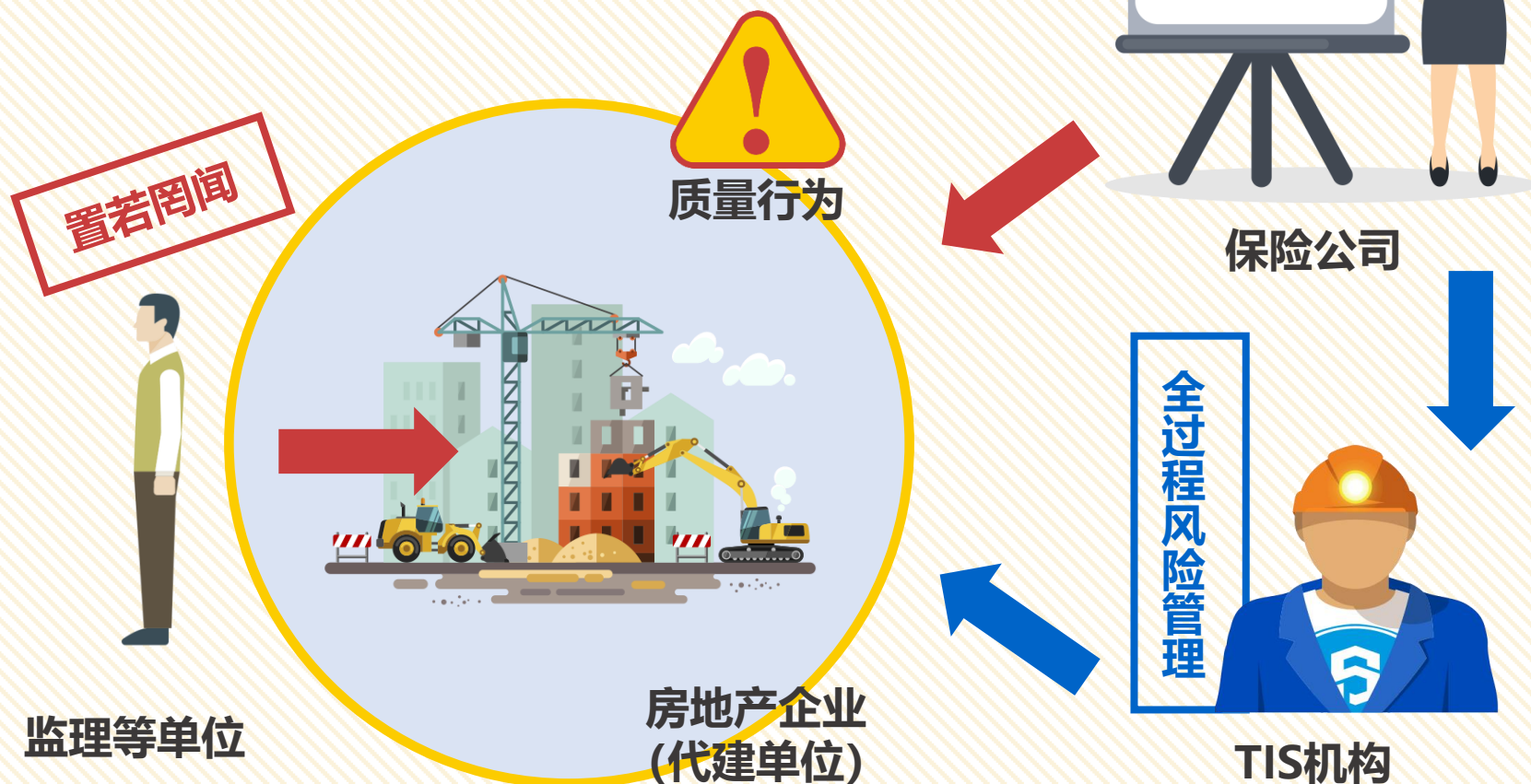
- ◆ 风险是**客观存在且不可消除**的，但是其转化成事故的概率是**可被降低**的。在这方面，保险有着无可比拟的优势，它即可通过货币补偿来平衡弥补损失产生，又有需降低自身赔付成本的**内在驱动力**，而主动参与风险防控。

