

住房交付缺陷保险在甬试点能否化解精装修质量纠纷？

记者 徐文燕

郁海涛是平安产险奉化支公司总经理，他的另一个身份是兰轩住宅工程交付缺陷保险项目负责人。

兰轩是我市是第一个参保住宅工程质量交付缺陷保险的楼盘，也是我市首批该保险创新项目试点的6个住宅工程之一。

在近年来商品房质量纠纷居高不下，尤其是精装楼盘质量纠纷不断的背景下，这一保险创新之举显然让人们多了几分期许和好奇。

那么，住宅工程质量交付缺陷保险究竟有哪些保障内容，具体是怎么操作的呢？有了保险的介入，能否解决宁波全装修房的质量通病，探索出一条政府监管、企业自律、社会监督的社会治理新模式？

日前，记者带着这些疑问走近了郁海涛的团队以及他们服务的楼盘。

“又来了一家监管单位”

住宅工程质量交付缺陷保险（简称IDI），是指由住宅工程建设单位投保，保险公司根据保险合同约定，对在保险责任期限内出现的由于工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏，履行修复赔偿义务的保险。

除了提供维修赔偿服务，更重要的是，由保险公司聘请第三方质量缺陷专业评估机构（TIS），全程参与项目建设，负责对工程潜在的质量缺陷进行控制，对交付的住宅产品质量进行把关。

从正式入驻楼盘参与风险管理至今的几个内，郁海涛认为，最大问题，在于前期的沟通磨合。

今年4月底，郁海涛带领他们的第三方质量缺陷专业评估机构进入工地，和施工方、监理机构开了第一次现场会。

几家单位第一次坐在一起，当时的局面有些尴尬——

施工方的说法是“又来了一家来检查的单位”。而监理机构也有想法：都做质量监管，这不重复了吗？

对于监理机构和TIS的职责重复问题，在这之前，郁海涛也有些担心，因为两者都要对房屋质量进行管控。

而在实际操作中，两者的侧重点是不同的。

按照相关法律法规，监理机构主要负责的是房屋整体结构安全以及工程安全生产等，如果这些方面领域发生问题，监理机构难辞其咎。对于住宅工程的观感、使用功能等通病问题，监理虽然也负有监管责任，但是，现有的质量监理模式，对质量通病的防控工作缺乏考核和约束，监理缺乏主观能动性。

由于监理由开发商直接采购，不能做到完全的独立性。

而TIS的定位则非常明确。它由保险公司聘请，根据约定，保险公司分批向他们付钱，如因他们的原因导致的风险事故，就有可能被扣钱，因此，TIS机构的独立性更强。

梅肖是浙江育才工程管理咨询有限公司的副总工程师，他所在的这家

机构是平安产险宁波分公司聘请的第三方质量缺陷专业评估机构。

梅肖介绍说，他们的职责是，运用各类智能专业仪器、专业软件及标准化的检查方法，全面检查建造过程中潜在的影响住户居住使用的通病问题，如渗水，裂缝，墙体阴阳角不方正、不顺直，混凝土构件的蜂窝、麻面，楼板的温度收缩裂缝，还有楼地面出现的起沙、空鼓等现象。同时建立一户一档制度，把现场发现的各类质量问题实时上传至信息管理平台，并利用系统跟踪、反馈闭环，把达不到质量标准的数据及时反馈施工方作整改。

自今年5月2日进驻现场至今，他们已经出具了两份风险评估报告，眼下正在进行第三份风险评估报告。

记者在其7月份的质量风险评估报告中看到，质量风险分为质量通病风险、专项质量风险、质量风险控制要点、资料质量风险等内容。

“风险评估的内容跟施工内容有关，每期的风险评估报告都要跟踪之前问题整改情况，哪些已经得到了整改，哪些还要继续整改。”郁海涛说。

如何取得开发商支持？

尽管需要磨合，在开发商的支持下，这一试点项目开展得还是比较顺利。

记者在采访中了解到，一些大型房地产开发公司为满足业主对房产质量日益增长的需求，也有意识提升房屋的感官质量、完善使用功能。

有开发商的配合和支持，事情就好办得多。

然而，其他开发商会否这般支持保险公司呢？

早在2016年6月，宁波市住建委召集宁波几家大的保险公司，希望利用保险的风险管理功能来解决日出突出的精装修房屋的质量问题，并号召保险公司可以先行找房产开发商接洽。

2017年9月，宁波市住建委联合市金融办、市保监局共同下发《关于开展住宅工程质量交付缺陷保险试点工作的通知》。

但是，除了少数几家大型房企外，响应的房企很少。

我市一家不愿意透露名字的房产开发商表示，保险公司进驻来监管工程质量，他们并不是完全反对，主要担心有几方面——

除了要增加投保费用外，他们认为，保险机构考虑到其日后的维保赔偿风险，其在前期风险管控中会很苛责，甚至“将手伸得太长”，影响项目工期等。

他认为，保险公司可以管，但要抓核心问题。他打了个比方，如果开发商花200万元，保险公司可以把问题查得很细。但是如果花100万元，可以解决80%的问题，他们就会选择后者，“一能让开发商承受得起这个价格，二能解决到核心问题。”

宁波住建部门相关人士认为，这一项目要在宁波推广的最大的难点，在于要有一个约束机制，要让房产开发商主动购买保险。

目前，国内已有一些城市在这方面进行探索，他们的做法可以给宁波提供借鉴。

如江苏规定，要求工程质量缺陷保险实行强制保险，在土地出让合同中，需把投保工程质量潜在缺陷保险列为土地出让条件，同时要求保险公司聘请符合资格要求的工程质量安全风险管理机构，对保险责任内容实施风险管理，工程质量安全风险管理机构在工程完工后，将出具完整的最终检查报告，报告中提及的质量缺陷问题在整改完成前，不得通过竣工验收。

上海的模式是用住宅工程质量缺陷保险来置换物业保修金，利用市场杠杆来达到市场供应。其要求明确在土地出让合同中，应将投保IDI作为土地出让的条件，投保的建设单位可以按照规定免于缴纳物业保修金。可以说，是一种共赢的模式。