

申能财产保险股份有限公司
住宅装修工程质量潜在缺陷保险条款
(注册号: C00026231912024070909703)

总则

第一条 本保险合同(以下简称“本合同”)由保险条款、投保单、保险单、保险凭证以及批单组成。凡涉及本保险合同的约定,均采用书面形式。

第二条 住宅装修工程项目的建设单位可作为本合同的投保人。

第三条 凡住宅装修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。

第四条 投保人应在住宅装修工程项目开工前向保险人提出投保申请,并接受保险人或其委托的风险管理机构的风险管理服务。

保险责任

第五条 在保险赔偿责任期间内,保险单中载明的室内装修工程项目(以下简称为“被保险项目”)在正常使用条件下,因装修工程质量存在潜在缺陷发生下列被保险项目物质损坏的,保险人将按照本合同约定负责赔偿修理、加固或重建等相关费用:

(一) 卫生间、厨房及其他有防水要求的部位、门窗的防渗漏处理工程发生损坏;

(二) 装修中埋设在墙体及地面内的电气网络管线和给排水管道(不含主体结构施工期间埋设的各类管线)等隐蔽工程发生损坏;

(三) 其他室内装修装饰工程发生损坏。

第六条 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

第七条 下列原因造成被保险项目的物质损坏,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、军事行动、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、恐怖活动;

(三) 行政行为或司法行为;

(四) 大气污染、土地污染、水污染及其他各种污染;

(五) 核辐射、核裂变、核聚变、核污染及其他放射性污染;

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

(七) 火灾、爆炸;

(八) 外界物体碰撞、空中运行物体坠落;

(九) 被保险人以外的第三方造成的质量缺陷;

(十) 被保险项目附近施工影响;

(十一) 室内空气质量、建筑隔音、民用建筑能耗等非施工工艺问题;

(十二) 被保险项目在正常维护维修、优化提升使用功能或类似目的的工程施工中发生的意外事故;

(十三) 装修材料品类及质量引起的质量缺陷;

(十四) 竣工验收合格后投保人、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;

(十五) 住宅装修合同约定的不可抗力造成的质量缺陷;

(十六) 修理、加固导致的任何颜色、透明度等表面外观的差异。

第八条 下列各项费用、损失，保险人不负责赔偿：

- (一) 主体结构工程潜在缺陷导致的被保险项目的损失；
- (二) 室外或公共区域的任何损失，或因室外或公共区域的原因导致住宅室内的损失；
- (三) 保险事故发生后，被保险人未经必要修理继续使用被保险项目致使扩大的损失；
- (四) 被保险项目竣工验收合格后，被保险人或被保险项目使用人自行添置的任何财产（包括但不限于建筑新增部分、二次装饰装修、家电家居或办公用品等）的损失；
- (五) 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的要求，超过原设计施工标准所产生的额外费用；
- (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发生的费用；
- (七) 非因工程质量潜在缺陷造成的被保险项目的任何损失；
- (八) 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以及被保险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；
- (九) 停业、停水、停电、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；
- (十) 被保险项目配套的绿化或景观等其他设施发生的费用、损失；
- (十一) 人身伤亡及精神损害赔偿；
- (十二) 罚款、罚金及惩罚性赔偿；
- (十三) 本合同载明的免赔额，或按本保险合同载明的免赔率计算的免赔额。

第九条 其他不属于本保险责任范围内的一切损失和费用，保险人也不负责赔偿。

保险金额和免赔额（率）

第十条 本合同的保险金额由投保人与保险人根据装修工程造价等因素协商确定，并在保险单中载明。

第十一条 免赔额（率）由投保人与保险人在签订本合同时协商确定，并在保险单中载明。同时约定了免赔额和免赔率的，免赔金额以免赔额和按照免赔率计算的金额二者中高者为准。

保险期间和保险赔偿责任期间

第十二条 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八年终止，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，是指保险人承担赔偿责任的期间。其中：

