

ICS 91.100

DB

河北省工程建设地方标准

P

DB13 (J) / T XXXX-XXXX

备案号: XXXXXX-XXXX

住宅工程质量潜在缺陷风险
管理标准

(征求意见稿)

Management standard for risk of inherent defects of r
esidential building

20XX-XX-XX 发布

20XX-XX-XX 实施

河北省住房和城乡建设厅 发 布

河北省工程建设地方标准

住宅工程质量潜在缺陷风险管理标准

Management standard for risk of inherent defects
of residential building

DB13(J)/T XXXX-XXXX

主编单位： 河 北 工 业 大 学
河北中原工程项目管理有限公司
批准部门： 河 北 省 住 房 和 城 乡 建 设 厅
施行日期： 年 月 日

中国建材工业出版社

2022 北 京

河北省工程建设地方标准
住宅工程质量潜在缺陷风险管理标准
Management standard for risk of inherent defects
of residential building
DB13(J)/T XXXX-XXXX

*

中国建材工业出版社 出版（北京市海淀区三里河路1号）
石家庄市书渊印刷有限公司印刷

*

开本：850mm×1168mm 1/32 印张：1.625 字数：31千字
XXXX年X月第一版 XXXX年X月第一次印刷
印数：1~1000册 定价：35.00元
统一书号：155160·2938

版权所有 翻印必究

河北省住房和城乡建设厅

公 告

2022 年 第 XX 号

河北省住房和城乡建设厅 关于发布《住宅工程质量潜在缺陷风险管理标准》 的公告

《住宅工程质量潜在缺陷风险管理标准》（编号为 DB13(J)/T XXXX-XXXX）已经本机关审查并批准为河北省工程建设地方标准，现予发布，自 XXXX 年 X 月 X 日起实施。

本标准在河北省住房和城乡建设厅网站（zfcxjst.hebei.gov.cn）公开。

河北省住房和城乡建设厅

XXXX 年 XX 月 XX 日

前 言

根据河北省住房和城乡建设厅《2022 年度省工程建设标准和标准设计第一批制（修）订计划》（冀建节科函（2022）92 号）的要求，由河北工业大学和河北中原工程项目管理有限公司会同有关单位编制而成。

本标准编制过程中，编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考国内有关标准，并在广泛征求意见的基础上，经反复讨论，修改和充实，最后经审查定稿。

本标准共分 8 章和 4 个附录，主要技术内容包括 1.总则；2.术语；3.基本规定；4.保险范围、期限及责任划分；5.投保与承保；6.风险管理；7.保险理赔；8.档案管理。

本标准由河北工业大学负责具体技术内容的解释，由河北省建设工程标准编制研究中心负责管理。

本标准执行过程中，如有需要修改或补充之处，请将意见或有关资料寄送至河北工业大学土木与交通学院（地址：天津市北辰区西平道 5340 号土木与交通学院，邮编：300401，电话：022-60200385，电子邮箱：2002LP@163.com），以供今后修订时参考。

本标准主编单位、参编单位、主要起草人和审查人员名单：

主 编 单 位：河北工业大学

河北中原工程项目管理有限公司

参 编 单 位：永诚财产保险股份有限公司

上海瀚联建筑设计咨询有限公司

主要起草人：戎 贤 王亚东 牟玲玲 尹慧灵

审 查 人 员：

目次

1	总则.....	1
2	术语.....	2
3	基本规定.....	5
3.1	一般规定.....	5
3.2	职业道德.....	5
4	保险范围、期限及责任划分.....	7
4.1	保险范围.....	7
4.2	保险期限.....	8
4.3	责任划分.....	9
4.4	保险除外责任.....	11
5	投保与承保.....	14
5.1	一般规定.....	14
5.2	保险条款及费率计算.....	15
5.3	投保承保模式.....	18
5.4	入户告知.....	19
6	风险管理.....	21
6.1	一般规定.....	21
6.2	风险管理要求.....	22
6.3	风险管理流程.....	23
6.4	风险管理方法.....	29
6.5	风险管理内容.....	31
6.6	风险管理的报告体系.....	40
6.7	风险管理机构评价.....	42

7	保险理赔.....	50
7.1	保险理赔流程.....	50
7.2	保险理赔核准及争议解决.....	50
8	档案管理.....	52
8.1	一般规定.....	52
8.2	资料归档标准.....	53
8.3	信息化管理.....	54
附录 A	初步风险识别和设计风险评估报告模板.....	55
附录 B	竣工风险评估报告模板.....	65
附录 C	竣工风险评估报告模板.....	73
附录 D	回访风险评估报告模板.....	84
	本标准用词说明.....	92
	引用标准名录.....	93
附：	条文说明.....	94

Contents

1	General Provisions.....	1
2	Terms.....	2
3	Basic Regulations.....	5
3.1	General Requirements.....	5
3.2	Professional Ethics.....	5
4	Insurance Scope, Period and Coverage.....	7
4.1	Insurance Scope.....	7
4.2	Insurance Period.....	8
4.3	Insurance Coverage.....	9
4.4	Exclusive Liability.....	11
5	Insured and Underwriting.....	14
5.1	General Requirements.....	14
5.2	Insurance Clauses and Rates.....	15
5.3	Pattern of Insured and Underwriting.....	18
5.4	Inform to Home.....	19
6	Risk Management.....	21
6.1	General Requirements.....	21
6.2	Requirements of Risk Management.....	22
6.3	Process of Risk Management.....	23
6.4	Method of Risk Management.....	29
6.5	Details of Risk Management.....	31
6.6	Report System of Risk Management.....	40
6.7	Evaluation of Risk Management Institutions.....	42
7	Insurance Claim Settlement.....	50

