

团 体 标 准

T/GZAES 002—2022

广州市住宅工程质量潜在缺陷 保险质量风险管理服务规程

Specification for technical inspection service of residential building
inherent defects insurance

2022-02-25 发布

2022-03-01 实施

广州市建设监理行业协会
广州市房地产行业协会 发 布

目 次

前言 III

1 总则 1

2 术语 2

3 基本规定 4

 3.1 一般规定 4

 3.2 工作范围与依据 4

 3.3 职责与权利 4

 3.4 职业道德 5

 3.5 风险管理团队 5

4 合同管理 6

 4.1 一般规定 6

 4.2 合同内容 6

5 保险方案及承保服务 7

 5.1 保险方案 7

 5.2 承保及服务要求 7

6 风险管理 9

 6.1 一般规定 9

 6.2 风险等级与处理方法 9

 6.3 风险管理内容 10

7 理赔服务 14

 7.1 一般规定 14

 7.2 理赔服务要求 14

 7.3 理赔服务内容 14

 7.4 理赔服务流程 15

 7.5 索赔所需资料 15

8 管理机制 16

9 档案管理 17

10 信息管理系统 18

 10.1 一般规定 18

 10.2 市场主体工作内容 18

 10.3 统计分析与评价 19

附录 A 住宅工程质量潜在缺陷保险投保流程图 20

附录 B 住宅工程质量潜在缺陷保险投保所需资料 21

附录 C 住宅工程质量潜在缺陷保险质量风险评估报告及施工现场检查记录 22

附录 D 住宅工程质量潜在缺陷保险理赔案件紧急程度分级 38

附录 E 住宅工程质量潜在缺陷保险理赔服务流程图 39

本标准用词说明 40

引用标准名录 41

条文说明 43

前 言

本标准由广州市住房和城乡建设局、广州市建设工程质量监督站提出。

本标准由广州市建设监理行业协会归口。

本标准由广州市建设监理行业协会负责具体内容的解释。执行过程中如有意见和建议,请寄送至广州市建设监理行业协会(地址:广州市越秀区东风中路 318 号嘉业大厦 1701 室,邮政编码:510000)。

本标准起草单位:广州市建设监理行业协会、广州市房地产行业协会、中国人民财产保险股份有限公司广州市分公司、中国太平洋财产保险股份有限公司广东分公司、中国平安财产保险股份有限公司广东分公司、中国大地财产保险股份有限公司广东分公司、中华联合财产保险股份有限公司广州中心支公司、广州建筑工程监理有限公司、广州市广州工程建设监理有限公司、广东粤能工程管理有限公司、广东穗芳智慧建设科技有限公司、广州穗峰建设工程监理有限公司、北京中集大房工程管理有限公司、深圳瑞捷工程咨询股份有限公司、上海熙鹏建筑技术咨询有限公司、广州粤建三和软件股份有限公司、广东保利城市发展有限公司、合景泰富地产控股有限公司。

本标准主要起草人:肖学红、陆毅、易容华、韩翔天、袁勇民、李金东、林玲霜、杨凯烽、王丽红、李静、李燕纯、张子炎、胡钦龙、汪林、李尚炎、汪东辉、许四海、杨硕、黄平、叶振宇、胡英、武庄、倪建林、李政、秦月明、胡先颢、陈敏玲、史茜倩。

本标准审查人:罗向明、江涌波、刘琰、闫辉、黄跃华。

1 总 则

- 1.0.1 为指导广州市住宅工程质量潜在缺陷保险及服务活动,提高质量风险管理及服务水平,制定本标准。
- 1.0.2 本标准适用于广州市投保建筑工程质量潜在缺陷保险的新建住宅工程的质量风险管理和服务。
- 1.0.3 住宅工程质量潜在缺陷保险的质量风险管理和服务,除应符合本标准外,尚应符合现行国家、行业和地方有关标准的规定。

2 术语

2.0.1 建筑工程质量潜在缺陷 inherent defects

建筑工程在竣工验收时未被发现的,在正常使用过程中因勘察、设计、施工、材料(构配件或设备)等原因造成投保建筑物物质损失的缺陷。

2.0.2 建筑工程质量潜在缺陷保险 inherent defects insurance;IDI

由建设单位投保的,根据保险合同约定,保险公司对在正常使用条件下,在保险范围和保险期限内由于建筑工程质量潜在缺陷所导致的被保建筑物的物质损失而履行赔偿义务的保险。

2.0.3 保险合同 insurance contract

投保人与保险人约定保险权利义务关系的协议。

2.0.4 投保人 proposer

与保险人订立保险合同,并按照合同约定负有支付保险费义务的人。

2.0.5 保险人 insurer(primary insurer; original insurer)

与投保人订立保险合同,并按照合同约定承担赔偿或者给付保险金责任的保险公司,又称为原保险人或直接保险人。

2.0.6 被保险人 insured

财产或者人身受保险合同保障,享有保险金请求权的人。投保人可以为被保险人。

2.0.7 索赔人 claimant

在保险合同的有效期限内,当发生保险事故时,按保险合同有关条款的规定向保险人提出赔偿申请的人。

2.0.8 再保险 reinsurance

保险人将其承担的保险业务部分转移给其他保险人的经营行为,又称为分保。

2.0.9 再保险人 reinsurer

接受原保险人分出的再保险业务,对再保险合同的原保险人所发生的保险赔付承担赔偿责任的主体。

2.0.10 职业责任保险 professional indemnity insurance

以各种专业技术人员在从事专业技术性工作时,因工作上的疏忽或过失,造成第三者人身损害或财产损失,依法需要其承担的经济赔偿责任为保险标的保险。

2.0.11 风险点 risk point

风险伴随的设施、部位、场所和区域,以及在特定设施、部位、场所和区域实施的伴随风险的作业活动,或以上两者的组合。

2.0.12 风险管理合同 technical inspection service contract

保险公司与风险管理机构签订的依法约定双方权利和义务的委托合同。

2.0.13 保险等待期 insurance waiting period

保险合同在生效后指定时期内,即使发生风险事件,受益人也不能获得保险赔偿的这段时期。住宅工程质量潜在缺陷保险等待期自工程竣工验收合格之日起算,期限为两年。

2.0.14 风险管理机构 technical inspection service

受保险公司委托,根据被保险住宅工程的保险条款约定,对被保险住宅工程的质量潜在缺陷风险实

施辨识、分析、评估、报告,提出处理建议,并最终对保险公司承担风险管理合同责任的机构。

2.0.15 风险管理团队 risk management team

风险管理机构根据风险管理合同要求、投保项目的规模和特点建立的满足建设工程质量安全风险管理需要的团队。

2.0.16 复查 reinspection

在保险等待期内,风险管理机构对建筑工程质量情况进行的实地回访检查。

2.0.17 信息管理系统 information management system

以计算机信息技术为基础,满足住宅工程质量潜在缺陷保险质量风险管理服务的需要,并实现以上业务的信息采集、加工、存储、传输、检索、统计等处理的信息系统。

2.0.18 代位追偿 subrogation

当保险标的发生保险责任范围内的由第三者责任造成的损失,保险人向被保险人履行损失赔偿责任后,有权在其已经赔付金额的限度内取得被保险人在该项损失中向第三者责任方要求赔偿的权利。保险人取得该项权利后,即可取代被保险人的地位向第三者责任方索赔。

2.0.19 参建单位 participating units

参与工程项目建设并对该工程项目承担特定法律责任的所有单位。一般包含建设单位、勘察单位、设计单位、工程总承包单位或施工单位、监理单位、检测单位、监测单位和建筑材料、构配件和设备供应商。

3 基本规定

3.1 一般规定

- 3.1.1 广州市行政区域范围内的新建住宅工程(包括商品房、保障性住房、安置房),建设单位应购买建筑工程质量潜在缺陷保险。
- 3.1.2 保险公司应当委托风险管理机构对其承保的住宅工程进行质量风险管理。
- 3.1.3 风险管理机构应按照现行法律法规、工程建设标准及与保险公司签订的风险管理合同要求对住宅工程质量进行风险管理。
- 3.1.4 风险管理机构的工作应围绕保险公司承保的住宅工程质量潜在缺陷保险的保险责任而开展。
- 3.1.5 风险管理机构应当具备独立性,不应与所服务工程的建设、项目管理、勘察、设计、施工、材料设备供应商等参建单位有利害关系。
- 3.1.6 保险公司与再保险公司应成立专项工作小组,制定并更新保险方案,参与管理风险管理机构,开展行业交流活动等。
- 3.1.7 风险管理机构应为具有民事权利能力和民事行为能力、依法独立享有民事权利和承担民事义务的法人,应在广州市注册登记或设立分支机构,并应具备承接质量风险管理及服务的能力。