IDI的作用-风险预防



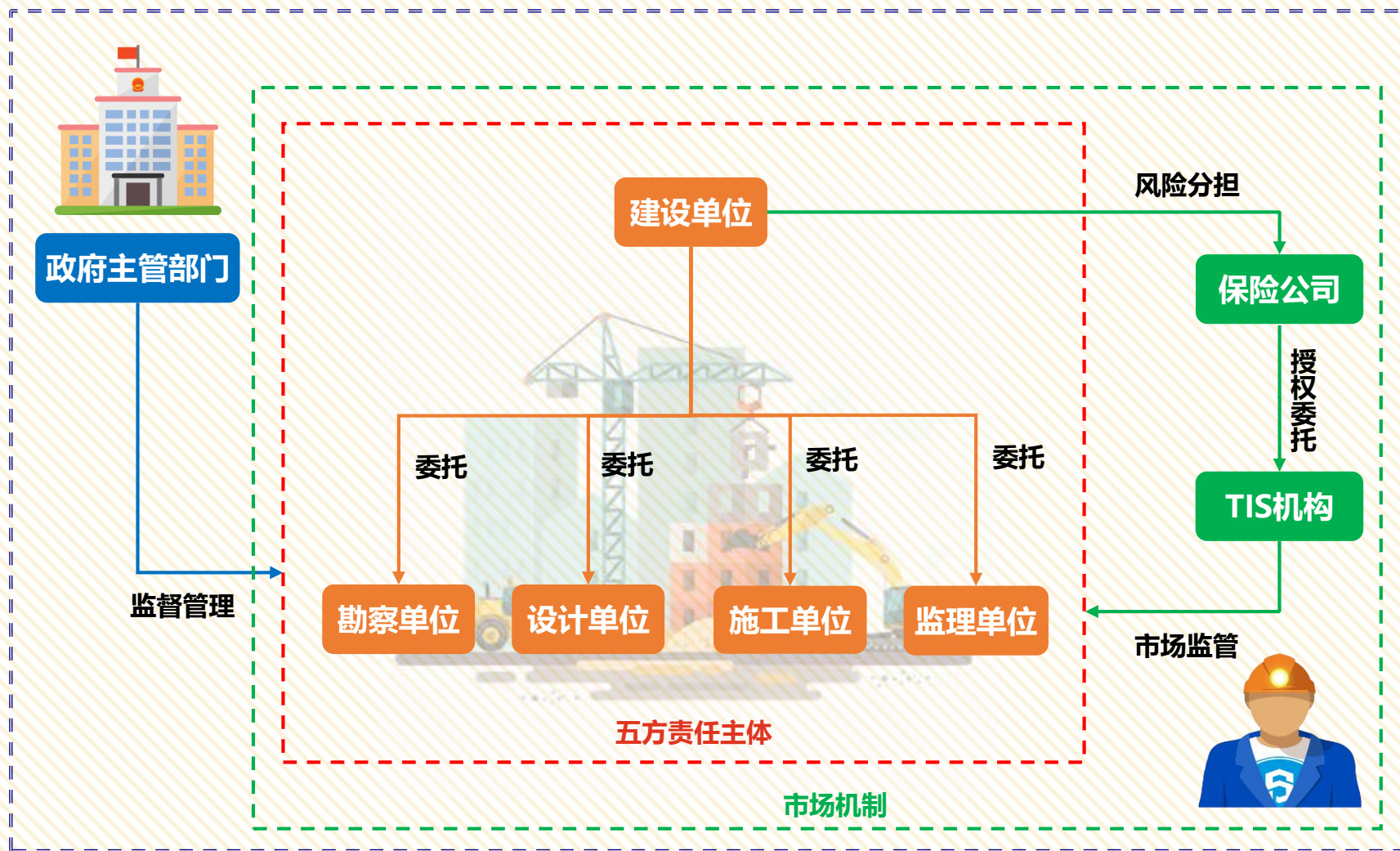
房地产企业（或代建单位）委托勘察用设计相施质量 监理关键进度程成本后卖给小业主（移交给使用单位）。

IDI的作用-风险预防



建设单位对监理单位受委托进行工程风险管理，监理单位对建设单位的质量行为置若罔闻，造成许多质量问题。

IDI的作用-机制改革



IDI的作用-解决纠纷

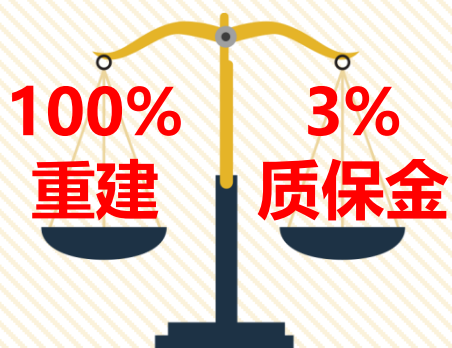


房地产项目

- ◆ 对于房地产：购房者使用过程中发现质量问题，此时房地产企业的项目公司早已注销，购房者只能找政府投诉。



- ◆ 对于政府投资项目：施工单位的质量保证金只有3%，并且最长只能押24个月，竣工满24个月后，必须退还质量保证金，之后对施工单位缺乏有效抓手。并且对于较大的质量问题，须首先鉴定是否是施工单位的责任，这一周期非常长。



保险金额与
质量保证金



追责前提：责任鉴定



保险时间与
质保金留置时间

IDI的作用-保障权益



- ◆ 只要是保单范围内的工程质量问题，无需鉴定责任，保险公司直接赔付。



质量降维叠



责任鉴定



被保险人

IDI的作用

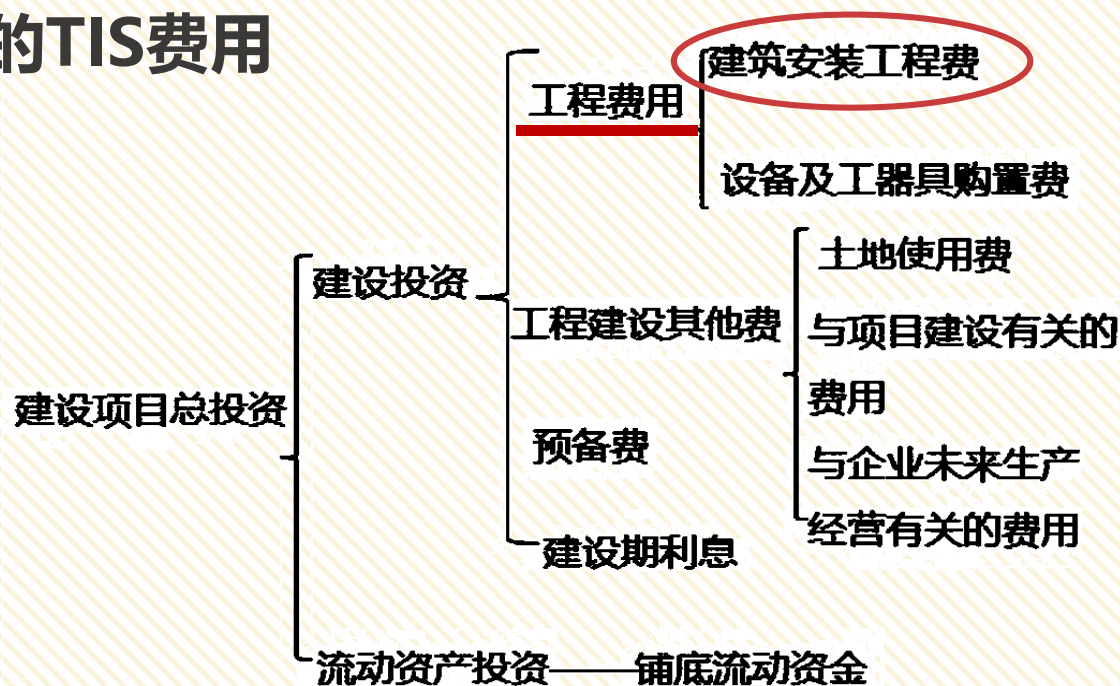
对象		作用
工程类型	所有工程	运用市场手段完善管控机制 提升工程质量
	住宅工程 代建工程	解决项目公司在工程完工后合法注销，小业主和使用单位找不到责任主体维权的问题
	其他政府投资工程	解决工程竣工24个月退还质量保证金后，对施工单位缺乏抓手，且需花费大量精力进行责任鉴定再去追责保修的问题
主体类型	政府主管部门	完善工程质量监管中的市场机制，改善工程质量 避免因工程质量导致的大量投诉、上访事件 提供紧急处理资金，避免问题扩大
	所有权人 使用单位	充分赔偿，保障切身权益 提供紧急处理资金，避免问题扩大
	参建单位	降低质量风险 促进市场良性竞争

