

论在房屋建设领域推行工程保险的意义

朱 坚 (南京市江北新区建设和交通工程质量监督站 江苏 南京 210000)

[摘要] 在国家要求稳定房地产市场,保交楼、稳民生的背景下,本文从工程保险的发展、作用、类型与责任、特征等方面论述,列举大量的工程保险实例和现阶段房屋建设领域工程保险的现状,论证实施工程保险在住房建设领域的意义。

[关键词] 房屋建设;工程保险;房地产市场

[中图分类号] TU157

[文献标识码] A

[文章编号] 1009-4563(2022)11-162-03

前言

疫情之后的两年,是中国房地产低迷的两年。根据人民法院公告网显示,截至2022年8月,共有226家房企破产。受房企暴雷影响,全国出现相当多的楼盘停工烂尾,网传“业主联名停贷”的楼盘也多达400多个。楼盘烂尾,最大的受害者是买房的老百姓,为了减少损失停贷,老百姓将面临法律风险。楼盘烂尾的最大原因是资金链断裂,那我们预售的资金到哪里去了呢?因预售资金监管问题,郑州银行与当地房管部门公开互怼,让广大网友对房地产预售资金监管进行了广泛的关注。目前我国房地产预售资金监管义务在政府和银行,政府直接参与管理预售资金,让裁判员参与部分运动员的角色,能做到公平公正?市场行为应该让市场解决,在房屋建设领域,应该推行工程保险。

1 工程保险的发展

工程保险的历史较短,是财产保险中的新成员。工程保险源自于机器设备保险,1859年的英国出现了第一家专业保险公司“蒸汽锅炉保险公司”,随后逐渐形成了独立的保险险种。1924年德国推出了第一张安装工程保险单,1929年英国的泰晤士河上的拉姆贝斯大桥的工程保险是世界上第一张建筑工程保险单,这张保险单是在火灾保险单的基础上针对工程特点进行扩展和修改,算是现代意义上工程保险单的雏形。真正的工程保险单出现在1934年的德国,它针对建设工程规模宏大、造价昂贵、技术复杂和风险期限长的特点,有针对性地制定保障方案,形成独特的体系。

我国水利工程、铁路工程、桥梁、高速路、电站、码头、机场等大型的建筑,大都引入了工程保险。尤其是地铁,从2000年上海轨道交通明珠二线、2001年广州地铁三号线、2003年北京地铁5号线开始,国内所有的城市轨道交通项目,都把工程保险作为单独的列支项目。

2 工程保险的作用

国际上普遍认为,工程保险是保证工程项目正常运行的十分重要的环节,它能以最低的成本使得被保险人获得最大的保障。其作用主要表现如下。

2.1 保证项目财务的稳定

投保人以少量的成本,通过保险将风险转移给保险人,解决自己在承保期间风险发生时遭受损失的经济补偿责任,保证项目财务的稳定性,降低融资风险,增强投保人抵御风险的能力。

2.2 加强工程风险防范措施

减少风险事故的发生是符合保险公司的利益,所以保险公司会在投保申请时严格审核申请人的各项资格,并可以进行差别费率,对能力强的优惠费率,对水平差的提高费率。保险服务中,保险公司可以积极参与被保险工程的防灾防损工作,提供安全管理意见,指导和促进被保险人的各项管理工作,也客观地促进了施工的安全和工程质量的提高。

2.3 保证资金安全

工程投资人除自有资金外,还有大量的银行贷款,房地产企业会有大量的预售资金。由于工程项目周期长,风险多,发生损失,资金链断裂,会影响工程按期完工和银行的收益。银行为防范借款人的资金风险,往往将工程保险作为贷款的先决条件;保险人参与工程投资人资金管理,可以保证资金链的安全。

2.4 减少经济纠纷

工程建设参与单位较多,风险事故发生后,各方会对风险产生的损失由谁承担产生纠纷,投保工程保险后,工程各有关方都是共同被保险人,保险责任范围内的损失,保险公司负责赔偿。

3 工程保险类型与责任

3.1 按责任范围,工程保险分为“列明除外型”和“列明风险型”。列明除外型保单,也称为“一切险”保单,指保险人承担除了列明的除外责任外的风险造成的损失。列明风险型保单,也称为列明责任保单,指保险人只承担列明风险造成的损失。这种保单比列明除外型保单范围窄得多。

3.2 工程保险按照保险的类型大致可以分成四大类:财产保险、责任保险、保证保险、人身保险;具体险种有:8种。建筑工程一切险;安装工程一切险;承包商机械设备保险;第三者责任险;职业责任保险;雇主责任险;工程质量保险;人身意外伤害保险。