3.2 工作范围与依据

- 3.2.1 风险管理机构的工作应包括:
- 1 在住宅工程质量潜在缺陷保险的承保范围识别和评估住宅工程的技术风险,提供质量风险评估报告;
 - 2 充分落实已发现质量缺陷的整改工作。
- 3.2.2 风险管理机构应根据与保险公司签订的风险管理合同内容,开展项目勘察、设计、施工、调试、验收和复查全过程的质量风险管理。
- 3.2.3 风险管理机构及其风险管理团队应遵守国家现行法律法规、工程建设标准的规定,并遵守职业道德和相关保密制度,客观、专业地开展风险管理服务。
- 3.2.4 风险管理机构开展风险管理工作的依据应包括:
- 1 现行法律法规和工程建设标准;
 - 2 保险合同、风险管理合同及参建各方与建设单位签订的合同;
 - 3 投保项目的勘察设计文件、施工组织设计和(专项)施工方案、施工质量管理文件、项目造价资料等技术资料。

3.3 职责与权利

- 3.3.1 在办理施工许可手续前,建设单位应按照住房城乡建设、金融等主管部门要求遴选保险公司,并与其签订建筑工程质量潜在缺陷保险合同。
- 3.3.2 建设单位应为风险管理机构开展风险管理工作提供便利条件和所需要的文件资料,不得以任何理由拒绝风险管理机构及保险公司相关工作人员进入施工现场检查。
- 3.3.3 在勘察设计开始前,保险公司应委托风险管理机构对项目进行风险管理,并在签订保险合同后及时与风险管理机构签订风险管理合同,管理和督促风险管理机构开展工程风险管理服务工作。

- 3.3.4 保险公司应在风险管理合同中,明确工程风险管理机构名称、项目负责人、团队成员,并提供工程质量风险管理计划。
- 3.3.5 保险人应制定风险管理机构管理办法和考核机制,规范工程质量风险管理服务活动,促进质量风险管理服务良性循环。
- 3.3.6 风险管理机构应对建筑工程实施的勘察、设计、施工、调试、验收和复查等保险合同范围内工程实体进行检查,对工程文件资料进行审核分析,并提出质量风险管理改进建议。
- 3.3.7 风险管理机构应及时将检查发现的质量缺陷及处理意见等信息提交至信息管理系统,由建设单位督促整改并将整改记录上传至信息平台,风险管理机构应对整改情况进行登记。
- 3.3.8 住宅工程的参建单位应当对风险管理机构提出的风险点进行整改,并按整改时限要求及时将整改结果回复风险管理机构。风险管理机构负责对整改结果进行跟踪、评估、销项工作。
- 3.3.9 监理单位应当督促施工单位对风险管理机构提出的风险点进行整改,并在整改回复中签署意见。
- 3.3.10 住宅工程的参建单位宜为主要项目管理人员投保职业责任保险,建立完善的质量管理体系。
- 3.3.11 广州市房地产行业协会应通过线上线下的方式,定期开展质量潜在缺陷保险政策培训和案例宣传,加大政策推广力度。
- 3.3.12 广州市房地产行业协会、广州市建设监理行业协会应联合主承保人,制定风险管理机构白名单和管理办法,建立动态评价退出机制,对风险管理机构开展年度服务评价。具体管理工作由专项工作小组负责。

3.4 职业道德

- 3.4.1 保险公司、风险管理机构、住宅工程的参建单位应建立廉洁管理制度。
- 3.4.2 保险公司、风险管理机构、住宅工程的参建单位应遵守保密义务,不得以任何形式向任何未授权的第三方透露各方的商业信息。
- 3.4.3 保险公司应遵循契约精神,如实告知投保人承保内容,公平公正评估出险证明材料,保障被保险人、索赔人合法权益。
- 3.4.4 住宅工程的参建单位应严格按照国家强制性标准进行勘察、设计、施工、供货等,保证住宅工程质量。
- 3.4.5 风险管理机构应诚实、守信、公正、专业,保证评估结果公正、真实可靠,并对评估结果负责。
- 3.4.6 风险管理机构应具备独立性,不应与所服务工程的建设单位、项目管理单位、勘察单位、设计单位、工程总承包单位或施工单位、材料(构配件或设备)供应商等参建单位有利害关系。

3.5 风险管理团队

- 3.5.1 风险管理机构应根据承保项目的规模和特点,建立满足风险管理工作需要的项目风险管理团队。风险管理团队应配置项目风险管理负责人、风险管理专家、各专业风险管理工程师。
- 3.5.2 风险管理机构委派的项目风险管理机构负责人应取得副高级及以上工程类专业技术职称,或取得工程类注册执业资格且有15年以上工程实践经验。项目风险管理团队的成员应保持相对固定,原则上不得中途更换其项目负责人。

4 合同管理

4.1 一般规定

4.1.1 建设单位应与保险公司签订保险合同,保险公司应与风险管理机构签订风险管理合同,主承保公司与共保公司应签订共保合同,《商品房买卖合同(预售)》《商品房买卖合同(现售)》宜明确列明住宅工程质量潜在缺陷保险相关内容,市场相关主体宜结合市场需求签订其它合同。

4.1.2 保险公司应参照住房城乡建设、金融等行业主管部门及行业协会要求择优选定风险管理机构。

4.1.3 建设单位、保险公司应在办理施工许可手续前签订保险合同。

4.1.4 保险合同、风险管理合同、共保合同等合同双方应遵守国家及地方现行法律法规,遵守职业道德,按合同约定的权利与义务履行职责。

4.2 合同内容

4.2.1 保险合同中应包括下列内容:

- 1 投保人、被保险人、工程项目及工程相关责任方信息;
- 2 保险责任范围和保险期间;
- 3 保险金额、保险费及缴纳方式;
- 4 免赔额、等待期;
- 5 保险条款;
- 6 特别约定;
- 7 共保人信息。

4.2.2 风险管理合同中应包括下列内容:

- 1 项目信息;
- 2 风险管理工作计划;
- 3 风险技术管理内容;
- 4 风险管理费用;
- 5 风险管理团队;
- 6 共保信息;
- 7 各方联系人信息。

4.2.3 共保合同中应包括下列内容:

- 1 共保方信息;
- 2 共保范围、共保方式、共保比例;
- 3 赔偿处理;
- 4 保险服务;
- 5 保密条款;
- 6 争议解决方式。

4.2.4 《商品房买卖合同(预售)》《商品房买卖合同(现售)》宜包括下列内容:

- 1 保险合同名称、编号或保单号;
- 2 保险责任及保险期限;
- 3 主承保公司名称、联系人及联系电话。

5 保险方案及承保服务

5.1 保险方案

5.1.1 住宅工程质量潜在缺陷保险的保险方案应按照广东省保险行业协会印发的《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险示范条款和费率(2021—2024 年)》执行且应符合表 5.1 要求。

表 5.1.1 住宅工程质量潜在缺陷保险方案

项目	条款及责任范围		免赔额 (率)	等待期	责任 期间	参考费率		
						保障房	商品房	
必保项	主险	1.地基基础和主体结构工程	0	2 年	10 年	1.25 %	≥1.35 %	
		1)整体或局部倒塌；						
		2)地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降；						
		3)基础和主体结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂；						
		4)阳台、雨篷、挑檐、空调板等悬挑构件出现影响安全使用的裂缝、变形、破损、断裂；						
		5)外墙结构坍塌等影响使用安全的质量缺陷；						
		6)其它地基基础和主体结构部位出现的影响结构安全的工程质量潜在缺陷。						
		2.防水和保温工程						
	附加险	1)围护结构的保温层破损、脱落；			5 年			
		2)地下、屋面、厕浴间防水渗漏；						
		3)外墙(包括外窗与外墙交接处)渗漏；						
		4)其它有防水要求的部位渗漏。						
		3.附加建筑装饰装修工程保险条款						2 年
		4.附加建筑给水排水及供暖工程保险条款						
		5.保险附加通风与空调工程保险条款						
		6.附加建筑电气工程保险条款						
保险金额		建筑安装工程总造价						
保险费计算公式		保险费＝建筑安装工程总造价×费率						

5.2 承保及服务要求

5.2.1 住宅工程质量潜在缺陷保险采取共保模式，共保体由 1 家主承保人和不少于 2 家共保人组成，其中主承保人应在国内 2 个或以上城市有承接住宅工程质量潜在缺陷保险主承保业务的经验，并有承接

10 个或以上住宅工程质量潜在缺陷保险主承保的项目案例。牵头的主承保人的合同份额不得低于 50%。共保体之间应以共保协议的形式明确各自在投保项目上的承保份额、权利和义务。

5.2.2 住宅工程质量潜在缺陷保险投保流程应符合附录 A 的规定,且应符合下列规定:

- 1 投保人发起询价;
- 2 保险人向投保人收集投保资料并作出正式报价,投保所需资料应符合附录 B 的规定;
- 3 投保人与保险人确认投保方案,保险人指派风险管理机构针对投保项目进行初次查勘并出具初步查勘报告;
- 4 投保人出具盖章完备的投保单;
- 5 保险人签发正式保险单;
- 6 投保人按照合同约定方式缴纳保险费。

5.2.3 住宅工程质量潜在缺陷保险承保服务应符合下列规定:

- 1 保险公司在收到投保资料并审核无误后 3 个工作日内签发正式保单,并在 1 个工作日内送达投保人。
- 2 保险公司应当编制《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》,内容包括主承包人、保单号、保险标的(名称和地址等)、保险责任、除外责任、保险期限及理赔流程、争议解决方式、联系电话等。建设单位在与业主签订房屋预售合同时,应明确告知预售房屋投保住宅工程质量潜在缺陷保险和承保的保险公司等信息。在业主办理入户手续时,建设单位应当将《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》送达业主。

6 风险管理

6.1 一般规定

- 6.1.1 住宅工程项目风险管理遵循“保、防、救、赔”的原则。
- 6.1.2 建设单位承担住宅工程质量风险管理的首要责任,应全面掌握项目的工程质量风险,对质量缺陷的预防整改起主导作用。
- 6.1.3 设计单位承担住宅工程质量风险管理的设计责任,应全面整改关于设计方面的质量缺陷。
- 6.1.4 施工单位承担住宅工程质量风险管理的直接责任,应全面负责质量缺陷的预防和修复。
- 6.1.5 监理单位承担住宅工程质量风险管理的监理责任,应全面落实施工质量控制和质量风险预控工作。
- 6.1.6 保险公司承担住宅工程质量风险管理的保障责任,应委托风险管理机构开展风险检查和风险评价,跟踪掌握工程质量风险情况。
- 6.1.7 风险管理机构负责协助保险公司,承担保险合同保险范围内的工程质量检查责任,进行质量风险的评估。
- 6.1.8 风险管理机构应综合考虑广州市地质结构的复杂性、气候特点、人文地理、新技术应用等,开展住宅工程质量潜在风险的评估,为保险公司识别出可能导致保险赔付的风险。
- 6.1.9 风险管理机构宜运用建筑信息模型(BIM)等新技术,对住宅工程质量风险进行评估。
- 6.1.10 住宅工程建设的参建单位对风险管理机构提出的质量潜在风险点存在争议,可聘请具有资质的第三方专业机构进行评估。
- 6.1.11 在保险等待期结束后,风险管理机构方可终止服务。

6.2 风险等级与处理方法

- 6.2.1 住宅工程质量潜在缺陷风险评价宜综合采用定性评价和定量分析方法。依据风险造成后果的危害程度划分风险等级,应符合表 6.2.1 的规定。

表 6.2.1 质量潜在缺陷风险等级划分及定义

风险等级	定义
轻微风险	发生的概率低且造成损失轻微的风险。
一般风险	发生的概率较高或造成损失较大的风险。
严重风险	发生的概率高、造成损失大的风险或可能对社会、环境造成恶劣影响的风险。
风险保留	未能查阅到相关的资料以评价质量缺陷风险是否在可接受范围内,需提供更进一步的资料来评价其风险等级。

- 6.2.2 住宅工程质量潜在缺陷风险管理应根据风险等级,采取对应措施,质量潜在缺陷风险管理方法应符合表 6.2.2 的规定。

表 6.2.2 质量潜在缺陷风险管理方法

风险等级	接受准则	管理方法
轻微风险	有条件接受	参建单位应积极予以整改。风险管理机构保持关注,确保风险水平不提高。
一般风险	不可接受	参建单位应积极予以整改。风险管理机构对整改措施进行评估确认,防止风险的范围、程度扩大。
严重风险	不可接受	事前制定应急预案。一旦确认风险,参建单位应立即采取整改措施,确保风险降级直至销项。风险管理机构对整改措施进行评估确认,防止风险的范围、程度扩大。应立即上报质量监督机构。
风险保留	待验证	要求相关责任方提供相关资料,并对风险的等级进行重新评价。

6.3 风险管理内容

6.3.1 住宅工程质量潜在缺陷风险管理按项目实施过程划分为施工准备阶段、施工阶段和复查阶段,风险管理机构应按保险合同的约定编制风险评估报告。

6.3.2 住宅工程项目各阶段风险评估报告和现场检查内容应符合表 6.3.2 的规定,风险评估报告(R0、R1、R2、R3)和现场检查记录(C1、C2)应符合附录 C 的规定。

表 6.3.2 各阶段风险评估报告名称及检查基本内容

序号	阶段	风险评估报告、现场检查记录名称	检查基本内容
1	施工准备阶段	R0 初步风险评估报告 (非必须)	1)初步设计方案风险识别分析; 2)工程可行性研究报告风险识别分析; 3)工程概算风险识别分析; 4)初步质量潜在风险综合评估。
		R1 施工准备阶段风险评估报告	1)勘察设计文件风险识别分析; 2)施工组织设计及(专项)施工方案风险识别分析; 3)参建各方资质及质量保证体系核查; 4)工程造价风险识别分析; 5)项目实施主要风险预评估。
2	施工阶段	C1 施工现场检查记录 R2 最终风险评估报告	1)参建单位质量管理行为风险识别分析; 2)设计变更、洽商等环节的跟踪及风险识别分析; 3)现场检查情况汇总; 4)整改及销项、未销项问题汇总; 5)施工阶段风险管理效果; 6)工程质量潜在缺陷情况总体评价; 7)分户验收的记录、结论和整改情况。
3	复查阶段	C2 回访现场检查记录 R3 复查风险评估报告	1)竣工遗留质量问题的跟踪复核; 2)调查物业维修记录; 3)物业使用人访谈; 4)已出现质量缺陷的处理效果检查; 5)遗留质量缺陷的解决情况; 6)建设单位编制的用户建筑产品使用说明书。

6.3.3 在施工准备阶段,风险管理机构应开展下列风险管理工作:

1 审查勘察报告、初步设计文件或施工图设计文件,评估项目整体潜在缺陷风险,编制 R0 初步风险评估报告。

2 审查参建单位资质、施工图审查文件及其它工程资料,编制 R1 施工准备阶段风险评估报告。

6.3.4 在施工阶段,风险管理机构应开展下列风险管理工作:

1 与保险公司一起参加工程质量监督机构组织开展的首次监督交底检查,向建设单位以及各参建单位就施工阶段风险管理工作进行交底。

2 制定风险管理工作计划,协助工程质量监督机构开展工程质量风险检查,检查参建单位质量管理行为风险和工程实体质量潜在缺陷风险。编制 C1 施工现场检查记录和 R2 最终风险评估报告。

3 检查建设单位的质量风险管理行为,检查应包括下列内容:

- 1) 办理施工许可手续办理情况;
- 2) 办理施工图设计文件审查,提供审查合格的施工图设计文件;
- 3) 涉及主体结构的重大变更、修改,委托原设计单位办理设计变更手续,重新报送施工图审查;
- 4) 组织建设工程技术专家评审论证新技术、新工艺、新材料、新设备,通过评审后方可使用,影响房屋建筑工程质量和安全的新技术、新工艺、新材料、新设备,送国家认可的检测机构进行试验、检测合格;
- 5) 委托有资质的单位开展建筑物沉降观测、工程质量检测;
- 6) 作为住宅工程分户验收的首要责任人,组织实施住宅工程质量分户验收;
- 7) 组织设计、监理、施工、检测等单位编制原材料检测方案和工程实体检测方案;
- 8) 牵头整改闭合风险管理机构提出的质量风险问题。

4 检查勘察单位的质量风险行为,检查应包括下列内容:

- 1) 质量保证体系是否有效运行;
- 2) 检测设备、仪器是否满足标准要求;
- 3) 勘察结论与施工过程确认的准确程度;
- 4) 提供的基础选型建议的科学合理性;
- 5) 勘察单位资质、勘察人员的资格。

5 检查设计单位的质量风险管理行为,检查应包括下列内容:

- 1) 使用审查合格的工程勘察成果进行设计,设计文件的深度满足相应设计阶段的有关规定和要求,符合相关工程建设强制性标准、规范的要求;
- 2) 设计质量保证体系有效运行;
- 3) 设计单位资质、设计人员的资格。

6 检查监理单位的质量风险管理行为,检查应包括下列内容:

- 1) 施工和供货单位报送的用于工程的原材料、设备、构配件的质量证明文件,材料复验检测报告;
- 2) 检查验收不合格的原材料、设备、构配件退场记录;
- 3) 检查施工过程巡视、平行检验、旁站记录的记录;
- 4) 检查质量问题及事故的闭合情况;
- 5) 检查施工组织设计和施工方案的审查情况;
- 6) 检查监理日志、周报、月报及会议纪要等相关资料;
- 7) 监理单位资质、监理人员的资格。

7 检查施工单位的质量风险管理行为,检查应包括下列内容:

- 1) 质量保证体系是否建立、健全;

