

昆士兰州房屋 保修计划

产品披露



2021年10月

《昆士兰房屋保修计划产品披露》
是相关适用保险的摘要译本, 适用于
2016年10月28日或之后签署的合同。

保险的完整条款详见

《1991年昆士兰州建筑委员会法》
(*Queensland Building and
Construction Commission Act 1991*)
第5章, 以及《2018年昆士兰州建筑委
员会管理条例》附表6。

内容

我们是谁	3
我们的职责	3
房屋保修计划.....	3
保险内容.....	3
未竣工工程.....	3
什么是未竣工工程索赔.....	3
要求	3
其他考虑因素	3
时间限制.....	3
承保范围.....	3
缺陷.....	4
什么是缺陷.....	4
要求	4
时间限制.....	4
承保范围.....	4
不保项目	5
保险生效时间	5
时间限制.....	5
不保项目和限制.....	5
不保项目	5
限制条款	6
最高赔偿额	6
如何申请索赔.....	7
我们可能会根据情况要求提供更多信息	7

我们是谁

我们是昆士兰州建筑委员会（QBCC），根据《1991年昆士兰州建筑委员会法》成立的法定机构。

我们是昆士兰州建筑业的监管机构，自1970年代以来一直存在（曾用不同名称）。

我们的职责

作为建筑业的监管机构，我们承担完整的“一站式”职责，其中包括：

- 我们向持牌建筑承包商颁发执照，合规建筑承包商具备适当资质和必要的财务资源，可在建筑业经营业务。
- 我们为业主和持牌建筑承包商提供免费的争议解决服务。
- 我们的房屋保修计划为昆士兰州的房屋提供保险保障。

房屋保修计划

根据《昆士兰州房屋保修计划》（以下简称《计划》），持牌建筑承包商必须就其开展的住宅工程代消费者收取保费，并向QBCC支付保费。

《计划》是非盈利性质的，通过缴纳保费自筹资金。

保险内容

如建筑承包商（或作出欺诈或特定声明的个人）未能根据合同完成住宅工程或未能纠正工程缺陷，《计划》将赔偿消费者的损失。但是，保险条款有一定的条件和限制。

在特定情况下，由于火灾、风暴、故意破坏或盗窃造成工程未竣工的损失也可获得援助。

未竣工工程

什么是未竣工工程索赔

持牌建筑承包商无法根据合同完成工程时，可申请未竣工工程索赔。

《计划》将赔偿因承包商无法完成工程而造成的损失。

要求

合同必须是固定价格合同（即合同必须明确工程造价）。

与持牌建筑承包商的合同必须以下列其中一种方式终止：

- 由于持牌建筑承包商违约，您与对方解除合同。
- 持牌建筑承包商死亡。
- 持牌建筑承包商为公司，且不复存在（例如已注销）。
- 持牌建筑承包商破产，其执照被吊销。

其他考虑因素

如果您就尚未实施的工程付款，QBCC可能批准的赔偿金额将会减少。

此外，如果工程价值超出合同价格的30%以上，索赔批准额也会减少（例如，合同价格为\$200000，但工程的实际价值为\$270000，赔偿金额将减少\$70000）。

时间限制

合同必须在工程开始日期起两年内终止。您必须在合同终止日期起三个月内向QBCC提出索赔。

承保范围

如果工程已经开始（即已在施工现场开始作业），QBCC将赔偿您根据合同仍持有的资金与完成房屋工程的实际造价之间的差额。

如果工程尚未开始，QBCC将退还您支付给持牌建筑承包商的定金。

此外，对于因火灾或风暴而损坏，或因故意破坏或盗窃而损坏的未竣工工程，也有相关修复规定。但是，未完工索赔必须为QBCC接受，且索赔必须在事件发生后14日内提出，才符合索赔条件。此外，损坏必须是因工程未竣工而造成的。