IDI保险责任

序号	保险范围	保险期限	开始时间	备注
1	地基基础	10年	工程竣工满 (0/1/2) 年起	可续保
2	主体结构	10年		
3	防水	5年		
4	装修	2年		
5	水电安装	2年		
6	供热供冷	2年		
7	其他约定内容	双方约定		

IDI的费用

- ◆ 保费计算基数：建安工程费（如保险责任内包含设备，则为工程费用）
- ◆ 保费平均仅30—50元/m²， < 房价的0.1%
- ◆ 保费包含30%的TIS费用



TIS机构定义

- ◆ 风险管理机构也称技术检查机构， Technical inspection service (TIS) ， 指对合同约定范围内的工程风险进行检查、识别、估测、评价、报告等服务，并最终对委托方承担合同责任的法人机构。

TIS机构条件

◆ 风险管理机构必须为独立对外承担民事赔偿责任的主体，应满足下列条件之一：

- (1) 具有**国内或国外**工程质量潜在缺陷保险**TIS工作经验**，并配备相应专业技术人员的第三方技术机构；
- (2) 具有大型工程管理经验，拥有**工程监理综合级资质**，注册在**本地**或在本地设有分支机构的建设工程咨询机构；
- (3) 其他符合条件的工程管理咨询机构。

TIS机构条件

- ◆ 风险管理机构**必须具备独立性**，**严禁**与工程参建单位（包括其上级单位、集团公司）存有关联关系，**严禁**直接或间接参与该工程的项目咨询与管理、勘察、设计、施工、监理、材料供应等服务。

国际惯例：NO TIS, NO IDI.

- ◆ 保险公司运用“大数法则”，“赌概率，碰运气”心态
- ◆ 绩效与保费收入挂钩与赔付不挂钩
- ◆ IDI周期长，人事变化大
- ◆ 对于政府来说，不存在“大数法则”，类似美国“降落伞”100%合格率
- ◆ 因此必须要求保险公司聘请**独立TIS机构**进行风险管理

TIS关键事项

- ◆ 保险公司应当向TIS机构出具**授权书**，同时抄送建设单位。
- ◆ TIS机构应当根据保险责任内容按保险合同约定条款对工程开展风险检查，形成过程检查报告。检查过程**不得****恶意影响现场施工进度**。工程完工后TIS机构应当及时进行最终检查并形成最终检查报告。

TIS关键事项

- ◆ 建设单位接到过程检查报告和最终检查报告后，应当责成施工单位**及时整改**质量缺陷问题，监理单位应当督促施工单位整改质量缺陷。施工单位拒不整改或者整改不力的，监理单位应当报告建设单位，并抄送保险公司。施工单位完成整改前，建设单位不得同意通过相关验收。
- ◆ 最终检查报告中指出建设项目存在严重质量缺陷，且在竣工时没有得到实质性整改的，建设单位**不得通过竣工验收**。