- 2) 按施工方案实施的一致性、符合性；
- 3) 检测方案和检测报告；
- 4) 施工单位和供货单位报审的原材料、设备、构配件的质量证明文件,材料复验检测报告；
- 5) 按照设计文件和工程建设强制性标准施工的情况；
- 6) 不合格建筑材料、建筑构配件和设备的处理和退场记录；
- 7) 质量控制资料应当与施工进度同步记录,内容真实、准确和完整；
- 8) 企业负责人带班检查制度执行情况,工序质量管理、隐蔽工程质量检查和记录；
- 9) 质量通病防治落实情况；
- 10) 风险管理机构提出的质量风险点的闭环情况；
- 11) 对到货的建筑材料、构配件、设备的保管和使用情况；
- 12) 对工程中超过一定规模的危险性较大的分部分项工程需编制专项方案,并组织专家论证；
- 13) 施工单位资质、人员的资格。

8 检查建筑材料、构配件、设备供应单位的质量风险管理行为,检查应包括下列内容：

- 1) 按要求办理生产许可证、强制性认证证书的情况；
- 2) 第三方检测机构出具的合法的型式检验报告；
- 3) 成品保护措施。

9 检查检测单位的质量风险管理行为,检查应包括下列内容：

- 1) 检测单位在资质许可、计量认证的检测项目范围内从事工程质量检测,不存在无资质、超出资质许可范围承揽工程质量检测；
- 2) 根据各方确认的原材料检测方案、实体检测方案开展质量检测；
- 3) 核实见证样品的真实性,核实检测报告数据的准确性和真实性；
- 4) 检测单位资质、检测人员的资格。

10 检查监测单位的质量风险管理行为,检查应包括下列内容：

- 1) 监测单位资质、监测人员的资格；
- 2) 监测手段及采用仪器、设备的检定报告、校准记录；
- 3) 监测报告提供的及时性,报告对监测数据分析准确、全面。

6.3.5 在复查阶段,风险管理机构的风险管理应包括下列工作：

1 在保险责任期开始前 3 个月,对工程质量进行查验,汇总保险等待期开始前暴露的质量问题,出具 R3 复查风险评估报告。

2 在保险等待期内,风险管理机构应每半年开展一次的风险复查,检查应包括下列内容：

- 1) 保险等待期内发生的质量缺陷；
- 2) 保险等待期内的维修记录。

3 复查阶段,风险管理机构应将保险等待期发生的质量缺陷和处理结果记入 R3 复查风险评估报告,并积极为工程质量监督机构提供解决质量投诉问题提供技术支持。

6.3.6 复查阶段,风险管理机构的检查形式应为实体检查、收集物业报修记录、查看沉降观测记录,并采用用户问卷调查取证等形式,调查使用者关于建筑质量缺陷问题的反馈、投诉等。

6.3.7 保险等待期结束前 3 个月,建设单位、保险公司和风险管理机构应共同核查、确认以下内容：

- 1 保险等待期发生的质量缺陷及整改情况；
- 2 应整改而未整改的质量潜在缺陷造成的质量问题。

6.3.8 R3 复查风险评估报告内容应包含下列内容：

- 1 跟踪复核竣工遗留质量风险问题情况；

- 2 现场察看存在的质量缺陷,分析判别产生原因;
- 3 质量缺陷是否得到妥善解决;
- 4 判断用户是否正常使用住宅工程和建筑产品等。

6.3.9 R3 复查风险评估报告将作为 R2 最终风险评估报告的补充文件,风险管理机构应将其提交保险公司及建设单位存档。

6.3.10 对 R3 复查风险评估报告中提到的质量缺陷或损坏,建设单位应督促施工单位进行维修。对未完成修复的项目,由此造成的损失或扩大损失,保险公司不负赔偿责任。对无法修复或修复后仍不满足规范要求的项目,保险公司有权将其列入保险除外责任。

7 理赔服务

7.1 一般规定

7.1.1 住宅工程质量潜在缺陷保险理赔时,保险公司应按合同约定及时修复、恢复出险工程和部位的原使用功能,赔偿被保险人损失,并在获取相关授权后及时向相关责任方行使代位追偿权,如相关责任方先行承担赔偿责任的除外。

7.2 理赔服务要求

7.2.1 保险公司应为住宅工程质量潜在缺陷保险成立专门的理赔服务团队,配备专门的工程专业人员负责理赔集中管理。

7.2.2 保险公司应搭建网格化维修服务网点,在投保住宅工程建筑物所属辖区内与至少一家第三方维修公司签订合作协议。

7.2.3 保险公司应结合投保住宅工程的特点,制定质量潜在缺陷保险理赔服务制度和流程,并根据理赔案件的重大程度、维修复杂程度及紧迫性建立理赔案件分级处理机制。理赔案件紧急程度分级应按附录 D 执行。

7.3 理赔服务内容

7.3.1 建设单位和保险公司应在房屋预售的售楼现场公示已投保住宅工程质量潜在缺陷保险合同,并向意向被保险人说明保险责任、保险期限等。

7.3.2 保险公司应编制《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》,载明主承保人、保单号、保险标的(名称和地址等)、保险责任、除外责任、保险期限及理赔流程、争议解决方式、联系电话等,由建设单位在业主办房屋交付手续时,一并交付业主或被保险人。

7.3.3 保险公司应为住宅工程质量潜在缺陷保险设立 24 小时保险服务专线电话,出险后由被保险人或其代理人等权益人拨打保险公司客服热线,向保险公司提供投保工程项目地址、保单号,出险时间、地点和事故简要描述、大概损失及初步分析的事故原因、报案联系人、联系电话等情况。

7.3.4 保险公司接到报案后,应在 30 分钟内与索赔人取得联系,根据案件分级处理机制初步判断案件性质决定委托查勘方式,在 2 日内前往现场查勘。

7.3.5 保险公司可根据损失情况,委托专业第三方维修机构或本小区物业进行维修;若被保险人提出自行维修的,可在双方确定的估损金额内维修,被保险人在维修完成后应向保险公司提供索赔资料。

7.3.6 保险公司应制定保险理赔应急预案,明确启动的具体情形、应急流程和采取的应急措施等。

7.3.7 因工程质量潜在缺陷导致的断电、断水、水管爆裂(漏水)等严重影响日常生活的保险事故或其它需要急修、抢修的突发情况,保险公司应启动应急处理方案,组织力量先行抢修、后到现场查勘,保障日常生活需要。

7.3.8 赔案处理过程中发现可向第三者追偿时,保险公司可及时启动追偿工作,代位追偿权益转让及追偿办理应按国家现行法律法规、保险合同约定执行,投保人、被保险人应积极配合追偿并提供便利条件。

7.3.9 保险公司应对已结案案件建立飞行检查制度,对被保险人进行满意度回访、损失范围再确认、质量缺陷问题修复结果检视。

7.4 理赔服务流程

住宅工程理赔服务流程应符合附录 E 的规定。

7.5 索赔所需资料

7.5.1 在向保险公司提出索赔时,索赔人应提供保险条款规定的索赔单证,保险公司及物业公司应积极配合索赔人完成相关索赔单证的收集整理工作。若索赔单证和资料不完整的,保险公司应及时通知索赔人补充有关的证明和资料,保险公司在接到初步索赔资料后的 5 个工作日内未向索赔人提出补充材料要求的,视为保险公司认可索赔资料的完整性。

7.5.2 索赔单证包括以下资料:

- 1 出险通知书;
- 2 现场照片,复勘照片,维修合同,报修单,维修发票;
- 3 所有权证明文件或其它可以证明保险利益的文件;
- 4 对于已入住房屋的维修,修复后房屋使用方需在维修方提供确认函上签字确认;
- 5 其它必要资料,保险人根据具体事故情况提出所需的其它资料,要求提供的其它资料应能真实反映事故情况。

8 管理机制

8.0.1 保险公司应在中国银行保险监督管理委员会广东监管局的指导下组建专项工作小组,制定具体议事规则。专项工作小组应定期组织召开工作会议,通报已承保住宅工程质量风险状态、质量风险整改情况、保险市场主体违规行为等,形成会议纪要并抄送相关单位。

8.0.2 专项工作小组应建立行业交流、规范市场行为的平台,了解投保项目的质量风险管理状态,降低住宅工程的质量风险。

9 档案管理

9.0.1 住宅工程质量潜在缺陷保险档案管理应遵守《中华人民共和国档案法》等现行法律法规的规定。

9.0.2 保险公司应组织整理住宅工程质量潜在缺陷保险的文件资料并归档。

9.0.3 住宅工程质量潜在缺陷保险档案管理应符合下列要求：

- 1 可采用实体文档和电子文档,宜采用电子文档。
- 2 当采用实体文档管理时,应装订成册并按类型立卷,填好案卷目录。
- 3 当采用电子文档管理时,应保持目录清晰、格式统一,特殊格式的电子文档应配置相应的读取软件及说明文件保存,项目结束后,应物理归档,并设置机读目录。
- 4 实体档案管理的保存期限不应少于保险责任期限另加两年时间,档案销毁前应报保险公司核准。

9.0.4 需要归档的文件内容应包括下列内容：

- 1 保险合同和风险管理合同文件；
- 2 风险管理工作计划；
- 3 保险内部作业的风险分析资料；
- 4 外部沟通协调资料,包括会议纪要、质量缺陷风险回复单、专题风险分析等；
- 5 过程检查中风险验证所需的质量检测资料；
- 6 现场查勘的影像资料；
- 7 过程检查报告；
- 8 风险评估报告；
- 9 缺陷风险清单；
- 10 保险等待期的物业维修及质量投诉记录；
- 11 其它收集到的项目信息和资料文件。