另外，对于故意破坏和盗窃，QBCC只会赔偿超过\$2,500的损失，且您必须向警察报案。

未完工索赔获QBCC批准后，您可以申请报销住宿费用。通常情况下，您可以就提出索赔之日起至未完工索赔获批后七日内产生的住宿费用申请报销。您必须在未完工索赔获批后的28日内申请住宿费用报销。

以下情况无权要求完成未竣工工程：

- 建设管理（Construction Management）或成本加成（Cost-Plus）合同——如果使用这两种类型的合同，则无权就未竣工工程提出索赔。施工过程中或竣工后出现的明显缺陷在承保范围内。

缺陷

我们为住宅工程提供缺陷修复保险。

什么是缺陷

缺陷有两种类型：第一种是结构性缺陷。这包括建筑物地基的移动，或不符合建筑规范的某些部分，或任何使住宅不安全或不适宜居住的缺陷。其他例子包括泳池漏水，或住宅渗水（例如，浴室或屋顶漏水）。

第二种是非结构性缺陷。这是一种外观缺陷，不属于结构性缺陷。

要求

向QBCC提出索赔前，您必须向持牌建筑承包商告知缺陷情况，让其有合理机会修正缺陷。

我们会审核您的索赔申请，并决定是否正式要求持牌建筑承包进行修复工程。

时间限制

结构性缺陷的保险期限为缴纳保费之日起六年零六个月，并且您必须在注意到缺陷的三个月内提交索赔申请。

如果消费者在竣工日期后的六个月内注意到或理应注意到非结构性缺陷，则该缺陷在承保范围内。您必须在竣工日期后的七个月内提交索赔申请。

承保范围

《计划》为住宅和同一地点上其他建筑物（例如棚屋）提供保险。

住宅是指固定在土地上供人居住的建筑物。住宅包括单体独立式住宅、复式住宅、不超过三层的多层建筑中的单元房、以及移动房屋。

住宅不包括船只、拖挂式房车、汽车、帐篷、拖车、火车或临时建筑，例如可拆卸建筑物。

我们会支付住宅和同一地点上其他建筑物的缺陷修复费用。如上述建筑物有以下任何一项缺陷，我们也会支付修复费用：

- 上述建筑上需要建筑批准或管道批准的任何附属装置。
- 上述建筑上没有任何其他支撑物的附属装置（例如遮阳篷或扶手）。
- 上述建筑物上用于供水、排污、排水或排雨水的附属装置。
- 与上述建筑物相连的阳台或露台。
- 出入上述建筑物的楼梯或斜坡。
- 稳定上述建筑物的作业（例如替换木桩）。

我们还将支付泳池的架设、建造或安装过程中的缺陷修复费用。

以下工作不在缺陷承保范围内：

- 火灾警报系统、脚手架、窗帘、百叶帘、内置百叶窗、地毯、浮动地板、乙烯基地板、土方工程和挖掘、沥青铺设、隔热层、纱窗。
- 电器。
- 小木屋、狗屋、遮阳篷、电话或数据线、水表、非主要供水水箱。
- 楼板，不包括楼板上的建筑物。
- 所有其他与住宅主要建筑相关的工程。

如果您的缺陷索赔被接受，您可以申请报销进行修复工作期间您花费的住宿费用。如果您的房屋因工程缺陷无法居住，或在进行修复工作期间将无法居住，您可以申请报销此费用。

不保项目

如果缺陷不严重，且工程符合建筑规范，但不符合建筑规划或规格，那么我们将赔偿工程的价值损失（例如，天花板实际高度为2.9米，但规划要求为3米）。

出现下列情况时，无法对缺陷提出索赔：

- 您无正当理由拒绝持牌建筑承包商（实施有缺陷工程的承包商）回来修复缺陷。
- 根据您与持牌建筑承包商的合同，对方仍有义务完成工程。
- 对于泳池，以下相关缺陷不在承保范围内：
 - 非结构性缺陷
 - 泳池边砖以外地面的铺设
 - 泳池相关的所有工程（例如铺路、滑梯、跳水板）
 - 非固定的阶梯。
- 棚屋相关：如果楼板的建造归属另一份单独合同，则因楼板而造成的棚屋损坏不在承保范围内。
- 非工程直接导致的住宅或棚屋的损坏不在承保范围内。