7.1	Process of Insurance Claim Settlement.....	50
7.2	Verification and Dispute Settlement.....	50
8	Archives Management.....	52
8.1	General Requirements.....	52
8.2	Standard for Data Archiving.....	53
8.3	Informatization Management.....	54
Appendix A	Report Template of Initial Risk Identification and Design Risk Assessment.....	55
Appendix B	Report Template of Construction Process Risk Assessment.....	65
Appendix C	Report Template of Construction Completion Risk Assessment.....	73
Appendix D	Report Template of Construction Review Risk Assessment.....	84
	Explanation of Wording in This Code.....	92
	List of Quoted Standards.....	93
	Addition: Explanation of Provisions.....	94

1 总 则

1.0.1 为指导河北省住宅工程质量潜在缺陷保险及服务活动，提升本省住宅工程整体质量水平，规范质量风险管理及技术服务，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于投保住宅工程质量潜在缺陷保险的新建、改建、扩建住宅工程的质量风险管理服务。

1.0.3 本标准所指质量风险管理服务，除应符合本标准外，还应符合现行国家、行业和地方有关法律、法规、规范和标准的规定。

2 术 语

2.0.1 住宅工程质量潜在缺陷 inherent defects of residential building

建筑住宅工程在竣工验收时未能发现的，因勘察、设计、施工、材料、构配件和设备等质量原因造成的工程质量不符合规范要求以及合同约定，并在使用过程中暴露出的质量缺陷。

2.0.2 工程质量潜在缺陷保险 Inherent Defects Insurance (IDI)

由与建筑工程有关的相关单位投保的，保险公司根据保险条款约定，对在保险范围及保险赔偿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，履行维修、重建或赔偿义务的保险。

2.0.3 风险管理 risk management

通过风险辨识、风险分析、风险评估等风险管理技术，提出风险控制建议的技术服务。

2.0.4 风险管理机构 Technical Inspection Service (简称 TIS)

受保险公司委托，根据被保险住宅工程的 IDI 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第三方法人机构。

2.0.5 投保人 applicant

与保险公司订立保险合同，并按照合同约定负有支付保险费义务的人。

2.0.6 保险人 insurer

与投保人订立保险合同，并按照合同约定承担赔偿责任或者给付保险金责任的保险公司。

2.0.7 被保险人 insured

其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。

2.0.8 业主：owner

是指建筑或者其他附属工程所有权人，为保险合同的受益人和索赔权益人。

2.0.9 索赔人 claimant

是指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公司提出赔偿申请的人。

2.0.10 再保险 reinsurance

保险公司将其承担的保险业务，以分保形式部分转移给其他保险公司的经营行为。

2.0.11 保险合同 insurance contract

保险合同是投保人与保险公司约定保险权利义务关系的协议。

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 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、分析等处理的信息系统。

2.0.14 生产安全事故 safety incident

生产经营单位在生产经营活动（包括与生产经营有关的活动）中突然发生的，伤害人身安全和健康，或者损坏设备设施，或者造成经济损失的，导致原生产经营活动（包括与生产经营活动有关的活动）暂时中止或永远终止的意外事件。

2.0.15 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，保险公司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。保险公司取得该项权利后，即可取代被保险人的地位向第三者责任方索赔。

2.0.16 回访期 review period

是指在被保险住宅工程竣工验收后、保险赔偿责任开始前对被保险的住宅工程进行回访和提供风险控制建议的期间，在工程质量潜在缺陷保险中将回访期确定为赔偿责任生效期开始前 3 个月且回访查勘至少应每半年一次。

2.0.17 保险期限 insurance period

是指保险合同有效期，自合同生效之日起至被保险项目竣工验收之日后十二年终止。

2.0.18 保险赔偿责任期限 period of insurance liability

是指保险公司承担赔偿责任的期间，自被保险项目竣工验收等待期结束之日起算，至不同保障范围对应保障期限结束为止。

3 基本规定

3.1 一般规定

3.1.1 河北省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），建设单位应购买工程质量潜在缺陷保险。

3.1.2 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选风险管理机构。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。

3.2 职业道德

3.2.1 保险公司、风险管理机构、参与住宅工程建设的各参建单位应建立廉洁管理制度。

3.2.2 保险公司、风险管理机构、参与住宅工程建设的各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。

3.2.3 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。

3.2.4 参与住宅工程建设的各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。

3.2.5 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。

3.2.6 风险管理机构应具备独立性，不应与所服务工程的建设、项目管理、勘察、设计、施工、材料（构配件或设备）供应商等参建单位有利害关系。

3.2.7 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 保险范围、期限及责任划分

4.1 保险范围

4.1.1 工程质量潜在缺陷保险的基本承保范围为地基基础和主体结构工程、保温和防水工程。

4.1.2 地基基础工程和主体结构工程的保险范围包括：

- 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使用安全的裂缝、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 法律、法规、规章和工程建设强制性标准规定的其他情形；
- 7 其它地基基础和主体结构出现的影响结构安全的工程质量潜在缺陷。

4.1.3 保温和防水工程的保险范围包括：

- 1 围护结构的保温层破损、脱落；
- 2 地下、屋面和有防水要求的房间渗漏；
- 3 外墙、外窗以及外窗与外墙交接处渗漏；
- 4 其它有防水要求的部位渗漏。