10 信息管理系统

10.1 一般规定

- 10.1.1 住宅工程质量潜在缺陷保险质量风险管理服务应采用信息管理系统。
- 10.1.2 信息管理系统信息数据应包括下列内容：
- 1 保险公司企业信息；
 - 2 保险合同和风险管理合同信息；
 - 3 风险管理机构和风险管理人员信息；
 - 4 风险交底会议纪要信息；
 - 5 风险管理计划信息；
 - 6 施工现场检查记录和回访现场检查记录信息；
 - 7 初步风险评估报告、施工准备阶段风险评估报告、最终风险评估报告和复查风险评估报告信息；
 - 8 风险管理机构评价信息；
 - 9 理赔服务信息。
- 10.1.3 信息管理系统操作应具备新增、修改、删除、查询、统计分析、亮灯预警等功能。
- 10.1.4 信息管理系统应对施工现场检查记录和回访现场检查记录提出的质量问题自动形成风险库。
- 10.1.5 信息管理系统应保障信息安全，信息安全应符合《信息安全技术 网络安全等级保护基本要求》GB/T 22239 的规定。

10.2 市场主体工作内容

- 10.2.1 保险公司在信息管理系统的工作应包括下列内容：
- 1 登记企业信息；
 - 2 保险合同签订后的 5 个工作日内登记保险合同信息；
 - 3 登记投保项目的风险管理合同信息；
 - 4 审核投保项目的风险管理团队人员信息；
 - 5 审核最终风险评估报告和复查风险评估报告信息；
 - 6 登记理赔服务信息。
- 10.2.2 风险管理机构在信息管理系统的工作应包括下列内容：
- 1 登记企业信息；
 - 2 登记风险管理项目的风险管理团队人员信息。
- 10.2.3 风险管理团队在信息管理系统的工作应包括下列内容：
- 1 上传初步风险评估报告信息；
 - 2 风险交底会后的 7 个工作日内上传风险交底会议纪要、风险管理计划、施工准备阶段风险评估报告信息；
 - 3 风险检查完成后 72 h 内上传施工现场检查记录或回访现场检查记录信息，并对建设单位督促整改前期检查发现的质量缺陷的情况进行核查销项；检查记录提出的应整改质量问题逾期未整改或拒不整改的，报告建设工程质量监督机构；
 - 4 竣工验收前，风险检查完成后的 5 个工作日内上传最终风险评估报告信息；

5 保险责任开始前,风险检查完成后的5个工作日内上传复查风险评估报告信息。

10.2.4 对风险管理团队提出的质量问题,建设单位应组织责任单位于整改期限内完成整改后,在信息管理系统中进行回复整改情况。

10.3 统计分析与评价

10.3.1 信息管理系统应对下列信息数据内容进行统计分析:

- 1 保险公司信息;
- 2 风险管理机构及风险管理人员信息;
- 3 投保项目信息;
- 4 保险合同信息;
- 5 风险整改信息;
- 6 风险等级信息;
- 7 其它信息。

10.3.2 风险管理机构评价信息数据应包括下列内容:

- 1 风险管理机构评价评分;
- 2 风险管理机构和风险管理人员履职行为评价。

附录 A 住宅工程质量潜在缺陷保险投保流程图

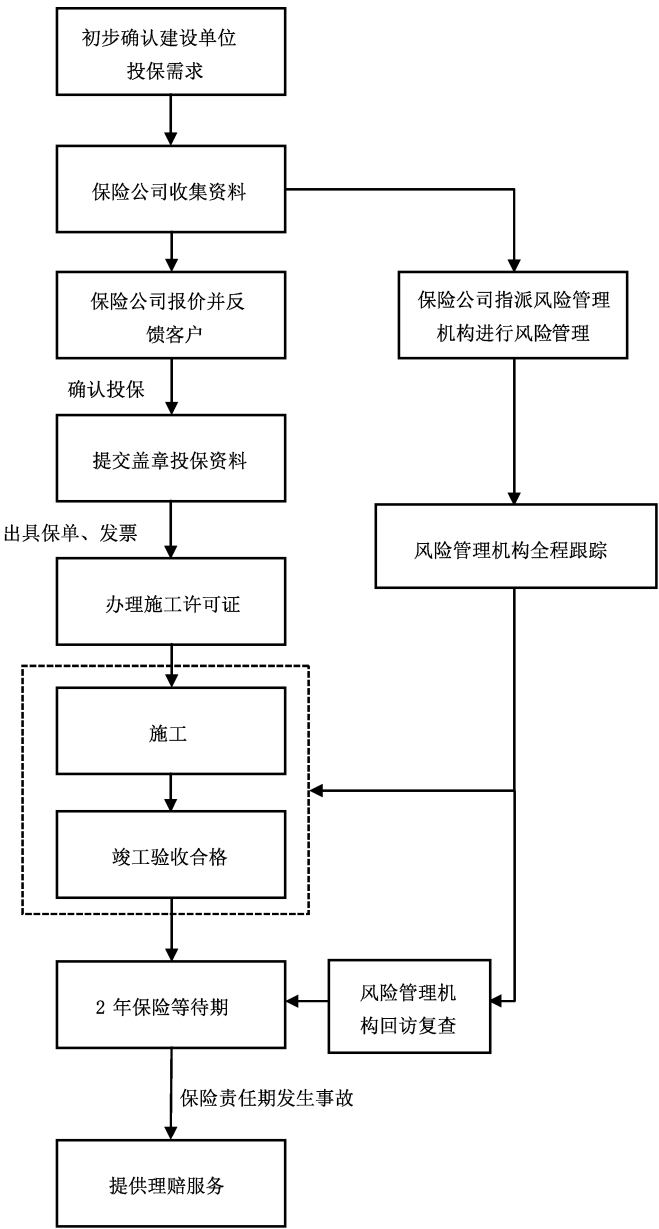


图 A 住宅工程质量潜在缺陷保险投保流程图

附录 B 住宅工程质量潜在缺陷保险投保所需资料

表 B 住宅工程质量潜在缺陷保险投保所需资料

序号	投保所需资料
1	投保单(加盖投保人公章)。
2	项目概况(可提供设计总说明、总包合同等,主要包括建筑面积、地上最高楼层数、地下层数、参建单位信息等)。
3	建安总造价证明文件:完整的总造价清单(含甲方独立分包合同及甲供材料的合同价或暂估价)、工程概预算文件或总包合同等。
4	项目立项文件(如……发改委审批、核准或备案文件)。
5	投保人营业执照副本复印件(加盖投保人公章)。
6	投保人法人身份证复印件。
7	施工设计图纸。
8	地勘报告。

附录 C 住宅工程质量潜在缺陷保险质量风险评估报告及施工现场检查记录

表 C.1 R0 初步风险评估报告

1 基本情况										
1.1 项目及建筑物概况										
项目名称										
工程地址										
工程基本介绍	项目类型									
	项目性质									
	装修标准									
	总造价									
	建筑面积(m ²)		总计：		地上：		地下：			
	结构单体									
	施工计划									
单体建筑概况(标黄本报告涉及的单体)										
单体名称	设计使用年限	抗震设防烈度	结构类型	装修标准	桩基础类型	地上/地下	高度/深度(m)	层数	面积(m ²)	用途
总平面位置示意图	【插入图片】									
工程现场鸟瞰图	【插入照片】									
已建建筑情况										
质量责任单位	建设单位				资质及管理风险评估					
	勘察单位				资质及管理风险评估					
	设计单位				资质及管理风险评估					
	监理单位				资质及管理风险评估					
	总包单位				资质及管理风险评估					
1.2 保险及风险管理机构信息										
保险公司										
保障范围										
保障内容	十年保险期限									
	五年保险期限									
	两年保险期限									
风险管理机构										
风险管理机构介入阶段及时间		☐ 勘察设计 ☐ 施工准备 ☐ 施工(☐ 地基基础 ☐ 地下结构 ☐ 主体结构 ☐ 设备安装 ☐ 装饰装修) ☐ 完工竣工 ____年____月____日								

表 C.1 R0 初步风险评估报告（续）

1.3 资料提供情况

资料名称	版本	提供日期	备注

2 设计依据

本工程设计执行国家和地方现行法律法规、工程建设标准,主要依据如下。

序号	名称	编号或文号	备注

3 风险分析

3.1 本报告评估风险划分

本报告按照本标准第 6.2.1 条和第 6.2.2 条将工程质量缺陷风险评估结果划分为以下等级。

风险等级	定义	接受准则	控制方法
轻微风险	发生的概率低且造成损失轻微的风险。	有条件接受	参建单位应积极予以整改。风险管理机构保持关注,确保风险水平不提高。
一般风险	发生的概率较高或造成损失较大的风险。	不可接受	参建单位应积极予以整改。风险管理机构对整改措施进行评估确认,防止风险的范围、程度扩大。
严重风险	发生的概率高、造成损失大的风险或可能对社会、环境造成恶劣影响的风险。	不可接受	事前制定应急预案。一旦确认风险,参建单位应立即采取整改措施,确保风险降级直至销项。风险管理机构对整改措施进行评估确认,防止风险的范围、程度扩大。应立即上报质量监督机构。
风险保留	未能查阅到相关的资料以评价质量缺陷风险是否在可接受范围内,需提供更进一步的资料来评价其风险等级。	待验证	要求相关责任方提供相关资料,并对风险的等级进行重新评价。