(一) 本合同第五条第（一）、（二）项的保险赔偿责任期间，自被保险项目竣工验收之日起算，最长不超过八年；

(二) 本合同第五条第（三）项的保险赔偿责任期间，自被保险项目竣工验收之日起算，最长不超过两年。

保险赔偿责任期间开始前，保险人不承担保险赔偿责任。

保险费

第十三条 本合同成立时，保险人根据被保险项目总造价的预算价计收预收保险费。预收保险费为装修工程总造价，乘以保险单约定的保险费率确定。

被保险项目竣工结算完成后，保险人可按照被保险项目总造价的结算价对预收保险费进行多退少补的调整，具体以本合同约定为准。

保险人义务

第十四条 本合同生效后，保险人应聘请风险管理机构，实施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。

第十五条 订立本合同时，采用保险人提供的格式条款的，保险人向投保人提供的投保单应当附格式条款，保险人应当向投保人说明本合同的内容。对本合同中免除保险人责任的条款，保险人在订立本合同时应当在投保单、保险单或者其他保险凭证上作出足以引起投保人注意的提示，并对该条款的内容以书面或者口头形式向投保人作出明确说明；未作提示或者明确说明的，该条款不产生效力。

第十六条 本合同成立后，保险人应当及时向投保人签发保险单或其他保险凭证。

第十七条 保险人依据第二十一条取得的保险合同解除权，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。自保险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，保险人承担赔偿责任。

保险人在合同订立时已经知道投保人未如实告知的情况，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责任。

第十八条 保险人按照第二十八条的约定，认为被保险人提供的有关索赔的证明和资料不完整的，应当及时一次性通知投保人、被保险人补充提供。

第十九条 保险人收到被保险人的赔偿保险金的请求后，应当及时作出是否属于保险责任的核定；情形复杂的，应当在三十日内作出核定，但本合同另有约定的除外。

保险人应将核定结果通知被保险人；对属于保险责任的，在与被保险人达成赔偿保险金的协议后十日内，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。保险人依照前款的约定作出核定后，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。

第二十条 保险人自收到赔偿保险金的请求和有关证明、资料之日起六十日内，对其赔偿保险金的数额不能确定的，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的数额后，应当支付相应的差额。

投保人、被保险人义务

第二十一条 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，需提供书面确认证明的，投保人应如实提供。

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。

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，但应当退还保险费。

第二十二条 除另有约定外，投保人应在保险合同成立时一次性交付保险费，投保人未按约定交付保险费的，本保险合同不生效。

第二十三条 投保人、被保险人应严格遵守有关住宅建筑工程、装修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、完工验收等各环节操作（包括对各类承包商的选择和监督）时，应尽到应有的注意义务，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。

投保人、被保险人未按照约定履行上述义务的，保险人有权要求增加保险费或者解除合同。

第二十四条 投保人、被保险人应切实履行下述各项义务：

(一) 本合同保险期间起始日前，投保人、被保险人应及时向保险人提供施工图纸（包括但不限于设计说明书、材料做法表、节点大样图等）、装修工程总造价、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、建筑质量保证书等资料；

(二) 投保人、被保险人应接受并积极配合保险人或其委托的风险管理机构对被保险项目在施工期间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，**保险人有权要求增加保险费；对于质量缺陷严重且投保人未予整改或整改不到位的，保险人有权解除本合同。**

第二十五条 在保险期间内，如果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，被保险人应当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通知义务的，因上述事项变更而使被保险项目危险程度显著增加导致保险事故发生的，**保险人不承担赔偿保险金的责任。**

第二十六条 本合同成立后，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。

第二十七条 知道保险事故后：

(一) 被保险人应尽力采取必要、合理的措施，防止或减少损失；

(二) 投保人、被保险人应及时通知保险人，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) 被保险人应保护事故现场，允许并且协助保险人进行事故调查。**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的部分不承担赔偿责任。**

第二十八条 被保险人向保险人申请赔偿时，应提交下列证明和资料：

(一) 保险单正本；

(二) 索赔申请；

(三) 损失清单；

(四) 被保险项目所有权证明文件、装修工程质量保修书；

(五) 投保人、被保险人所能提供的与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的其他证明和资料。

被保险人未履行上述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，保险人对无法核实部分不承担赔偿责任。