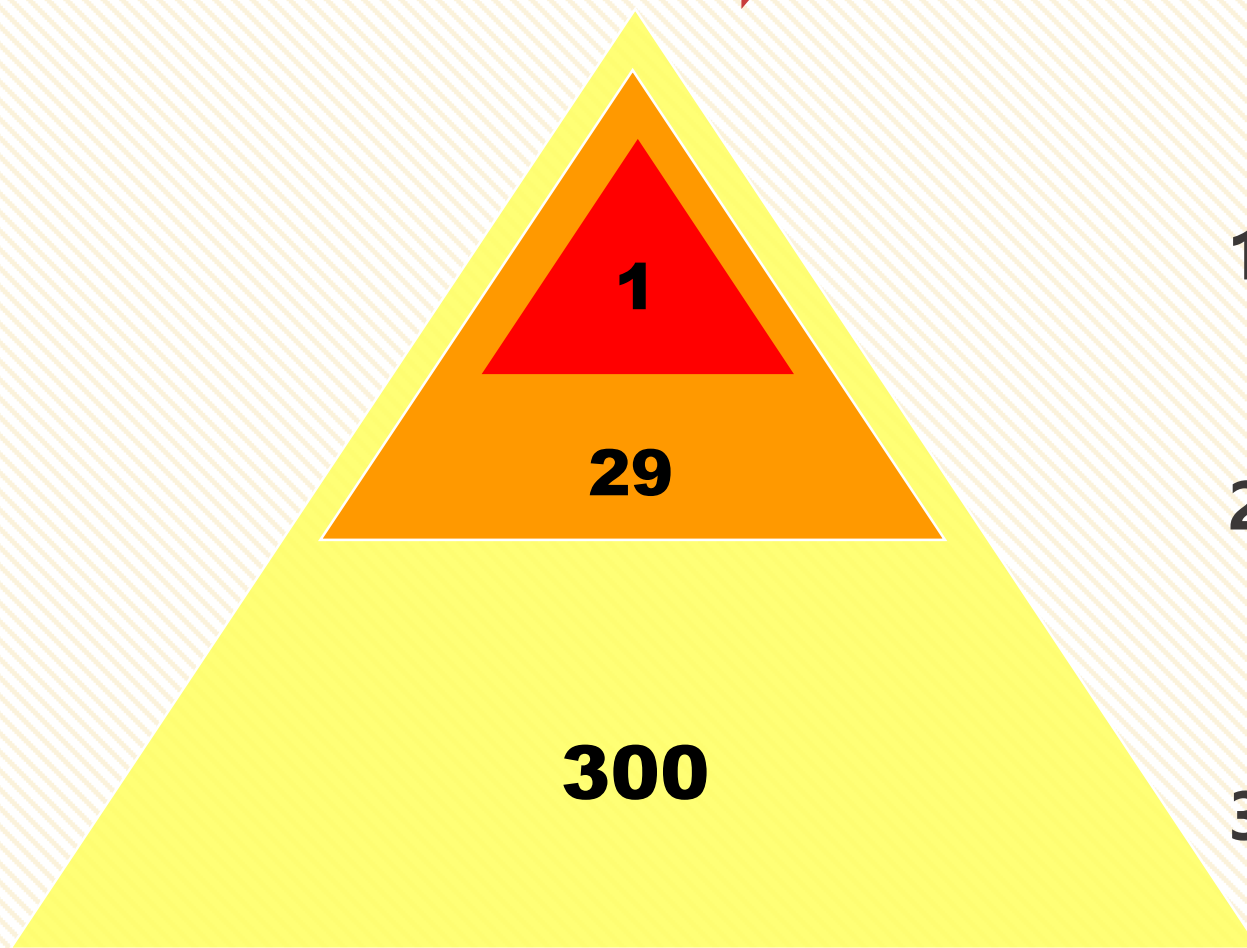
TIS关键事项

- ◆ 各参建责任方与TIS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。鉴定机构应当出具鉴定报告，**明确鉴定结论**。鉴定机构及相关负责人对出具的鉴定报告承担法律责任。经鉴定存在质量问题的，相关责任主体承担鉴定费用；经鉴定不存在质量问题的，保险公司承担鉴定费用。

TIS与监理

	监理	TIS
法律地位	五方责任主体之一	市场化行为
委托关系	建设单位（代建单位）委托	保险公司委托
工作范围	质量、安全、进度 成本、合同、信息	专注承保范围内的质量
技术力量	参差不齐	国内外专业TIS机构 当地综合资质监理
服务时间	主要是施工阶段	勘察、设计、施工、回访
服务频率	驻场	不驻场，保证独立性 定期+重点环节检查
服务费用	工程造价的2%	工程造价的0.4% 或保费的30%

TIS作用



1 起重伤、死亡事故

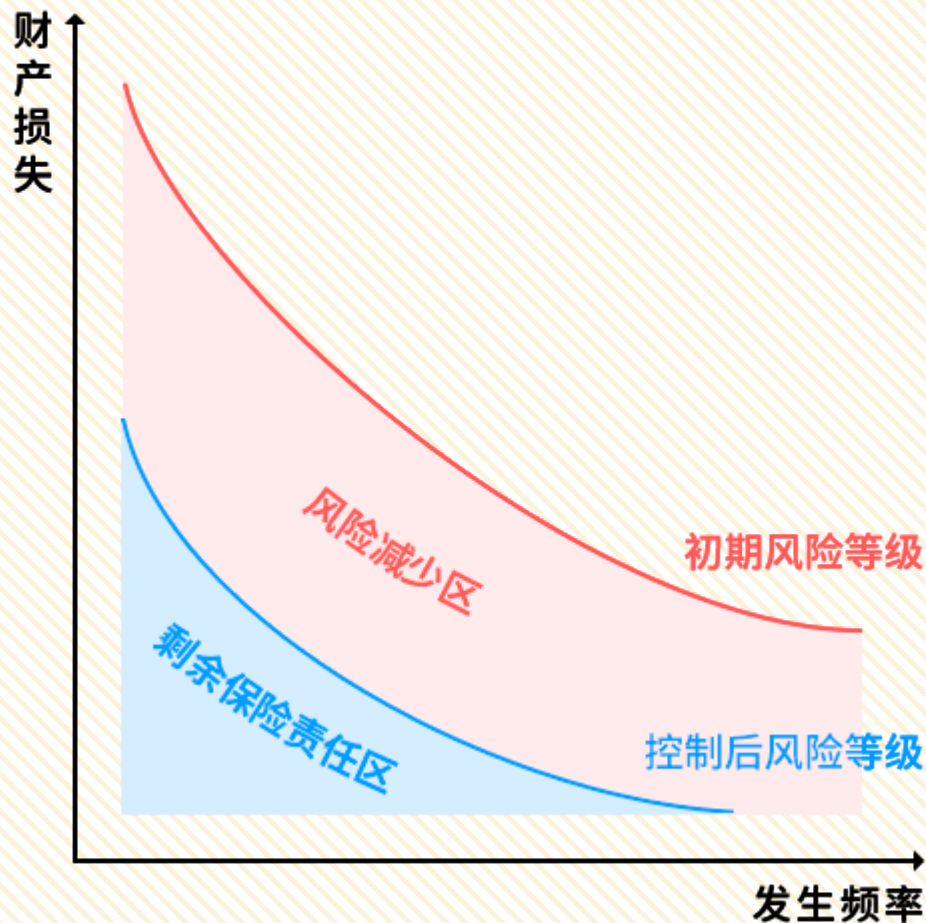
29 起轻伤或故障

300 起隐患或违章

海因里希法则

TIS作用

- ◆ 对被保险的建设工程项目工程质量潜在风险因素实施辨识、评估、报告、警示、建议，减少或避免质量事故发生，降低出险率和财产损失。



IDI投保流程



01

项目启动

02

确认是否投保

03

选择保险公司

04

签订保险合同

05

保险公司委托TIS机构

06

开展全过程
TIS服务

07

竣工风险检查

08

保险合同调整 (如需)