保险生效时间

持牌建筑承包商将代表您支付相关保费。当然，保费会被计入合同中，所以实际上是由持牌建筑承包商向您收取保费并支付给QBCC。

保费必须在工程动工前且合同签署后的10日之内内支付。保费付清后，我们将发出工程承保通知。本《计划》的保险在持牌建筑承包商支付保费、签订合同或工程开始后立即生效（以较早者为准）。

如果您的持牌建筑承包商已经支付了相关工程的标准保费，您可以缴付额外保费，把标准保额（即\$200000）提高到\$300000。要获得额外保险，您必须在合同日期的30日之内或工程开始之前支付额外保费（以较早者为准）。

时间限制

对于未竣工工程的索赔，合同必须在动工日起两年内终止，且您必须在合同终止日起三个月内提出索赔。

结构性缺陷的保险期限为缴纳保费之日起六年零六个月，并且您必须在注意到缺陷的三个月内提交索赔申请。

如果消费者在竣工日的六个月内注意到，或理应注意到非结构性缺陷，则该缺陷在承保范围内。您必须在竣工日的七个月内提交索赔申请。

不保项目和限制

与其他保险单一样，某些事项不在承保范围内，并且《计划》提供的保险范围也有一定限制。

不保项目

《计划》的保险不涵盖以下**建筑工程**：

- 背包客住宿、寄宿公寓、房车公园、招待所、度假住宿、旅馆、酒店、出租屋或汽车旅馆。
- 监狱或管教所
- 医院
- 孤儿院或儿童福利院
- 退休村
- 教育机构
- 为残障人士提供的住宿
- 商业或工业场所
- 业主自建房
- 装载、卸载或运输建筑物
- 建筑物整体的装载、卸载、运输或场外配件制造
- 三层以上的多层住宅
- 为三层以上的复式房屋或多户住宅建造车棚或棚屋
- 涉及办公室或商店的工程
- 停车场的工程，除非是针对包含两个或更多单元的建筑。
- 非住宅用途的泳池
- 建造或安装非固定的设施——如便携式桑拿。

以下**人士**不在房屋保修计划的承保范围内：

- 在自己的土地上为自己建造住宅的持牌建筑承包人。
- 聘用持牌建商建造三栋或以上住宅的开发商。
- 然而，上述任一住宅的后续购买者可以提出索赔（例如，开发商建造了一栋有六个单元的住宅，开发商不在工程完工或缺陷的保险范围内，但后续的单元购买者享有其单元缺陷的保险。）
- 持牌建筑承包商的相关人士不可以提出索赔，例如，持牌建筑承包人的配偶或子女，或持牌建筑承包商公司的执行官。

《计划》的保险不涵盖以下**缺陷**--即：

- 由设计缺陷造成的缺陷。然而，如果设计由持有适当资质的人士（如工程师、建筑师或建筑设计师）提供，您可能享有保险保障
- 因正常损耗而造成的缺陷
- 因您未对房产进行维护、检查或处理而造成的缺陷
- 因飞机压力波造成的缺陷
- 因地震、侵蚀、洪水、滑坡造成的缺陷
- 因意外损坏造成的缺陷
- 因产品缺陷造成的缺陷
- 因持牌建商（或持牌建商的分包商或受邀人）以外的其他人的行为或忽视而造成的缺陷
- 因恐怖袭击而造成的缺陷
- 电子数据缺陷
- 电器缺陷
- 已在其他保险承保范围内的缺陷。

以下**行为**会使您失去根据《计划》提出索赔的资格：

- 如果您解除或豁免负责建筑承包商对其工作的责任。
- 如果您拒绝QBCC对您的索赔进行评估。
- 如果您在工程完成之前已经知道或应合理地知道该缺陷。
- 如果您在购买物业之前已经知道或应合理地知道此缺陷。
- 您在收到QBCC的书面批准前擅自拆除工程或修复缺陷。

