

黄兴路 1039 弄小区部分旧住房更新(拆除重建) 项目工程质量潜在缺陷保险的 合同

合同统一编号： 11N68739585320252602

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市杨浦区住房保障和房屋管理局

地址：上海市杨浦区长岭路 115 号

邮政编码：

电话：021-55955037

传真：

联系人：巫庆华

乙方：中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司

地址：上海市黄浦区福佑路 8 号 801、802、1301、1302、1401、1402 室

邮政编号：

电话：021-23200163

传真：

联系人：王晴虹

开户银行：中国银行上海市北京东路支行

账号：442963949353

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国保险法》及国家有关法律、行政法规、规章和规范性文件，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 黄兴路1039弄小区部分旧住房更新（拆除重建）项目工程质量潜在缺陷保险 的工程质量潜在缺陷保险服务事项协商一致，订立本合同。

第一条 凡住宅建筑工程项目的建设单位、所有人、合法受让人或继承人均可成为本合同的被保险人。

第二条 建设单位是本合同的投保人，投保人、保险人签署本合同，保险人签发保单后，本合同生效。

第三条 本合同生效后，保险人应聘请政府认可的有资质的建设工程质量安全风险管理机构（以下简称“风险管理机构”）及符合资格要求的工程技术专业人员对保险责任内容实施风险管理，包括但不限于针对工程设计、规范、工程量清单等工程相关文件的检查、施工现场查勘、其他检查服务及检验报告的编制等工作。保险人应向风险管理机构出具《风险管理授权书》（以下简称“授权书”），同时报送建设单位。风险管理机构凭授权书进入施工现场实施风险管理。风险管理机构及工程技术专业人员每次根据保险责任内容实施检查的检查报告以及工

程完工后形成的最终检查报告应当提供给保险人和建设单位各1份。

第四条 在保险赔偿责任期间内，保险单中载明的住宅建筑工程项目（以下简称为“被保险项目”）在正常使用条件下，因潜在缺陷发生下列事故造成被保险项目物质损失（包括但不限于损坏和灭失等）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）地基基础工程和主体结构工程（发生以下事故保十年）：

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. 阳台、雨篷、挑檐等悬挑构件和外墙面坍塌（含脱落）或出现影响使用安全的裂缝、破损、断裂；
4. 主体承重结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂；
5. 国家和本市法律、法规、规章和工程建设强制性标准规定的其他情形，此处其他情形是指地基基础和主体结构工程中除了（一）1~4规定以外的其他情形。

（二）保温和防水工程（发生以下事故保五年）：

1. 围护结构的保温工程；
2. 屋面防水工程；
3. 有防水要求的卫生间、房间和门窗、外墙面防渗漏处理工程。

（三）其他工程（发生以下事故保两年）

1. 装修工程（包括全装修和非全装修，墙面、顶棚抹灰工程等其他分项工程）；

2. 电气管线、给排水管道、设备安装；

3. 供热与供冷系统工程。

第五条 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全额赔偿。

第六条 由政府相关管理部门认定或法院判定的下列原因造成被保险项目的损坏或灭失，保险人不负责赔偿，但因工程质量潜在缺陷造成的除外：

(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) 洪水、滑坡、泥石流及地震等自然灾害；

(八) 火灾、爆炸；

(九) 外界物体碰撞或空中运行物体坠落；

(十) 投保人、被保险人或被保险项目使用人使用不当或未通知保险人而改动上述第四条第（一）至（三）项工程有可能对被保险项目的前述工程造成严重危害的（除影响基本生活等应急维修情况外）。

(十一) 本合同所述保险事故发生后，被保险人或被保险项目使用人未经必要修

理继续使用上述第四条第（一）至（三）项工程致使损失扩大的，保险人对于损失扩大的部分不负责赔偿。但经保险人或风险管理机构同意后使用的情况除外。

第七条 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未通知保险人而进行的有可能对被保险项目的地基基础工程和主体结构造成严重危害的装修；
- （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）人身伤亡（投保附加第三者责任险的除外）或精神损害赔偿；
- （六）非因工程质量潜在缺陷造成的罚款、罚金和惩罚性赔偿；
- （七）保险合同载明的免赔额。