3.3 工程保险承保的保险责任主要分4类,自然事件,工程保险所承保的自然事件包括地震、雷电、海啸、飓风、龙卷风、台风、风暴、暴雨、水灾、洪水、泥石流、冰雹、冻灾、地陷下沉、雪崩、山崩、火山爆发及其他人力不可抗拒的破坏力强大的自然现象。意外事故,工程保险所承保的意外事故是指不可预料的以及被保险人无法控制并造成物质损失或人身伤亡的突发性事件,包括爆炸、火灾、飞机坠毁或物体坠落等。

4 工程保险的特征

4.1 承保范围广泛,承担复合型风险。工程保险一张保单,承保正在施工的合同工程、工地上的建筑物、各类施工机具和设备、工程材料,以及被保险人的各类风险,表现形式一般为一切险。另外,也有可能在外条款下进行延伸保险。施工项目除了承保实物外,还承担了责任标的,

作者简介:朱坚(1973年4月生),男,本科学历,目前职称为高级工程师,研究方向为建筑检测及其监督管理。

并承担意外后的清理成本。

4.2 被保险人范围宽泛。尽管工程保险可以由业主购买,但被保险人可以是多方,业主或工程所有人、工程承包人、工程分包人、设备商、监理、设计、贷款银行等,在工程发生风险事故后,都可以因为蒙受经济利益损失而获得赔偿。

4.3 保险期限不等。传统财产保险的保险期限通常按年计算,期满可以续保;而建筑保险的保险期限一般按工期计算,自工程开工直到项目工程完成。尤其是那些规模较大的工程,有些是按阶段建成并投入运营,因此,不同的建设周期长短不一。

4.4 保险费率的个别性。工程保险的费率是可以浮动的。保险公司负责对所承担的项目进行风险评价,并按项目的危险程度来决定其保险费率。因施工地点、施工方法、工程性质等原因,不同的保险项目、承包商信誉及其他各方资信、承保责任范围、自己性质和来源等的不同,承保费率会有很大的不同。

5 工程保险实例

南水北调中线工程于2003年12月30日开工,2014年12月12日南水北调中线工程正式通车。截至2020年6月,安全输水2000天,累计向北输水300亿立方米,使沿线6000万人受益。南水北调中线工程总投资2500亿元左右,存在跨地区、跨流域、地质情况复杂、工期紧、施工难度大等特点,面临复杂的不可控风险较多,为避免不确定风险影响到工程建设进度于资金安全,引入了工程保险。南水北调中线干线工程分三个标段分别投保了建筑安装工程一切险(含第三者责任险)、雇主责任险。可以说工程保险作为保障南水北调中线工程建设、转移风险的有效手段,对工程的质量、工期、投资起到了极大的保障作用。

北京地铁4、5、10号线总长80公里,总投资420亿元。绝大部分土建部分需要地下开挖,且基本在建筑密布、人流密集、交通量大的市中心地带,面临着诸多不可控风险。2004年各线陆续开工启动,2007年10月7日开通运营;2008年7月19日,地铁10号线开通运营;2009年9月28日开通运营。建设初期,上海地铁4号线、广州地铁、台湾高雄地铁、韩国首尔和釜山地铁等项目接连发生重大事故,导致了工期拖延,保险公司及再保险接受人在地铁工程保险上产生重大经济损失,导致国际再保险人在中国地铁项目上采取更加严格和谨慎的政策。通过与国内外保险市场经过半年多的艰苦谈判,最终达成协议,保险费率为0.5%,人保财险作为北京地铁10号线、5号线的工程承包人,太平洋财险为共保人;太平洋财险作为北京地铁4号线的工程承包人,人保财险为共保人。

新疆波波娜水电站位于新疆和田地区喀拉喀什河上,2006年12月开工,2011年4月10日第一台机组并网发电。工程规模属于中型,投资金额大约11.11亿元左右,工程存在点多、面广、线长,各种自然灾害较多等特点,为避免多种不确定风险因素,引入了工程保险。该工程投保了建筑安装工程一切险、第三者责任险、施工人员人身意外险、施工机具损失险、货物运输保险及运营期的相关财产保险等。该工程发生了两起工程保险理赔。2009年6月,和田地区区域性降水引发洪水,大量泥沙顺着洪水覆盖了泄水渠、引水渠;泄水渠、引水渠的清淤费用不在预算范围内,该事件属于自然灾害,在理赔范围内。投保人与保险公司商定最终理赔9.8万元。2010年6月,区域性降水引发泥石流,造成施工现场管道、房屋、道路、工程机械、原材料等损

坏和冲毁。该事件属于自然灾害,在理赔范围内。投保人与保险公司商定最终理赔90.97万元。该工程由于引入了工程保险,将风险合理转移,减少了损失,保证工程顺利建设,保证了投资人的利益。