3.2 总体评价结论

评估项目	基本描述	风险评估	管理建议
材料与工艺			
气候环境			
岩土地质			
保险标的 (十年期)	地基基础工程		
	主体结构工程		
保险标的 (五年期)	防水工程		
	保温工程		
保险标的 (两年期)	装饰装修工程		
	给排水及暖通工程		
	通风与空调工程		
	建筑电气工程		

表 C.1 R0 初步风险评估报告（续）

3.3 总体建议			
3.4 质量缺陷风险清单			
风险编号	风险等级	风险描述	
		【插入图片】	风险描述：【位置+问题】
			建议措施：

表 C.2 R1 施工准备阶段风险评估报告

1 基本情况

1.1 项目及建筑物概况

项目名称										
工程地址										
工程基本介绍	项目类型									
	项目性质									
	装修标准									
	总造价									
	建筑面积(m ²)	总计：	地上：	地下：						
	结构单体									
	施工计划									
单体建筑概况(标黄本报告涉及的单体)										
单体名称	设计使用年限	抗震设防烈度	结构类型	装修标准	桩基础类型	地上/地下	高度/深度(m)	层数	面积(m ²)	用途
总平面位置示意图	【插入图片】									
工程现场鸟瞰图	【插入照片】									
已建建筑情况										
质量责任单位	建设单位									
	勘察单位									
	设计单位									
	监理单位									
	总包单位									

1.2 保险及风险管理机构信息

保险公司			
保障范围			
保障内容	十年保险期限		
	五年保险期限		
	两年保险期限		
风险管理机构			
风险管理机构介入阶段及时间		☐ 勘察设计 ☐ 施工准备 ☐ 施工(☐ 地基基础 ☐ 地下结构 ☐ 主体结构 ☐ 设备安装 ☐ 装饰装修) ☐ 完工竣工 ____年____月____日	

表 C.2 R1 施工准备阶段风险评估报告（续）

1.3 资料提供情况			
资料名称	版本	提供日期	备注
2 设计依据			
本工程设计执行国家、行业和地方现行法律法规、工程建设标准,主要依据如下。			
序号	名称	编号或文号	备注
3 风险分析			
3.1 本报告评估风险划分			
本报告按照本标准第 6.2.1 条和第 6.2.2 条将工程质量缺陷风险评估结果划分为以下等级。			
风险等级	定义	接受准则	控制方法
轻微风险	发生的概率低且造成损失轻微的风险。	有条件接受	参建单位应积极予以整改。风险管理机构保持关注,确保风险水平不提高。
一般风险	发生的概率较高或造成损失较大的风险。	不可接受	参建单位应积极予以整改。风险管理机构对整改措施进行评估确认,防止风险的范围、程度扩大。
严重风险	发生的概率高、造成损失大的风险或可能对社会、环境造成恶劣影响的风险。	不可接受	事前制定应急预案。一旦确认风险,参建单位应立即采取整改措施,确保风险降级直至销项。风险管理机构对整改措施进行评估确认,防止风险的范围、程度扩大。应立即上报质量监督机构。
风险保留	未能查阅到相关的资料以评价质量缺陷风险是否在可接受范围内,需提供更进一步的资料来评价其风险等级。	待验证	要求相关责任方提供相关资料,并对风险的等级进行重新评价。
3.2 总体评价结论			
评估项目	基本描述	风险评估	管理建议
施工组织设计和施工方案			
新材料、新工艺			
保险标的 (十年期)	地基基础工程		
	主体结构工程		
保险标的 (五年期)	防水工程		
	保温工程		
保险标的 (两年期)	装饰装修工程		
	给排水及暖通工程		
	通风与空调工程		
	电气工程		
3.3 总体建议			

表 C.2 R1 施工准备阶段风险评估报告（续）

3.4 各分项评估

3.4.1 地基基础和主体结构设计文件风险分析评估(十年期)

具体设计描述	
是否符合国家和地方强制规范要求	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不符合之处:_____
是否考虑齐全国家和地方强制规范所有条款	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不齐全之处:_____
是否与前后相关报告建议方案一致	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不一致之处:_____
是否合理,有效降低风险	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不合理之处:_____
岩土勘察报告和地基基础、主体结构设计文件风险分析小结	
岩土勘察报告和地基基础、主体结构设计文件风险等级评估	
风险总评	☐ 正常 ☐ 轻微 ☐ 中等 ☐ 严重 ☐ 技术风险保留

3.4.2 保温及防水设计文件风险分析评估(五年期)

具体设计描述	
是否符合国家和地方强制规范要求	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不符合之处:_____
是否考虑齐全国家和地方强制规范所有条款	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不齐全之处:_____
是否与前后相关报告建议方案一致	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不一致之处:_____
是否合理,有效降低风险	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不合理之处:_____
保温与防水设计文件风险分析小结	
保温与防水设计文件风险等级评估	
风险总评	☐ 正常 ☐ 轻微 ☐ 中等 ☐ 严重 ☐ 技术风险保留

表 C.2 R1 施工准备阶段风险评估报告（续）

3.4.3 装修工程设计文件风险分析评估(两年期)	
具体设计描述	
是否符合国家和地方强制规范要求	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不符合之处:_____
是否考虑齐全国家和地方强制规范所有条款	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不齐全之处:_____
是否与前后相关报告建议方案一致	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不一致之处:_____
是否合理,有效降低风险	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不合理之处:_____
装修工程设计文件风险分析小结	
装修工程设计文件风险等级评估	
风险总评	☐ 正常 ☐ 轻微 ☐ 中等 ☐ 严重 ☐ 技术风险保留
3.4.4 建筑给水排水及供暖工程设计文件风险分析评估(两年期)	
具体设计描述	
是否符合国家和地方强制规范要求	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不符合之处:_____
是否考虑齐全国家和地方强制规范所有条款	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不齐全之处:_____
是否与前后相关报告建议方案一致	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不一致之处:_____
是否合理,有效降低风险	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不合理之处:_____
建筑给水排水及供暖工程设计文件风险分析小结	
建筑给水排水及供暖工程设计文件风险等级评估	
风险总评	☐ 正常 ☐ 轻微 ☐ 中等 ☐ 严重 ☐ 技术风险保留

表 C.2 R1 施工准备阶段风险评估报告（续）

3.4.5 通风与空调设计文件风险分析评估（两年期）

具体设计描述	
是否符合国家和地方强制规范要求	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不符合之处:_____
是否考虑齐全国家和地方强制规范所有条款	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不齐全之处:_____
是否与前后相关报告建议方案一致	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不一致之处:_____
是否合理,有效降低风险	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不合理之处:_____
通风与空调设计文件风险分析小结	
通风与空调设计文件风险等级评估	
风险总评	☐ 正常 ☐ 轻微 ☐ 中等 ☐ 严重 ☐ 技术风险保留

3.4.6 建筑电气工程设计文件风险分析评估（两年期）

具体设计描述	
是否符合国家和地方强制规范要求	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不符合之处:_____
是否考虑齐全国家和地方强制规范所有条款	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不齐全之处:_____
是否与前后相关报告建议方案一致	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不一致之处:_____
是否合理,有效降低风险	☐ 是 ☐ 否 如为否,请详述不合理之处:_____
建筑电气工程设计文件风险分析小结	
建筑电气工程设计文件风险等级评估	
风险总评	☐ 正常 ☐ 轻微 ☐ 中等 ☐ 严重 ☐ 技术风险保留

表 C.2 R1 施工准备阶段风险评估报告（续）

3.5 质量缺陷风险清单			
风险编号	风险等级	风险描述	
		【插入图片】	风险描述:【位置+问题】
			建议措施:
		【插入图片】	风险描述:【位置+问题】
			建议措施:

表 C.3 C1 施工现场检查记录

1 项目基本情况及风险管理机构检查信息							
项 目		内 容					
工 程 名 称							
本次检查日期							
风险管理机构							
本次参与检查人员							
项 目 进 度							
形 象 进 度		【插入整体形象进度图片】					
本次检查内容							
2 前期安全隐患跟踪及本次检查安全隐患清单							
2.1 已整改项							
序号/风险 编号	质量缺陷 部位	质量缺陷 描述	风险 描述	风险等级		整改前图片	整改后图片
				整改前	整改后		
2.2 未整改项							
2.3 本次检查安全隐患清单							
序号/风险编号	质量缺陷现状及描述	风险描述	纠正和预防建议	风险等级			
	【插入图片】						
	【位置+隐患描述】						
3 结论和建议							