09

出具《保险
告知书》

10

保险期开始

IDI合同调整

- ◆ 工程项目在竣工验收前，对工程质量缺陷问题已进行有效整改的，保险公司**不得**对保险合同进行调整。如存在严重质量缺陷，且在竣工验收时没有得到实质性整改的，建设单位**不得**通过竣工验收，保险公司**有权**解除保险合同，并**退还XX%的保险费（总保费扣除TIS费用和保险公司的管理成本后剩余部分）**。

IDI权益继承

- ◆ 保险期限内所有权人发生变更的，新所有权人**继承**原所有权人保险合同下的被保险人权益。

IDI理赔流程



出险

拨打保险理赔
电话或向物业
报案

确认属于保险
责任

保险公司组织
维修或支付赔
款

- ◆ **以修为主，以赔为辅**
- ◆ **报案响应时间、查勘时间、确认时间、修/赔时间**
- ◆ **应急抢修**（严重结构安全隐患或影响基本生活且属于保险责任范围内的）
- ◆ **代位追偿**（保险公司在理赔后获得代位追偿权，建设单位应协助保险公司向有关责任方进行追偿。）

- ◆ 免赔额（率）为0。
- ◆ 保险承保的是保险范围内的经济赔偿责任，工程参建各方应当承担的其余责任，不因工程投保工程质量潜在缺陷保险而免责。

实施IDI国家

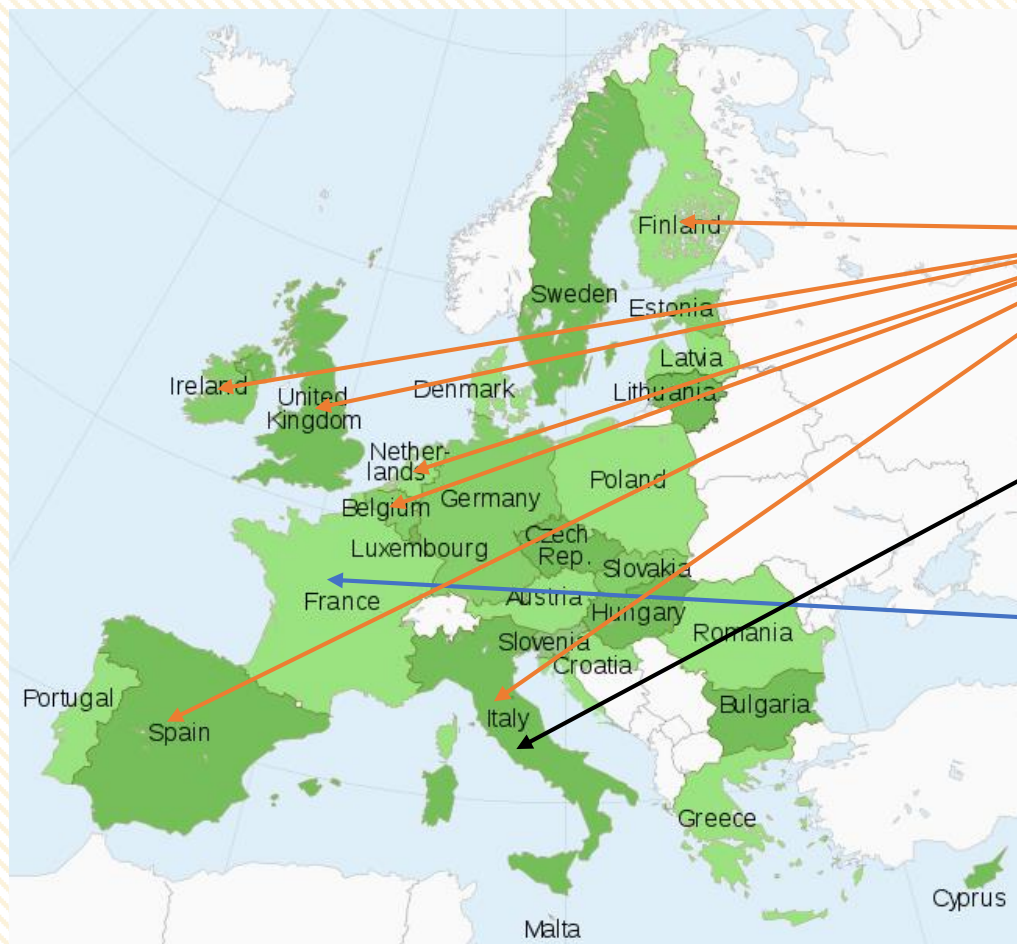
地区	国家
欧洲	法国、西班牙、意大利、瑞典、丹麦、芬兰、英国等
亚洲	日本、沙特阿拉伯、阿拉伯联合酋长国（阿布扎比）、卡塔尔等
美洲	美国（新泽西）、加拿大（英属哥伦比亚）、墨西哥、巴西等
非洲	喀麦隆、中非共和国、刚果共和国、摩洛哥、突尼斯、中非共和国、阿尔及利亚、加蓬、毛里求斯等
澳洲	澳大利亚等

国外IDI特点

国家	特点
法国	起源于法国 双强制：IDI+责任险 不设免赔 保费费率2%--3% TIS机构全国限定10家
西班牙	强制投保 设立1%免赔
英国	投保与贷款挂钩
澳大利亚	赔付率过高导致国内最大保险公司破产 改保险为第二赔偿人
日本	保修与保险二选一
非洲诸多国家	援建项目必须投保

欧洲IDI工程类型

欧洲被保项目的类型



住宅工程

市政工程

任意类型的建筑
(住宅、工业建筑、
行政类、商业中心、
医院、体育馆.....)