4.1.4 投保单位可根据自身需求在基本承保范围基础上增选附加险。保险公司对装修工程、窗户及幕墙、二次结构、电气管线、给排水管道、设备安装工程、供热、通风与供冷系统工程及室外工程以附加险的方式为投保单位提供保险服务。其中，二次结构指在框架、剪力墙、框剪工程中的一些非承重的砼结构、构造柱、过梁等一些在装饰前需要完成的部分，包括填充墙、圈梁、构造柱、女儿

墙、压顶、台阶等内容；室外工程是对一个整体项目工程而言的，包括室外台阶、坡道、散水、花池、自行车棚、围墙、围栏、小区大门、停车场、园路等内容。

4.1.5 装修工程的保险范围包括：

- 1 顶面、墙面抹灰层脱落；
- 2 吊顶、地面、墙面、踢脚线等开裂、变形、脱落；
- 3 涂饰层泛碱、脱落；
- 4 瓷砖脱落；
- 5 外墙饰面层变形、破损、脱落。

4.1.6 窗户及幕墙的保险范围包括：

- 1 构件出现超过设计规范要求变形；
- 2 玻璃自爆；
- 3 中空玻璃漏气；
- 4 玻璃脱落。

4.1.7 二次结构的保险范围包括二次结构构件出现超过设计规范要求变形和开裂。

4.1.8 电气管线、给排水管道、设备安装工程、供热、通风与供冷系统工程所涉及的保险范围为因存在潜在质量缺陷而损坏的情况。

4.2 保险期限

4.2.1 为了确保建筑物的全生命周期的保障功能，IDI 应分三阶段投保：第一阶段施工单位投保，释放工程质量保证金；第二阶段建设单位投保，体现建设单位首责制；第三阶段房屋所有权人投保，探索使用住房维修基金。三个阶段具体的保险期限要求如下：

- 1 第一阶段（第 0-2 年）：施工单位投保，投保日期为工程开工之前。在承包合同中需要明确施工单位投保了 IDI 的，建设单位不再扣留施工单位的建设工程质量保证金。
- 2 第二阶段：建设单位投保，投保日期为工程开工之前。保

险期限为：地基基础和主体结构工程保险责任期限为十年（第 3-12 年），保温和防水工程保险期限为五年（第 3-7 年），装修工程、外窗、幕墙、二次结构、电气管线、给排水管道、设备安装工程、供冷、供热管道安装工程为两年（第 3-4 年）。

- 3 第三阶段：房屋所有权人投保。保险期限为：第二阶段承保期满至建筑寿命结束。由房屋所有权人和保险公司另行签订续保合同。

4.2.2 具体保险范围、保险期限等应由投保人和保险公司在保险合同中约定。保险赔偿责任期限内出现质量潜在缺陷的，保险公司应当根据保险条款约定，履行维修、重建或赔偿的义务。保险期限即将届满仍未交付业主的或者未售出的，建设单位应当在届满前 15 日内通知保险公司共同验收，若存在质量缺陷，由保险公司负责维修一次。

4.3 责任划分

4.3.1 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在办理施工许可手续前与其签订工程质量潜在缺陷保险合同。

4.3.2 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。

4.3.3 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。

4.3.4 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。

4.3.5 保险公司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。

4.3.6 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的工程实体进行检查，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。

4.3.7 风险管理机构在合同履行过程中与施工单位存在争议时，由风险管理机构与施工单位协商解决，也可由保险公司调解解决，协商或调解不成的，可以向建筑行业质量主管部门申请仲裁。

4.3.8 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管理系统，风险管理机构应对整改情况进行登记。

4.3.9 参与住宅工程建设的各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。对于质量缺陷严重的，保险公司可以将其列为责任除外。

4.3.10 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。

4.3.11 参与住宅工程建设的各参建单位宜为其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。

4.3.12 投保人故意不履行如实告知义务的，保险公司对于合同解除前发生的保险事故，不承担赔偿或者给付保险金的责任，并不退还保险费。

4.3.13 投保人因重大过失未履行如实告知义务，对保险事故的发生有严重影响的，保险公司对于合同解除前发生的保险事故，不承担赔偿或者给付保险金的责任，但应当退还保险费。

4.3.14 保险公司在合同订立时已经知道投保人未如实告知的情况的，保险公司不得解除合同；发生保险事故的，保险公司应当承担赔偿或者给付保险金的责任。

4.4 保险除外责任

4.4.1 对保险范围内的事项,主承保公司有证据证明相关工程质量缺陷是由于房屋所有权人或使用人未按照《房屋建筑使用说明书》相关要求、未根据设计用途合理使用房屋、超过设计标准增大荷载、擅自拆改房屋承重结构、擅自改变设备位置等非正常使用造成的质量缺陷;在房屋使用过程中,因房屋所有权人或使用人以外的第三方造成的质量缺陷;合同约定的不可抗力造成的质量缺陷,不属于本实施细则规定的保险责任。

4.4.2 下列原因造成的损失、费用和责任,保险公司不负责赔偿:

- 1 投保人、被保险人或使用人的重大过失行为、故意行为、违法行为、犯罪行为;
- 2 战争、敌对行动、军事行为、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、恐怖活动;
- 3 大气污染、土地污染、水污染及其他各种污染,核辐射、核爆炸、核污染及其他放射性污染;
- 4 行政行为或司法行为;
- 5 超过设计标准的风荷载和雪荷载;
- 6 暴雨、冰雹、雷击、洪水、滑坡、泥石流、地震、崩塌、地面塌陷等自然灾害;
- 7 火灾、爆炸;
- 8 外界物体碰撞或空中运行物体坠落;
- 9 投保人、被保险人或使用人使用不当或改动原设计结构、设备位置或原防水措施或超过设计标准增大荷载、擅自拆改房屋承重结构等未按照《房屋建筑使用说明书》相关要求或设计用途正常使用;
- 10 设备、配件在设计、施工、材料上的疏忽、缺陷、错误或遗漏;
- 11 保险单载明的建设工程附近其他工程的施工影响。