准池铁路是连接大准铁路和朔黄铁路的线路,位于内蒙古中部和山西北部,全长180公里左右。该工程2012年1月12日开工,2015年9月15日建成通车,总投资135亿元左右。该工程投保了建筑工程一切险、第三者责任险,并与保险公司协商,就风险较大的项目(火灾、模板爆模、自然灾害、隧道塌方、基坑淹没等)增加了合同附件,扩大的投保范围,增加:物质损失险、清除残骸费用保险等。该工程发生了三起理赔。2012年7月,该地区连续数天特大暴雨,施工路段被冲毁,路基塌方、基坑被泥石流掩埋;事故造成的损失均在理赔范围内,理赔金额17.5万元左右。2012年9月,隧道塌方,地表大面积坍塌;事故造成的损失也在理赔范围内,理赔金额35万元左右。2013年4月,大桥桥墩混凝土浇筑,模板垮塌,造成混凝土、钢筋、模板报废,还要清理现场。事故造成的损失在理赔范围内,理赔金额16万元左右。可以说,合理地运用工程保险的手段,确保了该工程的顺利实施,保证了投资人的利益。

6 房屋建设领域工程保险现状

《中华人民共和国建筑法》第四十八条规定“建筑施工企业应当依法为职工参加工伤保险缴纳工伤保险费。鼓励企业为从事危险作业的职工办理意外伤害保险,支付保险费”,对国际普遍通行的“建筑工程一切意外险、安装工程一切意外险”等均没有强制规定。我国房屋建设领域,为职工投保意外伤害险作为法律规定得到普遍推行,却缺少投保工程保险,造成这样的原因如下。

6.1 房屋建设领域,保险意识缺乏,大部分业主与工程承包商不同程度地存在侥幸心理,认为风险不发生就是对整个工程专家风险费用的浪费,认为没有必要进行工程保险,这个保险没有任何回报等等。大部分企业认为自身对于抗风险能力认识不够,认为没有必要花费财力转嫁风险。国家不强制,企业不自愿,工程保险就不能落地。

6.2 相关法律法规的不配套,非常影响房屋建设领域推行工程保险。尽管《保险法》已经颁布,为工程保险的实施提供了法律基础,但是由于缺少对项目的具体要求,在实际工作中仍然很难实施。在我国有关工程的立法中,只有主体担保作出了原则上的规定,而在具体的操作过程中却没有任何约束力的条款,这就造成了在担保过程中容易引起纠纷;我国关于工程保险的法律法规很少,只有意外伤害险的条款;由于工程项目成本管理体系的滞后,也限制了房屋建筑项目保险的推广,目前的财政控制经费并未明确列支,导致保险基金无来源;导致项目的安全性很低。

6.3 政府不重视,我国保险行业中,对于工程保险推进远远落后于其他行业。保险行业分为自愿和强制保险,机动车因为会产生风险较大的人伤事故和财产损失,损失金额可能几千至数十万元,而由国家实行强制保险。商品房因为各类原因不能按期交付,老百姓受到的损失可能达到数百万甚至千万,我国却没有强制推行工程保险。

6.4 专业人才和中介机构的缺失,严重制约工程保险在房屋建设领域的推行。工程保险既需要懂保险,还需要懂工程,工程保险市场不发展,就没有多少人学习这方面知识,也就很少有从事工程保险的代理机构。

7 房屋建设领域推行工程保险意义

我国应当在住房建设方面实行工程保险,并在实施过程中逐步克服相关法律、法规的不健全,完善的工程保险合同契约关系,强化对项目的强制性规定,增设强制性条款,将强制保险和自愿保险相结合;在实施这一进程中,应逐渐强化专业技术人员的培训,力求提供全面、高质量、科学的技术支持,使承包人能够及时采取有效的预防和控制风险。在房屋建设领域推行工程保险必要性如下。

7.1 建立公平、合理、平等的房屋建设市场

我国住房建筑行业还处于不健全的状态,供求机制、竞争机制、价格机制等方面都有问题。建设方资金来源不规范,不保证;在项目分包过程中,还有一些违规行为,如私自接受、倒卖项目,利用关系、行贿回扣等非法方式谋取项目合同;在招标过程中,经常出现陪标、围标等问题。

7.2 降低各类危险,保障建筑市场平稳顺利进行

项目风险包括决策风险、安全风险、质量风险和各种突发事件。要降低各种危险造成的损失,必须对建筑施工安全进行保障。不论出现何种危险,都能得到保险公司的及时补偿,从而防止因意外事件造成企业破产、员工无法领取薪酬等后果。