限制条款

以下限制适用于所有索赔：

- 在尽可能合理的情况下，我们会尽力匹配材料来完成或修复工作，但我们不会支付更换邻近工程的费用以达到这一目的。
- 我们将为根据《计划》进行的整改或竣工工程提供证书，但我们不会支付原持牌建筑承包商所做的工程相关的证书费用。
- 我们承保某些工程（如住宅的建造）的缺陷和竣工索赔。然而，对于住宅建造相关的其他工程（如围栏、车道），我们只承保完工索赔而不包括缺陷索赔。

最高赔偿额

一般而言，《计划》可赔偿的最高金额如下：

- 实际竣工前：
 - 对于未竣工、缺陷、人为破坏和盗窃：
 - 如果有额外的附加保险，最高赔偿额为300000澳元
 - 标准保障的最高赔偿额为200000澳元
 - 两者均包括替代住宿费用和仓储费用。
 - 火灾或风暴：
 - 如果有额外的附加保险，最高赔偿额为300000澳元
 - 标准保障的最高赔偿额为200000澳元

注意：这取决于QBCC是否接受未竣工工程索赔。

注意：在实际竣工之前，针对复式房屋建造的保险是有限制的。复式房屋是一栋包含两个独立居住单元的建筑。

复式房屋标准保险的最高保额如下：

- 竣工前：
 - 每个单元为100000澳元（未竣工、竣工前缺陷、人为破坏和盗窃）
 - 每个单元为100000澳元（火灾或风暴造成的损坏）
- 竣工后：
 - 每个单元为200000澳元（竣工后的缺陷）

如果购买了额外的附加保险，复式房屋的最高保额会增加：

- 竣工前：
 - 每个单元150000澳元（未竣工、竣工前缺陷、人为破坏和盗窃）
 - 每个单元150000澳元（火灾或风暴造成的损坏）
- 竣工后：
 - 每个单元300000澳元（竣工后的缺陷）

注意：在实际完工之前，对于同时签订了多个合同（这些合同在同一时间生效）以建造三个或更多住宅单元的人，不提供任何赔偿。对居住单元的后续购买者提供赔偿。

- 实际竣工后——仅限缺陷相关：
 - 300000澳元，如果购买了额外的附加保险。
 - 200000澳元，如果购买了标准保险。
 - 两者均包括替代住宿费用和仓储费用。

关于多单元物业的共有财产的特定限制——如需详细信息，请联系QBCC。本质上，每个单元都享有自己的最高赔偿额，所有单元业主将平均分摊整改公共财产工程的费用。

《计划》的保险涵盖如下住宿费用：

- 10000澳元，如果您购买了额外的附加保险。
- 5000澳元，如果您购买了标准保险。
- 如果我们接受您的未竣工或缺陷索赔，而且如果您的住宅不宜居住，您有权获得住宿费用。

如何申请索赔

如果您想根据《计划》申请索赔，则必须向QBCC提交书面申请通知。该通知必须包含您的索赔相关的所有文件（如合同、建筑图纸）。

我们可能会根据情况要求提供更多信息

对于缺陷索赔，您必须先通知负责持牌建商，且必须给予其合理的机会修正缺陷。然而，如果承包人死亡、承包公司不再存在、或持牌承包商破产且其执照被吊销，您无需进行这一步。

索赔申请上交后，QBCC将决定是否指示持牌建筑承包商修正或完成工程。“指示”是QBCC向持牌建商发出的正式通知，要求其修正或完成工程。

我们的网站上有申请索赔的表格可供您填写并提交索赔。

注意：根据《计划》申请赔偿时，您必须诚信行事。这意味着您必须向我们披露您所了解的、与我们作出理赔决定相关的一切信息。如果您不能诚信行事，我们可能会追讨我们已支付的与您的索赔相关的款项。

需要更多信息?

访问 qbcc.qld.gov.au、致电 139 333 或写信至
GPO Box 5099, Brisbane Qld 4001。