第八条 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。

第九条 本合同保险金额在保险单中载明。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。

第十条 本合同保险费（含税价）：**2627587.11**（大写：**贰佰陆拾贰万柒仟伍佰捌拾柒元壹角壹分**）。

以上保险费均包含所有附加险的费用。本合同保险费税率为6%。

在合同履行期间，如遇国家对税率进行调整的，双方同意含税价中未支付部分按国家最新颁布的税率进行调整。但本合同不含税价不做调整。

上述保险费用为固定总价、不作调整，已包含保险人提供保险服务的所需的一切费用，包括但不限于保险人的保险服务费用、利润、税费（如有）、银行手续费、风险管理费等一切费用。除本合同保险费外，投保人无须向保险人或第三方支付其他任何费用。

本合同保险费的缴费计划按照本合同附件1投保单执行。

投保人每次付款前，保险人应提前7个工作日向投保人交付可依法抵扣进项税款的与投保人应付金额（含保险人全部保险费用及销项税额）一致的合规有效的增值税专用发票，否则投保人有权拒绝或顺延支付该等款项。如本合同保险费依法变更从而涉及到增值税专用发票记载项目发生变化的，保险人应积极配合投保人办理作废、重开、补开或红字开具增值税专用发票等相关事宜。

第十二条 每次事故的免赔额0或免赔率0%，并在保险单/投保单或双方另行签订的协议中载明。

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《综合竣工验收合格通知书》载明的签发日期起算满十二年终止，由投保人与保险人协商确定，并在保险单/投保单中载明。

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：
本合同第四条第（一）项的保险赔偿责任期间，自被保险项目《综合竣工验收合格通知书》载明的签发日期满两年之日起十年；

本合同第四条第（二）项的保险赔偿责任期间，自被保险项目《综合竣工验收合格通知书》载明的签发日期满两年之日起五年。

本合同第四条第（三）项的保险赔偿责任期间，自被保险项目《综合竣工验收合格通知书》载明的签发日期满两年之日起二年。

保险赔偿责任期间开始前（含被保险项目《综合竣工验收合格通知书》载明的签发日期起算后的两年），保险人不承担保险赔偿责任。

第十三条 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责任，并不因建设单位投保本保险而免责。

第十四条 订立本保险合同，保险人就被保险项目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。

第十五条 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，经保险人书面催缴三个月后仍未交付的，本合同终止，保险人不承担合同终止后的保险责任，但应当按照合同约定退还保险单的现金价值。

第十六条 被保险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。

投保人、被保险人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。

第十七条 投保人、被保险人和保险人各方应切实履行下述各方的相应义务：

(一) 本合同生效后，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风险管理机构对被保险项目在施工期间和保险赔偿责任期间开始前进行的质量检查工作，对于发现的质量缺陷，投保人应督促责任方予以整改；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，未有效整改的，保险人有权拒绝就该质量缺陷产生的损失拒绝赔付。

(三) 保险人应当按照《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）的要求，为住宅建设工程质量潜在缺陷保险设立专门的理赔服务团队和二十四小时保险服务专线电话，接到报案后，应按照规定前往现场查勘。对保险范围内的事项，除保险人有证据证明相关工程质量缺陷是由于住宅业主自身违规的原因、保险合同约定的不可抗力等非保险理赔范围外，保险人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。维修完成后，同一部位的同一维修项目，给予180天的质量保修期，只要再次维修发生在保险期间内，则该质量保修期不受保单到期终止等因素的影响。

第十八条 在保险期间内，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，经核查确实导致被保险项目危险程度显著增加的，保险人有权要求增加保险费或者解除本合同，保险人解除合同的，应当将已收取的保险费，按照合同约定扣除自保险责任开始之日起至合同解除之日止应收的部分和相关风险管理成本后，退还投保人。

被保险人未履行前款约定的书面通知义务，因上述事项变更而被保险项目危险程度显著加导致保险事故发生的，保险人不承担赔偿责任。但被保险人事先履行前款约定的书面通知义务的除外。

第十九条 在保险期间内，被保险项目发生转让的，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。

第二十条 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，并据本合同第二十一条的约定，提供关于事故发生的原因、经过和损失情况等书面说明、证明和资料；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；被保险人为查明和确定保险事故的性质、原因和保险标的的损失程度所支付的必要的、合理的费用，由保险人承担。

（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。

第二十一条 发生本合同赔偿责任范围内的事故，保险人应当：

（一）建立便捷的理赔流程，受理被保险人/业主的索赔申请，组织现场勘查和维修。

（二）保险人收到被保险人发生保险事故通知时，应当告知被保险人提出索赔申请应提交的有关的、必要的，并能证明损失性质、原因和程度的其他证明和资料，如保险单正本或保险凭证、索赔申请、损失清单、工程项目所有权证明文件、建筑工程质量保修书等。