赔偿处理

第二十九条 保险事故发生时，被保险人对被保险项目不具有保险利益的，不得向保险人请求赔偿保险金。

第三十条 被保险项目发生保险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，应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，确定修理或加固的项目、方式和费用，否则，保险人有权重新核定，不属于本保险责任范围或超出保险金额的，保险人不承担赔偿责任。

保险人根据实际修理或加固的费用，在扣减本合同载明的每次事故的免赔额或按本合同载明的每次事故免赔率计算的免赔额（以二者中高者为准）后予以赔付。

如果被保险项目无法修理或加固而需要重置的，保险人根据实际重置的费用，在扣减本合同载明的每次事故免赔额或按本合同载明的每次事故免赔率计算的免赔额（以二者中高者为准）后予以赔付。

在保险期间内，保险人对每一被保险人的赔偿金额以本合同载明的保险金额为限。

第三十一条 被保险人与保险人就被保险项目损坏是否系因本保险赔偿责任范围内的潜在缺陷所致，或被保险项目损坏是否需要修理、加固或重置以及修理、加固或重置是否符合要求存在争议的，被保险人可以与保险人共同委托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进行检测鉴定。

鉴定结果属于保险责任的，检测鉴定费用由保险人承担；鉴定结果不属于保险责任的，检测鉴定费用由被保险人承担。

对赔偿金额存在争议的，被保险人可以与保险人共同委托具有相应司法鉴定资格的房屋质量缺陷损失评估机构进行评估。

第三十二条 保险事故发生时，若存在重复保险，即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。

第三十三条 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。

第三十四条 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有关责任方请求赔偿的权利，被保险人应当向保险人提供必要的文件和所知道的有关情况，积极协助保险人向有关责任方进行追偿。

被保险人已经从有关责任方取得赔偿的，保险人赔偿保险金时，可以相应扣减被保险人已从有关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，被保险人放弃对有关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有关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的权利的，保险人可以扣减或者要求返还相应的保险金。

第三十五条 保险赔偿结案后，保险人不再负责赔偿或承担任何新增加的与该次保险事故相关的损失、费用。

争议处理和法律适用

第三十六条 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；保险单未载明仲裁机构或争议发生后未达成仲裁协议的，依法向人民法院起诉。

第三十七条 与本保险合同有关的以及履行本保险合同产生的一切争议，适用中华人民共和国法律（不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）。

其他事项

第三十八条 本合同生效后，赔偿责任期间开始前，被保险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，或装修实体工程与样板房在材料、规格、品种、数量以及布设样式等方面不符的（但不包括同款同规格的材料变更），保险人可以解除本合同。

保险赔偿责任期间开始前，投保人可解除本合同。

保险合同解除时，保险人应扣除聘请风险管理机构的服务费和以下列公式计算得出的手续费用。

扣除手续费用=总保险费×已经过保险期间天数/总保险期间天数×2%手续费用比例。保险赔偿责任期间开始后，投保人不得解除本合同，除法定事由外，保险人也不得解除本合同。

释义

第三十九条 本合同涉及下列术语时，适用下列释义：

【风险管理机构】：指保险人委托的为工程项目提供质量风险监督、检查和评估等相关服务的第三方机构。风险管理机构应具备独立性，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】：指按照装修工程的原设计条件使用，包括但不限于：（1）不破坏或扰动装修工程项目基础结构，不改变有防水要求的卫生间及房间、门窗的防渗漏、埋设在墙体及地面内的电气网络管线和给排水管道等隐蔽工程原始状态和设备设施位置；（2）不改变使用用途；（3）不超过设计荷载使用（含使用时不超过局部荷载极限值）。

【潜在缺陷】：指因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装修施工合同的约定，并在使用过程中暴露出的质量缺陷。

【修理、加固费用】：包括材料费、人工费、修复方案设计咨询费、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。

【竣工验收合格】：指在政府质量监督部门全程监督情况下，由建设单位、勘察设计单位、施工单位、监理单位共同签认的同意工程竣工验收的行为。