职业责任险&安全生产责任险介绍

职业责任险概念

- ◆ **职业责任保险**：是承保各种**专业技术人员**因工作疏忽或过失造成第三者损害的赔偿责任保险。
- ◆ **施工责任保险**：是指以**施工单位或个人**因施工上的疏忽、过失、失职，而引发工程在施工阶段或使用阶段发生质量安全事故或问题，应当承担的经济赔偿责任为保险标的的职业责任保险。
- ◆ **设计责任险、监理责任险.....**

职业责任险特征

- ◆ 投保 人：单位或个人
- ◆ 被保险人：投保人自身
- ◆ 投保模式：按年度投保或按项目投保或两者结合
- ◆ 保险期限：约定年限
- ◆ 保险金额：投保人年度收入或工程造价
- ◆ 保险标的：以责任为标的，没有物质载体
- ◆ 出险赔付：先定责，再赔付

国内外职业责任险比较

	国际	我国
投保主体	建筑师、咨询师、工程师等个人	设计院等单位
强制力	部分国家强制投保	市场自愿
实施情况	几乎全部工程师均投保	由于缺乏责任追究，投保很少

职业责任险政策依据

文件名称	文号	发布机构
住房城乡建设部关于推进建筑业发展和改革的若干意见	建市〔2014〕92号	住建部

➤ “推行工程设计责任保险制度。”

职业责任险政策依据

文件名称	文号	发布机构
国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见	国办发〔2017〕19号	国务院办公厅

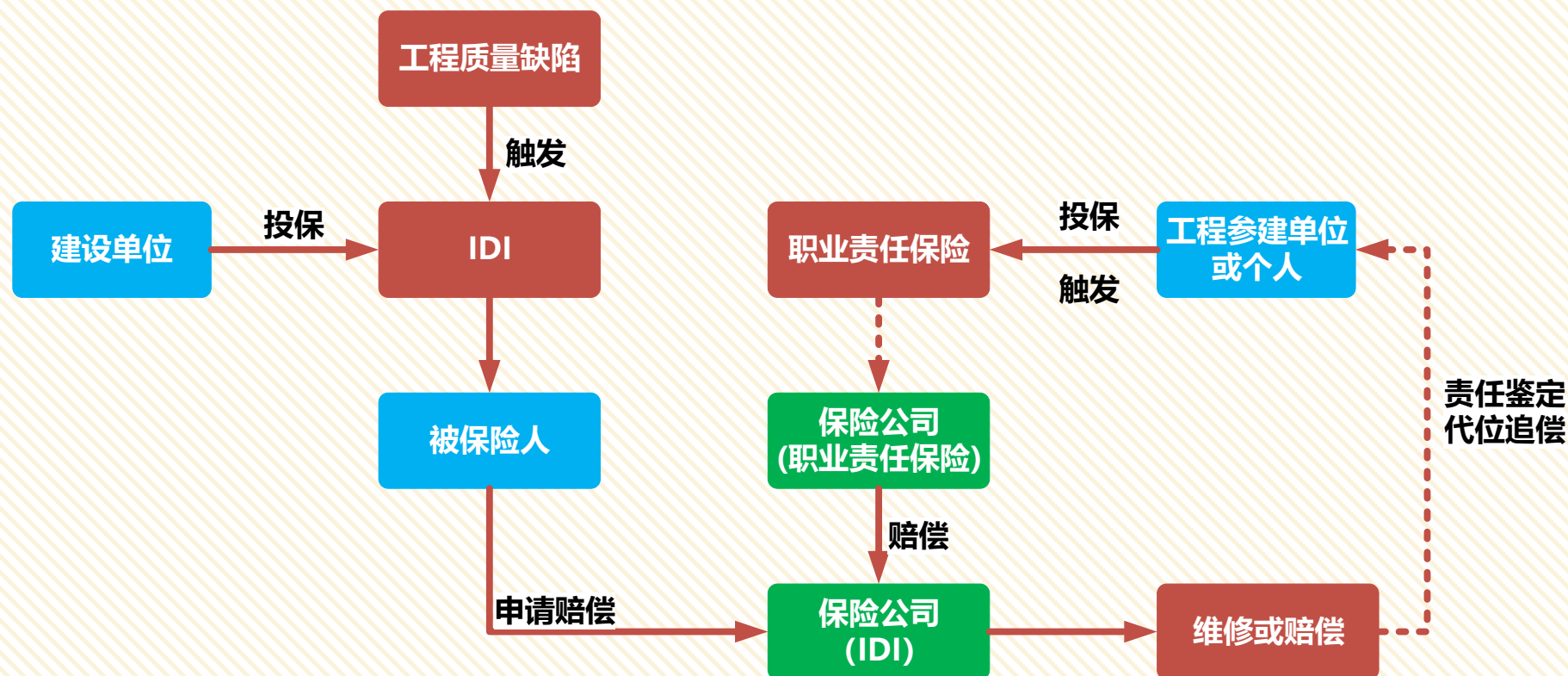
➤ “推动建立个人执业保险制度。”

职业责任险政策依据

文件名称	文号	发布机构
住房和城乡建设部关于印发工程质量安全提升行动方案的通知	建质〔2017〕57号	住建部

- “推动建立个人执业保险制度，加大执业责任追究力度。”

职业责任险与IDI



安全生产责任险概念

- ◆ **安全生产责任保险**：是指保险机构对投保的生产经营单位发生的生产安全事故造成的人员伤亡和有关经济损失等予以赔偿，并且为投保的生产经营单位提供生产安全事故预防服务的商业保险。

安全生产责任险特征

- ◆ **实施范围：**9大领域（包括建筑施工）
- ◆ **投保人：**建筑施工领域通常为施工单位
- ◆ **保险责任：**包括投保的生产经营单位的从业人员人身伤亡赔偿，第三者人身伤亡和财产损失赔偿，事故抢险救援、医疗救护、事故鉴定、法律诉讼等费用
- ◆ **保险期限：**工程施工过程或安全生产许可证有效期