（三）在收到上述证明和材料后，如被保险人提供的有关索赔的证明和资料完整无误的，保险人应即刻进行理赔。若保险人认为被保险人提供的有关索赔的证明和资料不完整的，应及时一次性通知投保人、被保险人补充提供，事后再要求增加索赔的证明和资料的，被保险人可以拒绝提供。保险公司在接到初步索赔资料后的五个工作日内未向索赔人提出补充材料要求的，视为保险公司认可索赔资料的完整性。

保险人未履行前款约定的索赔材料告知义务，应承担被保险人无法及时索赔所造成的相关损失。

第二十二条 被保险人与保险人就~~被保险项目~~损坏是否是由于赔偿责任范围内的质量事故所致，或就被保险项目损坏是否需要修理、加固或重建存在争议的，应以双方共同认可的工程质量公估公司或司法鉴定机构的检测结果为准。

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责任范围，检测费用由保险人承担；如检测结果认定工程项目损坏不属于本合同约定的赔偿责任范围，检测费用由损坏责任方承担。

第二十三条 被保险项目发生赔偿责任范围内的质量事故，保险人应以修复为原则，尽量修复。被保险人对被保险项目进行修理或加固的，必须事先得到保险人的书面认可。保险人应在收到被保险人对被保险项目进行修理或加固的书面通知后7天内会同被保险人进行检验，并确定修理或加固项目、方式和费用；对修复或加固方案双方无法达成一致的，可交司法鉴定机构进行检测，以恢复建筑原设计标准和使用功能为标准、或按照修复时的国家相关技术标准等规定（以较高的标准为准），保险人根据实际修理或加固费用予以赔付，但不超过保险合同中约定的保险金额的最高限额。

如果被保险项目无法修理或加固而需要重建的，保险人根据恢复建筑原设计标准和使用功能为标准或按照修复时的国家相关技术标准等规定（以较高的标准为准），予以赔付。

在保险期间内，保险人对每一被保险人的赔偿金额以保险单确定的该被保险人的保险金额为限。

第二十四条 在保险合同约定的保险赔偿责任期限内，对保险范围内的质量问题

，被保险人/业主可以向保险人提出索赔申请。

保险人收到被保险人的索赔申请后，应当在一日内联系被保险人/业主，确定现场勘查日期，并于约定日期前往勘查。保险人应当在收到被保险人/业主索赔申请后的七个工作日内做出核定；情形复杂的，应当在三十日内作出核定；情形特别复杂的，由于保险人不能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。对于日常生活造成影响且属于保险责任范围内的索赔申请，保险人应当在收到索赔申请后的当日完成现场勘查，同时先行组织维修。

保险人应当将核定结果书面通知被保险人/业主；对属于赔偿责任的，在与被保险人达成赔偿保险金的协议后七个工作日内，履行赔偿保险金义务。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，对不属于赔偿责任的，应当自作出核定之日起三个工作日内向被保险人发出拒绝赔偿保险金通知书，并说明理由。

第二十五条 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，应当在双方约定期限足额支付相应的差额。

第二十六条 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，被保险人有权自行选择相应保险人进行索赔，保险人应当按照本合同的相应保险金额承担赔偿责任。如被保险人选择其他保险项下获得赔偿，则保险人不再就此进行赔偿。

第二十七条 发生赔偿责任范围内的损失，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。但其他责任方赔偿金额不足的部分，保险人应当予以补足。

保险事故发生后，在保险人未赔偿保险金之前，被保险人以加盖公章的书面方式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书面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求偿权的，保险人可以相应扣减保险赔偿金。

第二十八条 保险赔偿结案后，保险人不再负责赔偿任何新申报的与该次保险事故相关的损失、费用或赔偿责任。但在保险期间内，新发生的保险事故除外。

第二十九条 被保险人向保险人请求赔偿保险金的诉讼时效期间为三年，自其知道或者应当知道保险事故发生之日起计算。

第三十条 违反本合同约定，除本合同另有约定的，违约方应当按照《中华人民共和国民法典》有关条款的规定，承担违约责任。

如保险人未按本合同约定履行理赔等相关合同义务的，则保险人每日应按本合同最终保险费的万分之五向被保险人/业主支付逾期违约金；如因此造成无法确定事故原因或核实损失情况的除承担第二十一条约定的保险理赔责任外，保险