表 C.4 R2 最终风险评估报告

1 基本情况

1.1 项目及建筑物概况

项目名称											
工程地址											
工程基本介绍	项目类型										
	项目性质										
	装修标准										
	总造价										
	建筑面积(m ²)	总计：	地上：	地下：							
	结构单体										
	施工计划										
单体建筑概况(标黄本报告涉及的单体)											
单体名称	设计使用年限	抗震设防烈度	结构类型	装修标准	桩基础类型	地上/地下	高度/深度(m)	层数	面积(m ²)	用途	竣工时间
总平面位置示意图	【插入图片】										
工程现场鸟瞰图	【插入照片】										
已建建筑情况											
质量责任单位	建设单位										
	勘察单位										
	设计单位										
	监理单位										
	总包单位										

1.2 保险及风险管理机构信息

保险公司			
保障范围			
保障内容	十年保险期限		
	五年保险期限		
	两年保险期限		
风险管理机构			
风险管理机构介入阶段及时间		☐ 勘察设计 ☐ 施工准备 ☐ 施工(☐ 地基基础 ☐ 地下结构 ☐ 主体结构 ☐ 设备安装 ☐ 装饰装修) ☐ 完工竣工 ____年____月____日	

表 C.4 R2 最终风险评估报告（续）

1.3 资料提供情况					
资料名称		版本		提供日期	
2 巡查依据					
本工程执行国家和地方现行法律法规、工程建设标准、合同条款,主要依据如下。					
序号		名称		编号或文号	
3 风险分析					
3.1 本报告评估风险划分					
本报告按照本标准第 6.2.1 条和第 6.2.2 条将工程质量缺陷风险评估结果划分为以下等级。					
风险等级	定义		接受准则	控制方法	
轻微风险	发生的概率低且造成损失轻微的风险。		有条件接受	参建单位应积极予以整改。风险管理机构保持关注,确保风险水平不提高。	
一般风险	发生的概率较高或造成损失较大的风险。		不可接受	参建单位应积极予以整改。风险管理机构对整改措施进行评估确认,防止风险的范围、程度扩大。	
严重风险	发生的概率高、造成损失大的风险或可能对社会、环境造成恶劣影响的风险。		不可接受	事前制定应急预案。一旦确认风险,参建单位应立即采取整改措施,确保风险降级直至销项。风险管理机构对整改措施进行评估确认,防止风险的范围、程度扩大。应立即上报质量监督机构。	
风险保留	未能查阅到相关的资料以评价质量缺陷风险是否在可接受范围内,需提供更进一步的资料来评价其风险等级。		待验证	要求相关责任方提供相关资料,并对风险的等级进行重新评价。	
3.2 风险点整体情况					
发现风险点数量			已销项风险点数量		
总计:			总计:		
十年期:	五年期:	两年期:	十年期:	五年期:	两年期:
I : II : III : IV :	I : II : III : IV :	I : II : III : IV :	I : II : III : IV :	I : II : III : IV :	I : II : III : IV :

表 C.4 R2 最终风险评估报告（续）

3.3 施工风险评估分析

3.3.1 风险评价

地基基础工程	
主体结构工程	
防水工程	
保温工程	
装饰装修工程	
给排水及暖通工程	
通风与空调工程	
建筑电气工程	

3.3.2 已销项质量缺陷风险清单

序号	类型	风险编号	位置	风险描述	处理情况描述或相关文件	销项文件号
1	地基基础工程					
2	主体结构工程					
3	防水工程					
4	建筑电气工程					

3.3.3 未销项质量缺陷风险清单

序号	类型	风险编号	位置	风险描述	处理情况描述或相关文件	建议措施
1	主体结构					
2	装饰装修工程					
.....						

3.3.4 质量事故记录

序号	相关文件	事故概述及处理情况描述

3.3.5 质量检查记录

序号	类型	构件或项目	单体名称	检测部位	检测内容	涉及保单责任	结论与描述
	无损检测						
	破坏检测						

表 C.4 R2 最终风险评估报告（续）

3.3.6 出具的专题风险分析			
序号	报告编号	主题	风险评估结论与描述

3.4 风险分析总结及未来风险点

--

表 C.5 C2 回访现场检查记录

基本信息	项目名称				巡查日期		
	项目地址						
	风险管理机构						
	本次检查人员						
	本次访谈人员						
问题来源	问题类型	问题所在位置	已暴露的质量问题描述	风险评级	抽查不合格比例	整改建议	
【巡查人员排查/物业记录/小业主走访】	【新发现/勘察设计阶段风险点暴露/施工过程中风险单暴露】	【风险单元名称+楼层+编号/轴线+部位】	【存在××问题,目前影响面有多大,不处理后扩大损坏的预估】	【参考《风险等级说明》】	【检查覆盖率不低于30%】	【拆除返修/现有结构上修补】	

表 C.6 R3 复查风险评估报告

1 基本概况											
1.1 项目及建筑物概况											
项目名称											
工程地址											
工程基本介绍	项目类型										
	项目性质										
	装修标准										
	总造价										
	建筑面积(m ²)		总计：		地上：		地下：				
	结构单体										
	施工计划										
单体建筑概况(标黄本报告涉及的单体)											
单体名称	设计使用年限	抗震设防烈度	结构类型	装修标准	桩基础类型	地上/地下	高度/深度(m)	层数	面积(m ²)	用途	竣备时间
总平面位置示意图	【插入图片】										
工程现场鸟瞰图	【插入照片】										
已建建筑情况											
质量责任单位	建设单位										
	勘察单位										
	设计单位										
	监理单位										
	总包单位										
1.2 保险及风险管理机构信息											
保险公司											
保障范围											
保障内容	十年保险期限										
	五年保险期限										
	两年保险期限										
风险管理机构											
风险管理机构介入阶段及时间		☐ 勘察设计 ☐ 施工准备 ☐ 施工(☐ 地基基础 ☐ 地下结构 ☐ 主体结构 ☐ 设备安装 ☐ 装饰装修) ☐ 完工竣工 ____年____月____日									
物业管理公司											
物业管理公司入驻时间											

表 C.6 R3 复查风险评估报告（续）

2 巡查依据					
本工程执行国家和地方现行法律法规、工程建设标准、合同条款,主要依据如下。					
序号	名称		编号或文号	备注	
3 风险分析					
3.1 本报告评估风险划分					
本报告按照本标准第 6.2.1 条和第 6.2.2 条将工程质量缺陷风险评估结果划分为以下等级。					
风险等级	定义		接受准则	控制方法	
轻微风险	发生的概率低且造成损失轻微的风险。		有条件接受	参建单位应积极予以整改。风险管理机构保持关注,确保风险水平不提高。	
一般风险	发生的概率较高或造成损失较大的风险。		不可接受	参建单位应积极予以整改。风险管理机构对整改措施进行评估确认,防止风险的范围、程度扩大。	
严重风险	发生的概率高、造成损失大的风险或可能对社会、环境造成恶劣影响的风险。		不可接受	事前制定应急预案。一旦确认风险,参建单位应立即采取整改措施,确保风险降级直至销项。风险管理机构对整改措施进行评估确认,防止风险的范围、程度扩大。应立即上报质量监督机构。	
风险保留	未能查阅到相关的资料以评价质量缺陷风险是否在可接受范围内,需提供更进一步的资料来评价其风险等级。		待验证	要求相关责任方提供相关资料,并对风险的等级进行重新评价。	
3.2 风险点整体情况					
3.2.1 施工过程发现风险点销项情况					
发现风险点数量			已销项风险点数量		
总计:			总计:		
十年期:	五年期:	两年期:	十年期:	五年期:	两年期:
I : II : III : IV :	I : II : III : IV :	I : II : III : IV :	I : II : III : IV :	I : II : III : IV :	I : II : III : IV :
3.2.2 回访复查发现风险点销项情况					
发现风险点数量			已销项风险点数量		
总计:			总计:		
十年期:	五年期:	两年期:	十年期:	五年期:	两年期:
I : II : III : IV :	I : II : III : IV :	I : II : III : IV :	I : II : III : IV :	I : II : III : IV :	I : II : III : IV :

表 C.6 R3 复查风险评估报告（续）

3.3 施工风险评估分析

3.3.1 风险评价

分部工程名称	风险评价结论
地基基础工程	
主体结构工程	
防水工程	
保温工程	
装饰装修工程	
给排水及暖通工程	
通风与空调工程	
建筑电气工程	

3.3.2 已销项质量缺陷风险清单

序号	类型	风险编号	位置	风险描述	处理情况描述或相关文件	销项文件号
1	地基基础工程					
2	主体结构工程					
3	防水工程					
4	电气工程					

3.3.3 未销项缺陷风险清单

序号	类型	风险编号	位置	风险描述	处理情况描述或相关文件	建议措施
1	主体结构					
2	装饰装修工程					
.....						

