



钱实际上并没有发挥出作用来。如果实实用物业保修金置换成住宅质量缺陷保险，则要解决的一个问题是，提高物业保修金额度。

现实情况是，宁波的物业保修金的上缴比例很低，基本上在物业建筑安装总造价的0.6%，根据保险公司的测算，住宅工程质量缺陷保险的投保费用基本上在物业建筑安装总造价1.5%左右。

宁波具体怎么操作，根据此前发布的一些文件，可见端倪。

2018年5月，宁波市住建委联合相关部门出台了《物业保修金管理暂行办法》征求意见稿。文件规定建设单位的物业保修金缴纳比例为2%；建设单位投保工程质量潜在缺陷保险，且符合国家、省地方性法规有关规定的保修范围和保修期限的，可以免交物业保修金。

可以想见，未来肯定需要有一笔资金来为住宅工程质量交付缺陷保险买单。

说是由开发商来承担，但是一些市民也表示担忧。在我市一事业单位工作的吕先生认为，表面上看，这笔钱是由开发商承担，但是羊毛出在羊身上，最终这笔费用会被转嫁到房价里，消费者还是最终的买单者。

对此，百隆房产总经理谢耀生认为，市民的这种担心并不合理。他认为，这笔钱肯定由开发商来出，但是房价最终将由市场来决定。

如何化解精装修质量纠纷？

随着试点的推进，关于住宅工程质量交付缺陷保险今后在宁波推广的方案也在研究中。目前，试点中的宁波住宅工程质量缺陷保险期限定为项目集中交付之日起两年之间的质量问题，宁波住建委表示，后期这一保险期限可能会延长。

人保财险宁波分公司起草的一份《宁波建筑工程质量保险的模式探究》报告中，建议将工程责任保险及保险期限根据不同工程部位及设施设备，分成2年到8年不等，同时属于全装修合同内容的，按照浙江省整件三包期或部件三包期执行。

市住建委相关人士认为，当前，我市正大力推行成品装修住宅，面临两方面的压力：一是住宅工程质量通病控制，二是交付后保修服务能力提升。

随着经济社会发展、落后结构体系淘汰、相关标准提升，以及商品混凝土普及，我市新建房屋建筑主体结构安全总体可控，但住宅装修及安装工程参建单位多、施工内容繁、质量管控环节细，各单位、工种衔接配合不到位，造成质量通病相对高发，与住宅产权人日益提高的居住品质需求矛盾愈发突出。要解决现阶段矛盾，一方面需提升住宅本身的交付质量，另一方面要同步提高房屋交付的保修服务水平。

而住宅质量缺陷保险做的正是这两方面的事。

在住宅工程质量通病控制方面，人保财险宁波市分公司提出，可以制定宁波地方版本的住宅防水标准，由于该标准的各项指标严格意义上将高于行业标准，高于国家标准。

“新标准的建立，将有助于提升宁波本地建筑住宅的建造施工水平，有助于减少质量缺陷风险。”人保财险宁波市分公司张楚铭认为。

质量风险控制机构是建筑工程建设过程中监控风险最重要的参与主体之一，他们建议，需要对TIS机构指定一个准入的标准，严格控制TIS机构的质量和数量。同时，他们建议由TIS机构和监理单位共同出台一份监理单位的服务标准，其中明确在施工的重要节点应该完成的工作详情，和日常施工阶段的任务。

交付后保修服务能力提升方面，市住建委相关负责人说，他们要求保险机构对保险期限内保险标的的质量缺陷承担保修义务，设立专门的服务团队和24小时服务专线电话，自行建立或委托第三方保修机构，提供专业、高效的维修服务。同时，保险机构有权依法对质量缺陷的责任单位实施代位追偿。

这方面，保险公司的建议是，可以对建筑工程常见的问题及历史投诉，出台一份宁波当地符合现状的服务标准和理赔标准，对业主提供行业统一的服务，在处理理赔事件时有据可依。

值得注意的是，工程质量保险只是为创新监管方式、改革质量监管体制提供了土壤支撑，工程建设参建各方的质量终身责任和行业主管部门对于工程质量的行政监管责任，并不会随着项目承保工程质量保险而一并转移给保险机构。

是否会加重购房者负担？

从目前宁波业界的反应来看，用住宅工程质量交付缺陷保险来置换物业保修金的模式颇受推荐。

关于物业保修金，就要说到我国的住房维修保障体系。以宁波为例，主要由两大部分组成，一个是由业主在楼盘交付时候缴纳的物业专项维修资金，这笔钱就好比是业主自己凑的份子钱，用于保修期过了之后的房屋保修。住宅内精装修的维修费用并不在此列。

另一个就是保修金。开发商在楼盘交付后，需按建筑安装总造价的2%，向物业主管部门缴纳一笔物业保修金。这笔钱，用于保修期内的小区共用部位、共用设施设备的维修，而不同的共用部位、共用设施设备的保修期是不一样的。

保修金是保证金，相当于履约保证金，只有当开发商拒不履行责任或丧失了履行责任的能力时才能动用这笔钱，如果开发商能够履行维保责任，原则上不能动用。也就是说，这笔