安全生产责任险特征

- ◆ **风险预防：** 保险公司委托风险管理机构开展安全风险管
- ◆ **费支出：** 保费由生产经营单位缴纳，不得以任何方式摊派给从业人员个人
- ◆ **工伤关系：** 不影响从业人员请求工伤保险赔偿的权利

安责险政策依据

文件名称	发文日期	发布机构
中共中央国务院关于推进安全生产领域改革发展的意见	2016年12月9日	中共中央国务院

- “取消安全生产风险抵押金制度，建立健全安全生产责任保险制度，在矿山、危险化学品、烟花爆竹、交通运输、建筑施工、民用爆炸物品、金属冶炼、渔业生产等高危行业领域强制实施，切实发挥保险机构参与风险评估管控和事故预防功能。”

安责险政策依据

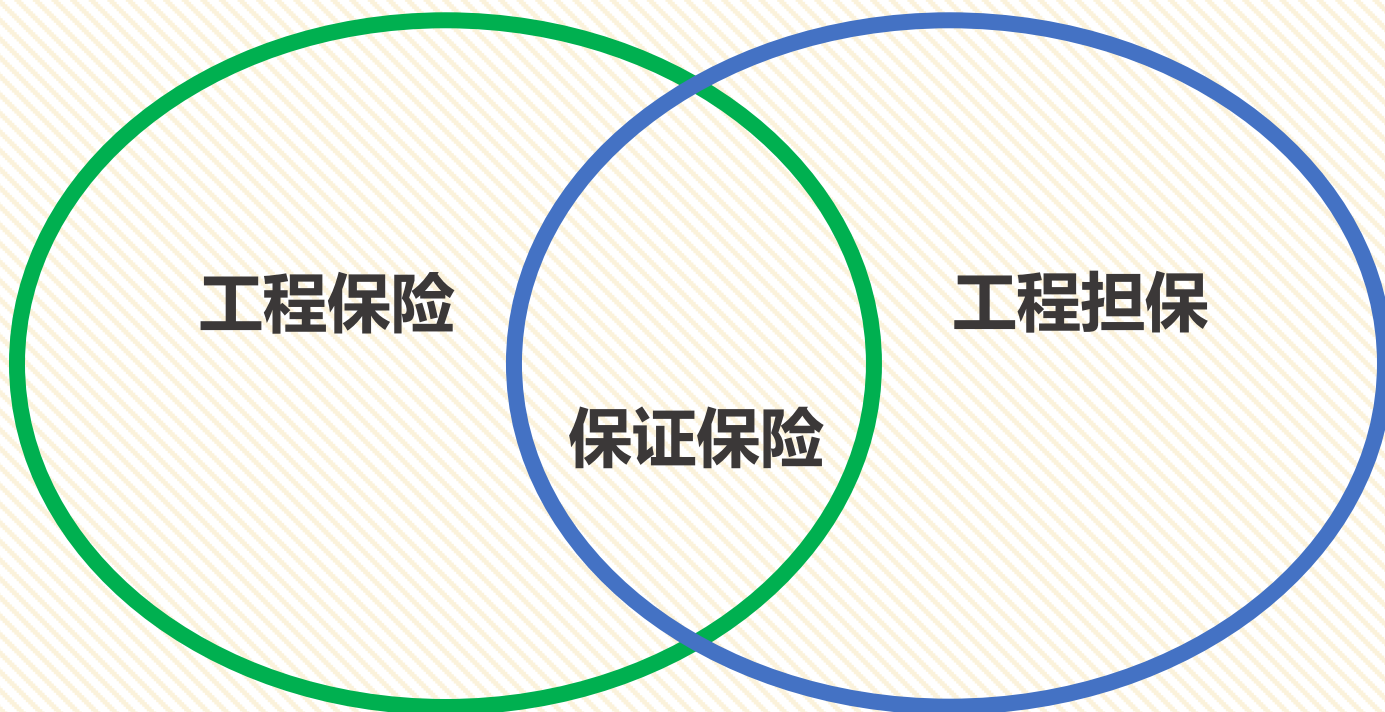
文件名称	文号	发布机构
国家安全监管总局保监会财政部 关于印发《安全生产责任保险实施办法》的通知	安监总办 〔2017〕 140号	安监总局 保监会 财政部

- “安全生产监督管理部门和有关部门应当将安全生产责任保险投保情况作为生产经营单位安全生产标准化、安全生产诚信等级等评定的必要条件，作为安全生产与职业健康风险分类监管，以及取得安全生产许可证的重要参考。”

工程保证保险介绍

工程保证保险概念

- ◆ 保证保险属于保证**担保的一种**，是被保证人根据权利人的要求，请求保险人担保自己信用的保险。



保证保险与一般保险区别

	一般保险	保证保险
合同方	保险人和投保人	要保人——履行特定义务的人；权利人——得到补偿的人；保证人——保险公司
保险费	保险费反映的是可能的损失赔偿	保险费只是一项服务费，保证人预计损失不会发生
损失补偿	保险人一般没有权利从被保险人处得到损失补偿	保证人有法定权利从违约方取得损失补偿
风险特征	保险人旨在补偿被保险人不可控制的损失	保证人保证要保人的品质、诚实和履约能力，这些均属于可以控制的损失

工程保证保险产品

保证金	险种	阶段	投保人
投标保证金	投标保证保险	招投标阶段	投标人
履约保证金	建设合同履约保证保险	施工阶段	承包人
业主工程款支付担保	业主工程款支付保证保险	施工阶段	发包人
农民工工资保证金	农民工工资支付保证保险	施工阶段	承包人
质量保证金	质量保证保险	缺陷责任期	承包人

质量保证险特征

- ◆ 投保 人：施工单位（承包商）
- ◆ 被保险人：建设单位（业主）
- ◆ 保险金额：质量保证金金额（3%—低额保函）或
施工合同额（100%—高额保函）
- ◆ 反 担 保：通常需要投保人提供反担保
- ◆ 保函类型：连带责任保函
- ◆ 投保时间：工程施工阶段、竣工阶段、缺陷责任期
均有可能投保