7.3 减少建设工程纠纷

建立好房屋建设工程保险制度,要求建设单位或施工单位向保险公司承诺并请求保险,保险公司对其审核认可后,承诺保险,包括对建设单位的资金信誉保险,施工单位的质量信誉保险,对工程项目的不定性保险,对施工人员的工伤保险等。通过这种方式,可以起到监督、协调、赔偿等的功

(上接第161页)

3. 施工机械准备。施工选定的各种机械和机具应根据施工方案和施工进度,确定数量和进场时间,需租赁机械时,应提前签约。

4. 资金准备。工程的如期开工和按计划完成,必须有足够的资金支持及周密的资金使用计划,确保施工过程中的开工、最高峰期、竣工验收等几个关键时段的按计划工作完成。我公司财务状态良好,能确保工程按计划开工,施工过程能根据工程进度计划、工程进度拨付情况提供及时的资金支持。

通过实施全面的保障和管控,全地理式污水处理厂的建设,能够朝着预期设想的方向去努力,对于深基坑施工的技术和管理进行合理优化,有利于提高污水处理厂的建设质量,后续的发展空间较大。与此同时,深基坑的建设还要加强检查,对于建设过程中存在的不足及时弥补,改善建设的机制,加强创新技术、创新材料的投入。

总结

全地理式污水处理厂的建设,对于区域内的污水净化和环境保护产生了显著的促进作用。现阶段这一工程建设,能够按照科学的方式设计,尤其是深基坑的打造,基本告别了传统方法带来的局限性,对深基坑的内部、外部做出了全面优化,创造的综合效益较高。但是,全地理式污水处理厂的建设模式,要站在多个角度思考。深基坑的设计,应加强 BIM 技术的应用,切实掌握好深基坑的发

展特点,从而促进各方履行承诺,从而降低建筑施工中的纠纷。

7.4 与国际惯例接轨,帮助开拓国际市场

在当今的国际工程市场中,工程保险是非常重要的,它的保险率接近 100%,没有投保的公司就无法承接项目。这不仅能保护建设单位和施工单位的合法权益,而且还能降低首受骗的风险,使人们更好地了解国际工程索赔制度。只有熟练运用国际上通用的索赔程序与方法,不断改进与提高索赔管理,才能在世界范围内开辟新的市场。

结束语

以最低成本获得最大的安全性,是工程保险市场经济发展的必然产物。它有利于维护各方权益,增强企业预防和控制事故的能力,保障企业安全生产、解决不必要的争议具有重要意义。特别是当前开发商出现大量暴雷现象,国家提出稳定房地产市场,不搞投机,要以往原则定位房地产的未来,因城施策用足用好各地政策工具,支持刚性和改善性住房的需求,压实地方政府责任,保交楼、稳民生;强力推行工程保险,引入保险公司加强各方资金监管,以市场化的方式来处理经济问题。分散和转移工程项目各方承担的危险,使建筑市场秩序得到进一步的规范,保证工程质量和施工安全;按时交付,尽量降低因发生危险而造成的亏损。

参考文献

- [1] 孙祁祥.《保险学(第五版)》,北京,北京大学出版社,2013年。
- [2] 吴宏建、刘宽亮.《城市轨道交通工程建设风险与保险》,北京大学出版社,2012年。

展特点,对于全地理式污水处理厂的建设做出全面的调整,既要与周边的环境良好的结合,又要在未来的发展上得到优良的成果,为区域的水环境改善奠定坚实的基础。

参考文献

- [1] 韦智操. 地下污水处理厂结构设计要点分析[J]. 城市建筑, 2020, 17(26): 92-93.
- [2] 孟宪策. 污水处理厂配套管网的深基坑施工控制[J]. 建材与装饰, 2020(12): 2.
- [3] 朱云龙. 浅析城市污水处理厂深基坑土方工程与深基坑支护技术[J]. 建材与装饰, 2019(6): 2.
- [4] 郑志奋. 污水处理厂扩建工程基坑支护施工技术及管理措施[J]. 建筑技术开发, 2021, 48(16): 2.
- [5] 郭自灿. 深基坑施工新技术在某污水处理厂配套管网工程中的应用[J]. 施工技术, 2017, 46(5): 6.
- [6] 徐久红. 地下污水处理厂深基坑支护造价指标及应注意的问题[J]. 中华建设, 2020(31): 2.
- [7] 陈晓强. 污水处理厂进水泵房深基坑施工技术分析[J]. 城市建筑, 2021, 18(14): 3.
- [8] 黄道海. 基于深基坑工程施工技术研究——以南翔污水处理厂一期工程为例[J]. 建材与装饰, 2017(19): 2.
- [9] 林海. 深基坑施工难点及技术安全控制分析[J]. 建筑安全, 2020, 35(3): 4.