4.4.3 对于下列各项损失、费用和责任，保险公司不负责赔偿：

- 1** 保险单载明的建设工程竣工验收时，工程质量风险管理机构竣工检查报告提出的未整改的工程质量潜在缺陷中，由保险公司列为除外责任的工程质量潜在缺陷导致的相关的损失、费用和责任；
- 2** 保险单载明的建设工程竣工验收合格后等待期届满时，工程质量风险管理机构在进行质量复查时发现的未维修完善的损坏；
- 3** 保险单载明的建设工程竣工验收后，被保险人或使用人自行添置的包括装修在内的任何财产的损失，但初装修房（毛坯房）的合理二次装修损失不在此限；
- 4** 在对保险单载明的建设工程进行修复过程中，为满足被保险人或使用人要求，超过原设计施工标准，功能改变或性能提高所产生的额外费用；
- 5** 修理、加固或重置导致的任何颜色、透明度等表面外观的差异；自然磨损、老化、物质本身变化、其他渐变原因或表面外观的差异（任何颜色、透明度等）造成的损失和费用；
- 6** 任何投保人、被保险人或使用人以外的第三方损失；
- 7** 在保险单载明的建设工程使用过程中，因投保人、被保险人或使用人以外的第三方造成的损失；
- 8** 设备、配件产品质量缺陷所产生的损失；
- 9** 保险事故致使被保险人或使用人无法使用建设工程、停业、停电、停水、停气、停产、通讯或者网络中断、数据丢失、电压变化等造成的损失以及被保险人或使用人财产因市场价格变动造成的贬值、维修后因价值降低造成的损失等各种间接损失；
- 10** 人身伤亡或精神损害赔偿；
- 11** 罚款、罚金和惩罚性赔偿；

- 12 保险责任期间开始前产生的损失；
- 13 保险单载明的免赔额或按保险单载明的免赔率计算的免赔额。

5 投保与承保

5.1 一般规定

5.1.1 保险公司应确定建筑工程质量潜在缺陷保险投保流程。在建设单位办理土地许可之前，宜与保险公司达成初步意向框架，并由保险公司委托的 TIS 机构进行工程项目的风险管理。在建设单位办理施工许可证前，应与保险公司签订正式的保险合同。

5.1.2 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，主承保公司应与共保公司签订共保合同，《商品房买卖合同（预售）》、《商品房买卖合同（现售）》中应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。

5.1.3 订立保险合同，应当协商一致，遵循公平原则确定各方的权利和义务。除法律、行政法规规定必须保险的情况外，保险合同自愿订立。

5.1.4 投保人须与保险公司签订工程质量潜在缺陷保险合同并在保险合同签订之日起一次性支付合同约定的保险费；保费中需对风险管理费用的下限进行明确，施工单位和建设单位应选择同一家保险公司投保。具体的投保要求如下：

- 1 建设单位投保：一个工程项目作为一个保险标的，出具一份保险单，保险合同涵盖的范围应当包括投保的建筑物和同一物业管理区域内的其他建筑工程，保险公司在该保单项下承担的最大赔偿限额为保单记载的保险金额。
- 2 施工单位投保：施工合同范围内的所有建筑工程作为一个

保险标的，出具一份保险单，保险合同涵盖的范围应当包括投保的所有建筑工程，保险公司在该保单项下承担的最大赔偿限额为保单记载的保险金额。

5.1.5 投保人和保险公司可以约定与保险有关的其他事项。

5.1.6 依法成立的保险合同，自成立时生效。投保人和保险公司可以对合同的效力约定附条件或者附期限。

5.1.7 保险公司应当及时向投保人签发保险单或者其他保险凭证。保险单或者其他保险凭证应当载明当事人双方约定的合同内容。保险合同成立后，投保人按照约定交付保险费，保险公司按照约定的时间开始承担保险责任。

5.1.8 保险公司就保险标的或者被保险人的有关情况提出询问的，投保人应当如实告知。投保人故意或者因重大过失未履行前款规定的如实告知义务，足以影响保险公司决定是否同意承保或者提高保险费率的，保险公司有权解除合同。

5.1.9 保险公司在合同订立时已经知道投保人未如实告知的情况的，保险公司不得解除合同；发生保险事故的，保险公司应当承担赔偿或者给付保险金的责任。

5.1.10 住宅工程质量潜在缺陷保险投保及服务流程如图 5.1 所示。

5.2 保险条款及费率计算

5.2.1 工程质量潜在缺陷保险的保险费计算基数为投保工程的建筑安装总造价，并以建筑安装造价的政府指导价作为保险取费依据。投保建设工程质量缺陷保险的建设单位应当在建设工程概预算组成中列明该保险费。投保建设工程质量缺陷保险的施工单位在投标文件中不得单独列支该保险费。