3.3.4 质量事故记录

序号	相关文件	事故概述及处理情况描述

3.3.5 出具的专题风险分析

序号	报告编号	主题	风险评估结论与描述

3.4 风险分析总结及未来风险点

附录 D 住宅工程质量潜在缺陷保险理赔案件紧急程度分级

D.0.1 理赔案件根据维修紧迫程度,主要分为一般、紧急、特急三种类型,保险公司应根据分级类型,制定对应的案件分级处理机制。分级要求应符合表 D.1 和表 D.2。

表 D.1 住宅工程理赔案件紧急程度分级

紧急程度分级	定义
一般	简单常规、对时效性要求相对较低的维修。
紧急	对正常居住生活造成较大程度的影响。
特急	涉及人身安全或严重影响正常居住生活,且损失易迅速扩大。

表 D.2 住宅工程理赔案件紧急程度判断要素

项目	判断要素
紧急程度的判断要素	1.涉及人身安全。
	2.影响正常居住生活。
	3.如不处理,损失可能迅速扩大。

注：构成要件只要符合其中一项即成立。

附录 E 住宅工程质量潜在缺陷保险理赔服务流程图

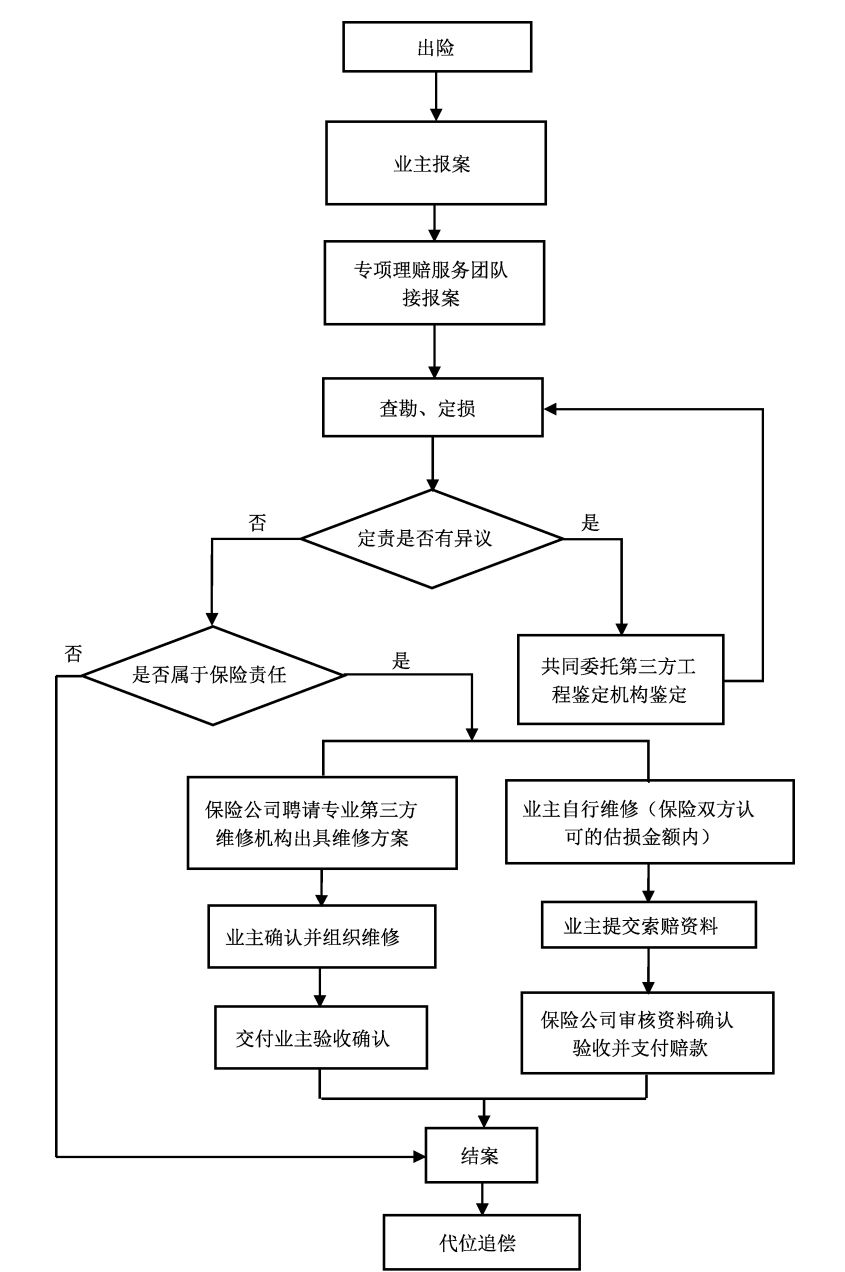


图 E 住宅工程质量潜在缺陷保险理赔服务流程图

本标准用词说明

- 1 为便于在执行本标准条文时区别对待,对要求严格程度不同的用词说明如下:
 - 1) 表示很严格,非这样做不可的用词:
正面词采用“必须”,反面词采用“严禁”。
 - 2) 表示严格,在正常情况均应这样做的用词:
正面词采用“应”,反面词采用“不应”或“不得”。
 - 3) 表示允许稍有选择,在条件许可时首先应这样做的用词:
正面词采用“宜”,反面词采用“不宜”。
 - 4) 表示有选择,在一定条件下可以这样做的,采用“可”。
- 2 条文中指明应按其它有关标准、规范执行的写法为:“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

- 1 《信息安全技术 网络安全等级保护基本要求》GB/T 22239

广州市建设监理行业协会
广州市房地产行业协会 团体标准

广州市住宅工程质量潜在缺陷保险质量风险管理服务规程

T/GZAES 002—2022

条文说明

目 次

2	术语.....	45
3	基本规定.....	46
5	保险方案及承保服务.....	47
6	风险管理.....	48
7	理赔服务.....	49

2 术 语

2.0.3 保险合同由保险条款、投保单、保险单或其它保险凭证以及批单组成。凡涉及保险合同的约定,均应采用书面形式。

2.0.6 住宅工程的所有权人、合法继承人和受让人均可成为建设工程质量潜在缺陷保险的被保险人。

3 基本规定

3.1 一般规定

3.1.1 本条所指住宅工程,包括住宅及与住宅在同一地块内的其它建筑物,即包括同一地块内的所有建筑,如幼儿园、学校、老年之家等公建配套、商业建筑、办公建筑等。

凡主体结构及与其相连的建筑均为一个危险单位,不可拆分后单独投保。

分期建设但相连的地下室结构,在两期地下室结构之间开工时间相差超过 1 年时,可由同一保险公司按一个危险单位承保,分别出具保单。

3.5 风险管理团队

3.5.2 风险管理机构确实需要更换项目风险管理团队负责人的,需征求建设单位意见,并征得保险公司的书面确认,并重新委派符合条件的项目负责人。

5 保险方案及承保服务

5.1 保险方案

5.1.1 在广州市范围内,各保险公司统一使用广东省保险行业协会印发的《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险示范条款和费率(2021—2024 年)》作为承保条款。应包括:

- 1 《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险条款》;
- 2 《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险附加建筑装饰装修工程保险条款》;
- 3 《广州市工程质量潜在缺陷保险附加建筑给水排水及供暖工程保险条款》;
- 4 《广州市工程质量潜在缺陷保险附加通风与空调工程保险条款》;
- 5 《广州市工程质量潜在缺陷保险附加建筑电气工程保险条款》;
- 6 《广州市工程质量潜在缺陷保险附加智能建筑工程保险条款》;
- 7 《广州市工程质量潜在缺陷保险附加建筑节能工程保险条款》;
- 8 《广州市工程质量潜在缺陷保险附加电梯工程保险条款》。

5.1.1 保险公司有权根据项目风险水平对保险费率进行定价,对于无特殊风险的商品房,最低保险费率为 1.35%;对于超高层住宅或岩溶地质风险,保险费率应该上浮。

建筑安装工程总造价即住宅工程建筑安装总成本,包括建筑工程费、安装工程费、社区管网工程费、园林环境费及配套设施费。

投保时根据被保险工程预算价预估总保额险金及保险费,竣工后 6 个月内,建设单位有义务和责任向保险公司提供根据经审计的竣工结算价,保险公司对总保额及保费进行调整,多退少补。

6 风险管理

6.2 风险等级与处理方法

6.2.1 在最终检查报告中存在质量缺陷的,建设单位应及时整改,未完成实质性整改的,建设单位不得组织竣工验收,最终检查报告作为竣工验收的依据之一。

6.2.1 符合以下情况的,均为严重风险。

- 1 未取得施工许可手续等法定建设程序;
- 2 勘察单位、设计单位、工程总承包单位或施工单位、监(检)测单位不具备相应资质;
- 3 不能提供有效的质量、安全保障方案;
- 4 施工现场未建立健全的质量、安全保证体系。

严重风险未得到实质性整改,工程建设项目不得开工;施工阶段结束前,有严重风险未得到实质性整改,建设项目不得竣工。

7 理赔服务

7.5.1~7.5.2 由保险公司聘请第三方维修时,无需索赔人提供维修合同、发票。