人应对被保险人无法索赔的部分或全部承担赔偿责任，并承担由此给被保险人/业主造成的全部损失；

第三十一条 因履行本合同发生的争议，由当事人协商解决。协商不成的，任何一方均可依法向本合同被保险项目所在地的人民法院起诉。

第三十二条 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。

第三十三条 本合同生效后，投保人、保险人均不得解除本合同。本合同的份数，同保险单/投保单的约定保持一致。

服务需符合《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》（沪府办规〔2019〕3号）等文件要求，如有相关政策后续出具，按照新的政策进行调整。

第三十四条 除另有约定外，下列词语具有如下含义：

投保人：是指本建筑工程项目的建设单位，即与保险人订立保险合同，并按照合同约定负有支付保险费义务的人。

被保险人：是指本建筑工程项目建设单位，以及建设单位依法将本建筑工程项目进行转让后的合法受让人或继承人，为保险合同的受益人和索赔权益人。

业主：是指建设单位、业主（本建筑工程项目的所有权人）或本建筑工程项目所有权的受让人，为保险合同的受益人和索赔权益人。

建设单位：是指本合同被保险项目也即住宅建筑工程项目的投资、管理主体和所有权人，亦为本合同被保险人、投保人、受益人和索赔权益人。

保险人：是指与投保人就本建筑工程项目订立工程质量潜在缺陷保险合同，并按照合同约定承担赔偿或者给付保险金责任的保险公司。

风险管理机构：是指政府相关管理部门认可的有资质的建设工程质量安全风险管理机构。**被保险项目：**是指本保险合同、投保单、保险单等载明的住宅建筑工程项目。

保险合同：是指投保人与保险人就本建筑工程项目工程质量潜在缺陷约定保险权利义务关系的协议。

保险金额：是指保险人承担赔偿或者给付本保险合同保险金责任的最高限额。
。

赔偿金额：是指保险事故发生后，保险人根据被保险人损失情况承担保险责任进行赔偿的数额。

保险费：是指当投保人参加保险时，根据其投保时所订的保险费率，向保险人交付的费用。**投保单：**投保人向保险人申请订立保险合同的书面要约，即本合同附件1。

保险单：亦称“保单”，是指保险人与投保人签订保险合同的书面证明，明确、完整地记载有关保险双方的权利义务，主要载有保险人和被保险人的名称、保险标的、保险金额、保险费、保险期限、赔偿或给付的责任范围以及其他规定事项，即本合同附件2。

保险赔偿责任期间开始前：是指保险人承担责任期间开始前的时间，包括被保险项目《综合竣工验收合格通知书》载明的签发日期起算后的两年。

正常使用：指按照工程项目的原设计条件使用，包括但不限于：（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。

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：指工程项目的基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋项等。

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。

物质损失：在保险赔偿责任期间内，本合同被保险项目在正常使用条件下，因潜在缺陷发生事故导致被保险项目相关工程及工程建筑物、设备、工程材料等发生包括但不限于物理层面损坏和灭失等损失情形。

危险程度显著增加：是指投保人、被保险人或被保险项目使用人使用不当或未经必要修理继续使用或未通知保险人而改动本合同第四条第（一）至（三）项工程有可能对被保险项目的前述工程造成严重危害的情形，具体判定应根据《保险法司法解释四》第四条所列因素进行综合考量。

第三十五条 乙方知悉并同意以下事项：

杨浦区住房保障和房屋管理局是预算主体，负责按要求和项目费用编制项目

预算。上海卫百辛（集团）有限公司（以下简称卫百辛公司）是受市房管局委托经营杨浦区直管公房的单位，为杨浦区直管公房旧住房更新工作的实施主体，全面履行合同义务并承担责任。

本合同签订后，卫百辛公司有权就具体工作的要求、细节等事项，与乙方签订相关补充协议，乙方签约后应当全面履行。

本合同签订后，本合同约定的甲方权利，由卫百辛公司代表甲方行使，本合同约定的甲方义务和责任，由卫百辛公司履行和承担。

附件1：投保单

附件2：保险单

（以下无正文）

签约各方：

甲方（盖章）：

2025年12月17日
法定代表人或授权委托人（签章）：

乙方（签章控件）：

法定代表人：龙保勇（男）

合同签订点：网上签约