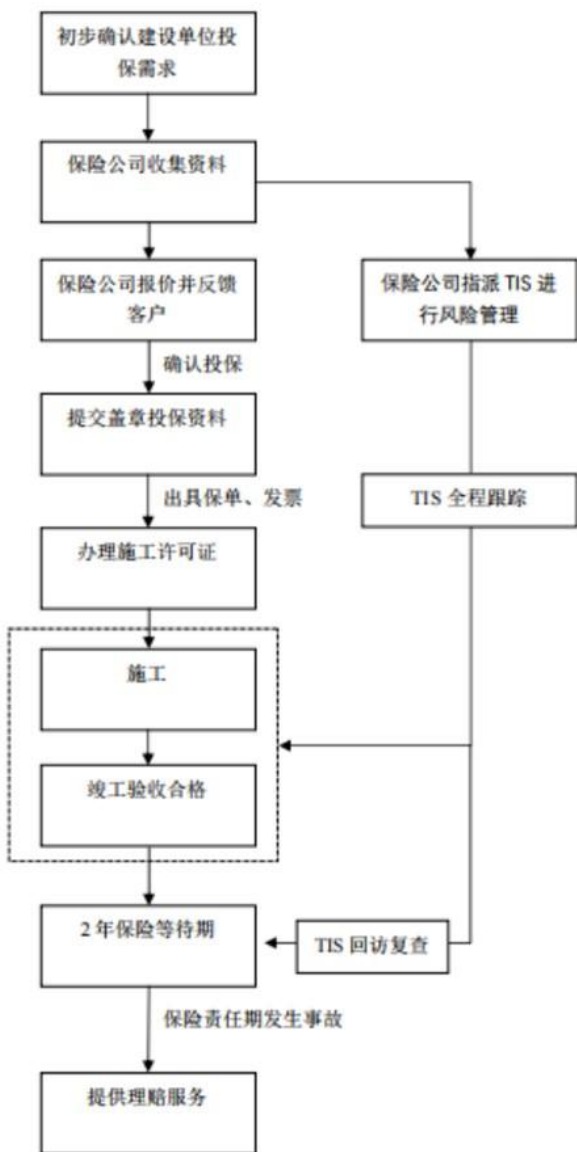


图 5.2.1 住宅工程质量潜在缺陷保险投保及服务流程图

5.2.2 工程质量潜在缺陷保险的具体承保费率，应当根据建设工程风险程度和参建主体资质、诚信情况、风险管理要求，结合再保险市场状况，在保险合同中具体约定。对资质等级高和诚信记录优良的，保险公司可以给予费率优惠。

5.2.3 保险公司可以根据具体的投保范围和投保期限制定合理的保险费率。

5.2.4 对于建设单位采用招标方式选择保险公司的情况，则招标文件中宜设置费率的上限和下限。

5.2.5 保险条款及费率应当依法报省金融监督管理机构审批或备案，并向省住房和城乡建设主管部门报告。

5.2.6 保险合同中宜包括下列条款：

- 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赔偿责任期间；
- 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。

5.2.7 风险管理合同中宜包括下列条款：

- 1 项目信息；
- 2 风险管理工作计划及报告产出；
- 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。

5.2.8 共保合同中宜包括下列条款：

- 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。

5.2.9 《商品房买卖合同（预售）》《商品房买卖合同（现售）》宜包括下列条款：

- 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。

5.3 投保承保模式

5.3.1 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。

5.3.2 住宅工程质量潜在缺陷保险采取共保模式，共保体由 1 家主承保保险公司和不少于 2 家从保保险公司组成，其中主承保保险公司应在国内 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。牵头的主承保保险公司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。

5.3.3 共保应当遵守统一保险条款、统一理赔服务、统一信息管理

系统以及合适的基准费率的共保要求。

5.3.4 参加共保体的保险公司由省住房城乡建设主管部门和省金融监管部门通过公开招标方式确定。

5.3.5 住宅工程质量潜在缺陷保险投保流程应符合下列规定，且应按图 5.1 的规定执行：

- 1 投保人发起询价；
- 2 保险公司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 A；
- 3 投保人与保险公司确认投保方案，保险公司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 保险公司签发正式保险单；
- 6 投保人按照合同约定方式缴纳保险费。

5.4 入户告知

5.4.1 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》，内容包括保单号、保险责任、保险范围、保险期限及理赔申请流程、争议解决方式等。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。

5.4.2 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，并向意向业主说明保险责任、保险期限等。

5.4.3 保险公司应编制《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》，明确主承保公司、保单号、保险责任、保险范围、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理房屋交付手续时，一并交付业主。

6 风险管理

6.1 一般规定

- 6.1.1** 住宅工程项目风险管理应遵循“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** 勘察单位承担住宅工程所在地块的地质勘察责任，应对场地地基进行分析、评价并对建筑基础设计提出建议。
- 6.1.4** 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。
- 6.1.5** 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。
- 6.1.6** 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。
- 6.1.7** 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。
- 6.1.8** 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。
- 6.1.9** 风险管理机构应综合考虑当地地质结构的复杂性、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。
- 6.1.10** 风险管理机构宜通过应用 BIM 等新技术手段，对住宅工程质量风险进行评估。

6.1.11 参与住宅工程建设的各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。

6.1.12 在保险赔偿责任期开始后，风险管理机构方可终止服务。

6.2 风险管理要求

6.2.1 风险管理机构应为具备独立承担民事赔偿责任的法人，并应具备承接质量风险管理及服务的能力。政府宜牵头设立风险管理机构名单，选定的风险管理机构应当满足下列条件：