质量保证险特征

- ◆ 保险责任：覆盖承包合同的保修责任范围和期限
- ◆ 保险期限：缺陷责任期（不超过24个月）
- ◆ 企业减负：替换质量保证金（3%）

替换质保金政策依据

文件名称	文号	发布机构
住房和城乡建设部 财政部关于印发建设工程质量保证金管理办法的通知	建质〔2017〕138号	住建部 财政部

- “采用工程质量保证担保、工程质量保险等其他保证方式的，发包人不得再预留保证金。”

保函类型-按责任

类型	区别
一般责任保函	业主拿着一般保证保函找保证人（银行等机构）索赔，保证人有权要求业主先找申请人索赔，只有申请人履行不了赔偿或者不能完全履行赔偿的情况下，保证人才赔偿。
连带责任保函	业主拿着连带责任保证保函找保证人（银行等机构）索赔，保证人无权要求业主先找申请人索赔，业主可同时起诉申请人和保证人履行赔偿责任。保证人和申请人协商、仲裁或者通过法院审理来确定各自责任。
独立保函	业主拿着独立保函找保证人（银行等机构）索赔，保证人见到保函就需要安排赔偿，后期保证人再就赔偿责任和保函申请人协商、仲裁或者通过法院审理来确定各自责任。

保函类型-按保障额度

种类	区别	优点	缺点
高额保函	赔偿限额为业主与承包商的合同额	保障额度高	成本较高，逆向选择隐患
低额保函	赔偿限额为业主留置承包商的质量保证金金额	降低企业成本	投保人违约成本低，产生道德风险

保函类型-按索赔条件

种类	内容	风控措施	国家
有条件保函	当有索赔时，若保证人不认同索赔证据，可以拒赔，等待法庭裁决或仲裁（通常高保额，30%以上）	一般需经过非常慎重的承保风险评判，但通常不要求严格的反担保	美国、加拿大、墨西哥
无条件保函	业主索赔时，无需提交承包商违约证明，按程序约定出具承包商违约原因的书面索赔即可（通常低保额，10%以下）	严格的反担保，100%保证金或等额抵押、质押	中东、欧洲（部分）、东南亚

工程质量保险实施关键点

核心思路

- ◆ 坚守**一个理念**：守住质量安全底线，居安思危，强化风险管理意识。
- ◆ 完善**两套机制**：完善市场化事前预防机制，完善市场化事后补偿机制。
- ◆ 强化**三个责任**：强化建设单位的质量安全责任，强化参建单位和人员的质量安全责任，强化保险公司的经济赔偿责任

实施关键

◆ 实施险种：IDI、责任险、保证险、组合打包？

◆ 投保主体：建设单位？代建单位？施工单位？

◆ 保费出处：保险费列入建设成本

◆ 保险范围：全覆盖？主险+附加险？

◆ 保险期限：

地基基础、主体结构：10年？ 50年？

防水：5年？ 8年？

等待期：0+X？ 1+X？ 2+X？

实施关键

◆ 出险赔偿：

赔偿额度？

免赔额（率）？

安置费用？

理赔机制？

◆ 机构门槛：

保险公司条件？

TIS机构条件？

鉴定机构条件？

诚信联动？（协会合作）

实施关键

◆ 实施范围：

政府投资？ 社会投资？

住宅工程？ 房屋建筑？ 市政工程？

新建建筑？ 既有建筑？

◆ 制度抓手：

物业保修金？ 住宅维修金？ 新增？

土地出让？ 施工许可？ 竣工验收？ 房屋销售？

实施关键

◆ 组织实施：

组织保障？ 试点选择？ 宣传培训？ 考核奖励？

◆ 发文机构：

住建？ 保监？ 财政？ 发改？ 省/市政府？

目前实施地区

地区	发布时间	文件名称	文 号	发布部门
上海	2011年12月22日	上海市建设工程质量和安全管理条例		上海市人大
上海	2012年8月29日	关于发布《关于推行上海市住宅工程质量潜在缺陷保险的试行意见》的通知	沪建交联〔2012〕1062号	上海市建交委 上海市房管局 上海市金融办 上海市保监局
上海	2016年6月8日	关于本市推进商品住宅和保障性住宅工程质量潜在缺陷保险的实施意见	沪府办〔2016〕50号	上海市人民政府办公厅
上海	2016年10月14日	关于印发《上海市建设工程质量风险管理机构管理办法（试行）》的通知	沪建法规联〔2016〕872号	上海市住建委
上海	2016年11月7日	关于印发《上海市住宅建设工程质量潜在缺陷保险理赔服务规范》的通知	沪 保 监 发〔 2016 〕 253号	上海市保监局 上海市住建委 上海市金融办
上海	2017年7月26日	关于印发《上海市住宅工程质量潜在缺陷保险实施细则（试行）》的通知	沪 住 建 规 范〔 2017 〕 4号	上海市住建委

目前实施地区

地区	发布时间	文件名称	文 号	发布部门
深圳市福田区	2017年8月16日	福田区发展和改革局关于印发《福田区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施细则》的通知	深福发改〔2017〕389号	深圳市福田区发改局
江苏	2018年2月8日	《关于推行江苏省住宅工程质量潜在缺陷保险试点的实施意见（试行）》的通知	苏建质安〔2018〕67号	江苏省住建厅 江苏省保监局
浙江	2018年3月16日	关于印发《浙江省住宅工程质量保险试点工作方案》的通知	建建发〔2018〕78号	浙江省住建厅
安徽	2018年5月15日	关于推行工程质量保险试点工作的通知	质建〔2018〕75号	安徽省住建厅 安徽省保监局
河南	2018年8月29日	关于印发《河南省房屋建筑工程质量保险实办法（试行）》的通知	豫建〔2018〕150号	河南省住建厅 河南省保监局



谢谢观看

THANKS FOR WATCHING

马海骋

TEL: 185-1898-8083

E-MAIL: 99346242@qq.com