- 1 注册资本金不少于 300 万元。
- 2 具有大型建筑工程管理经验，拥有工程监理综合资质或房屋建筑工程监理甲级资质。
- 3 企业拥有中级职称及以上各类专业技术人员不少于 50 人，高级专业技术人员数不少于 10 人。
- 4 工程类注册人员不少于 25 人。
- 5 有健全的管理制度和质量保证体系，并具有质量管理体系认证证书。
- 6 其他符合条件的工程咨询机构。

6.2.2 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。

6.2.3 风险管理机构的工作范围应与保险公司承保的住宅工程质量潜在缺陷保险合同责任范围一致。

6.2.4 风险管理机构应当具备独立性，不得与参建单位存有关联关系，不得直接或间接参与该工程的勘察、设计、施工和材料、设备供应等工作，避免因受到商业、财务和其他压力的影响而做出不真实的评估检查结果。

6.2.5 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。

6.2.6 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。项目负责人应当按照技术规范要求以及合同约定，在保险公司拟承保建设工程项目中履行风险管理职责。

6.2.7 项目风险管理团队的成员应保持相对固定，其项目负责人原则上不得中途更换。确因正当事由更换负责人的，应征得保险公司的书面确认，并指定新的项目负责人。

6.2.8 未经保险公司书面同意，风险管理机构不得转让风险管理业务。

6.3 风险管理流程

6.3.1 风险管理服务合同签订后，保险公司应向风险管理机构出具《风险管理授权书》并提供风险管理所需要的文件资料。风险管理机构应组织现场踏勘，编制《风险管理工作计划》，参加保险公司和建设单位组织的所有参建方参与的风险管理交底会。

6.3.2 《风险管理工作计划》应包括以下内容：

- 1** 项目基本信息：项目名称、地址、建设规模、结构类型、参建单位、主承保保险公司、保单内容及保险责任、项目进程等；
- 2** 项目风险管理团队成员信息及需要投入的设施设备等；
- 3** 风险管理的目标；
- 4** 风险管理服务内容：风险评估范围、过程检测方法、过程

检查频次安排、沟通协调的组织构架及工作流程等；

- 5 风险管理的方法、措施、工具和数据以及风险跟踪的要求；
- 6 过程中需重点控制的节点、工序、阶段和部位；
- 7 拟出具的报告或形成的成果文件；
- 8 需要建设单位及保险公司协调配合的相关事宜。

6.3.3 风险管理交底会上风险管理机构应完成以下事项：

- 1 向各方阐明风险管理的目的、依据、方法和工作流程；
- 2 介绍项目基本信息，明确风险管理的服务内容；
- 3 应对工程中存在的质量风险点、过程中质量检查方式以及参建各方需配合事项等进行告知；
- 4 强调需要建设单位和保险公司协调配合的相关事宜；
- 5 配合参建单位建立风险管理制度；
- 6 结合项目特点和对收集到的技术文件的风险评估结果进行风险交底；
- 7 递交《风险管理工作计划》；
- 8 形成风险管理交底会议纪要，并由与会各方签字确认。

6.3.4 风险管理流程图应包含以下几部分流程：

- 1 风险管理总流程（如图 6.3.1 所示）
- 2 勘察阶段风险管理流程（如图 6.3.2 所示）
- 3 施工阶段风险管理流程（如图 6.3.3 所示）
- 4 住宅工程竣工验收风险管理流程（如图 6.3.4 所示）
- 5 住宅工程质保期风险管理流程（如图 6.3.5 所示）
- 6 风险追踪工作流程（如图 6.3.6 所示）

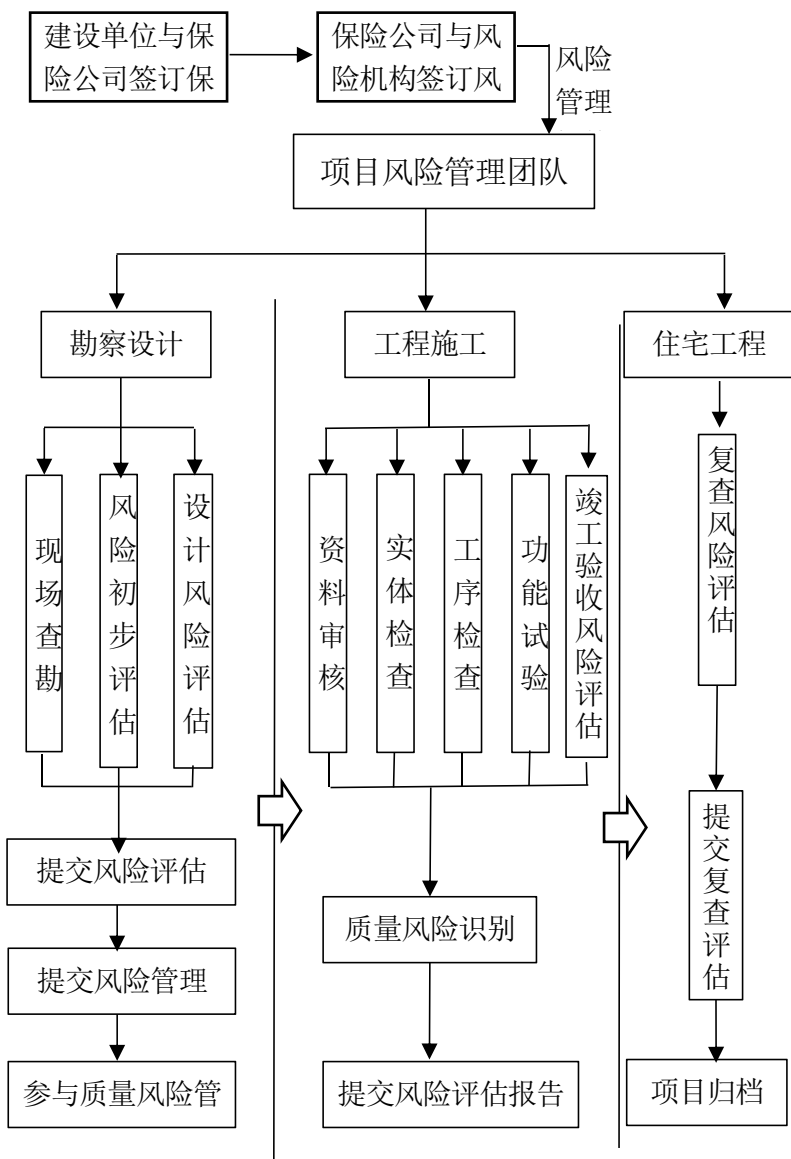


图 6.3.1 风险管理总流程

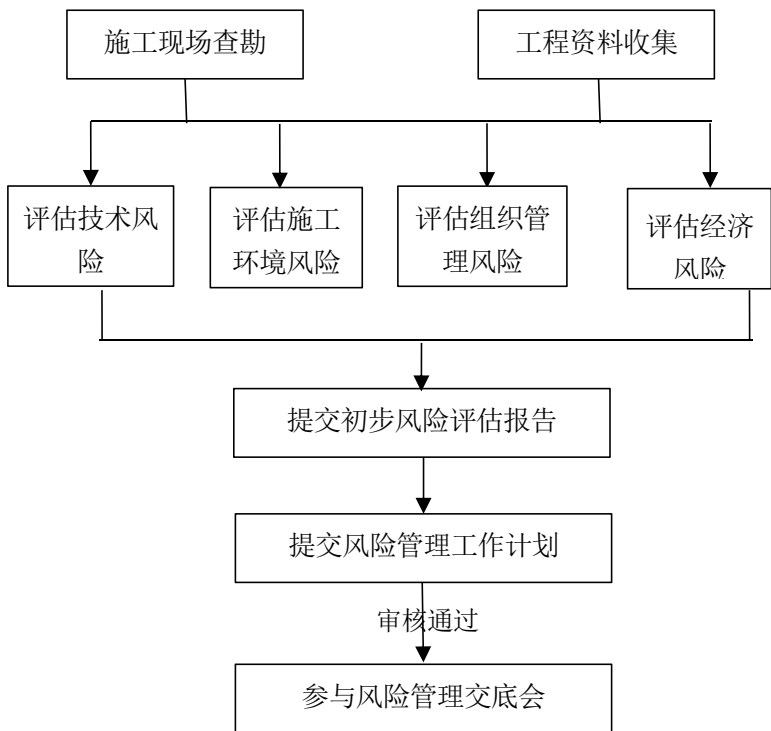


图 6.3.2 勘察设计阶段风险管理流程

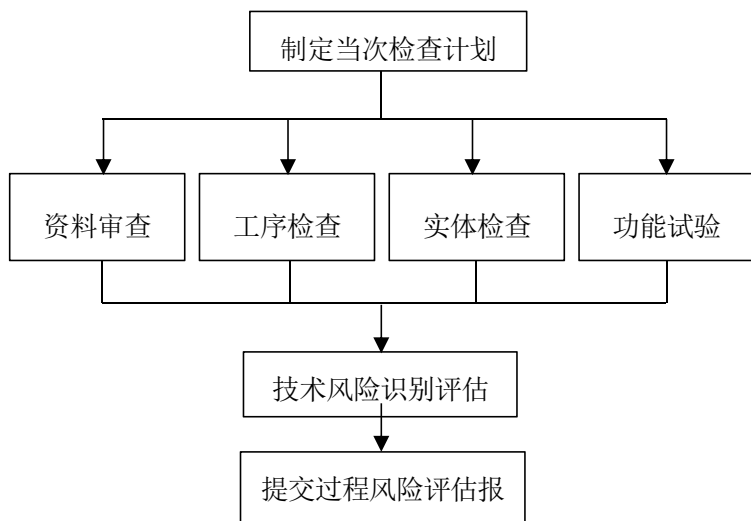


图 6.3.3 施工阶段风险管理流程

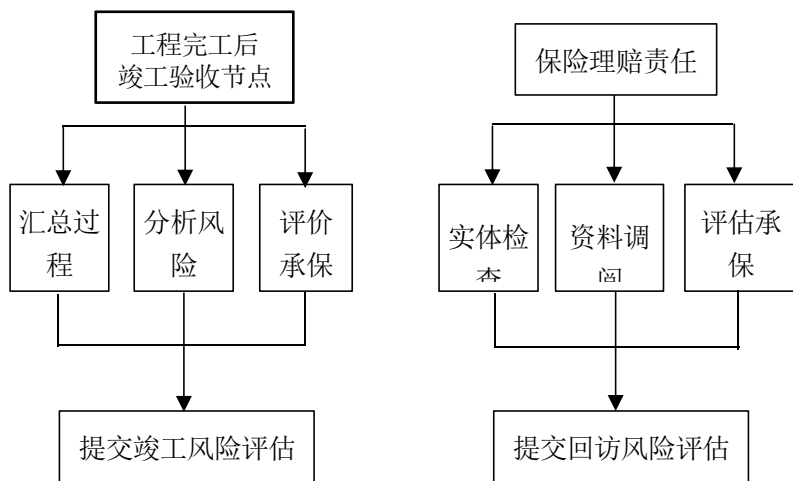


图 6.3.4 住宅工程竣工验收风险

图 6.3.5 住宅工程质保期风险

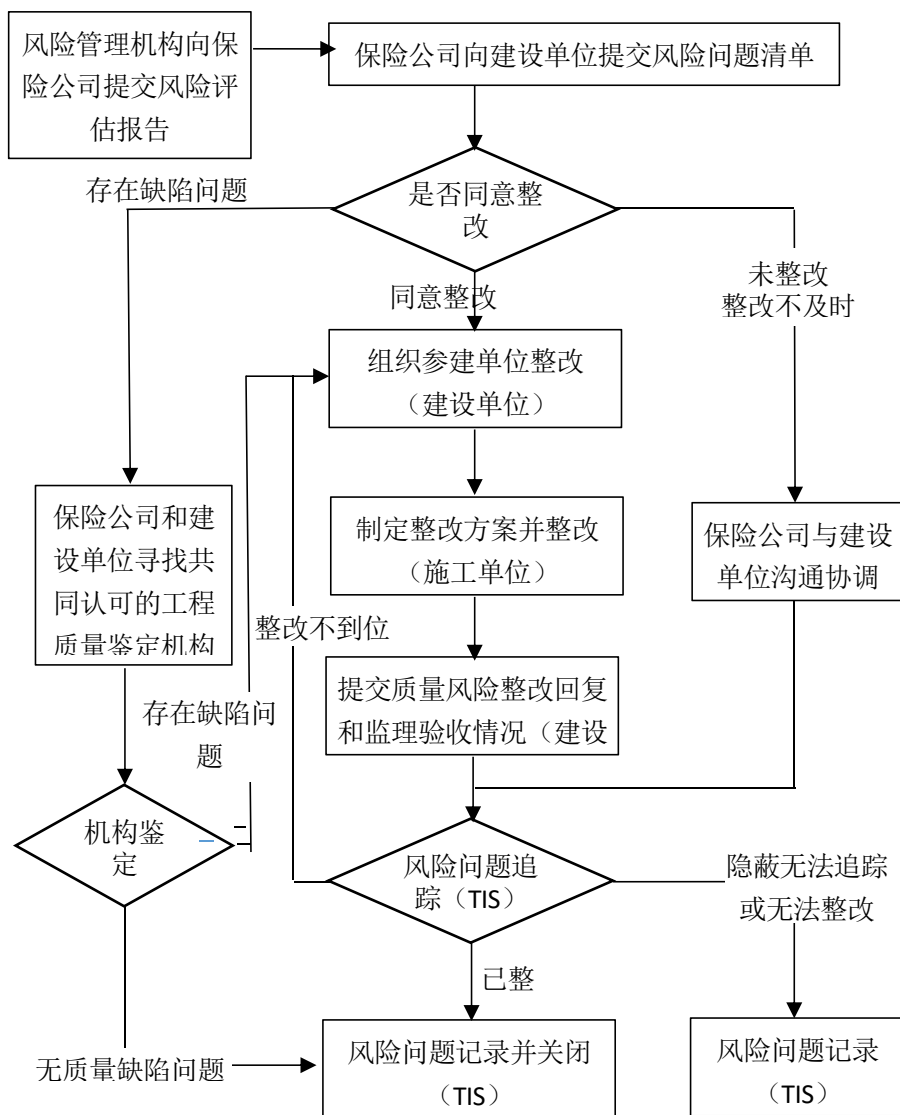


图 6.3.6 风险追踪工作流程

6.4 风险管理方法

6.4.1 住宅工程质量潜在缺陷风险管理应根据不同风险等级，以及风险造成后果的危害程度，采取不同的控制方法和措施。不同等级的风险定义如表 6.1 所示：

表 6.4.1 住宅工程质量潜在缺陷风险等级表

风险等级	风险定义	接受准则	管理方法和措施
正常风险	发生的概率和出险造成的损失及其轻微的风险	可接受	风险管理机构保持关注，确保风险水平不提高。
轻微风险	发生的概率低且造成的损失轻微的风险	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的损失较大的风险	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、程度的扩大。
严重风险	发生的概率高、造成的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，确保风险降级直至关闭。风险管理机构对整改措施进行评估确认，防止风险的范围、程度的扩大。应立即上报质量监督机构。

风险保留	未能查见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。
------	--	-----	------------------------------

6.4.2 风险管理机构在施工现场的检查以抽查为主，具体检查内容如表 6.2 所示：

表 6.4.2 风险管理机构检查内容

检查内容	具体工作
工序	检查施工方法是否符合设计文件、标准规范和施工方案的要求，工序的实施和验收是否合规等
实体质量	对施工过程中形成的工程实体进行实测实量，内容包括结构及装饰的外观质量、尺寸偏差等
资料	审查施工方案及设计文件；对施工过程中的质量控制文件和记录报告抽查，如重要原材料的供应商资质、重要原材料的检测报告、工程设计变更文件、重要专项施工方案等
功能实验	针对防水工程的蓄水、淋水试验，针对管道的压力试验等，风险管理机构可采取查阅资料、自行检测、见证等方式开展

6.4.3 风险管理机构宜采用无损检测、无人机、红外热像等技术手段，开展风险管理工作。

6.5 风险管理内容

6.5.1 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、施工阶段和工程竣工及回访阶段，风险管理机构应按保险合同的约定编制风险评估报告。

6.5.2 住宅建筑工程质量潜在缺陷保险的风险管理应按项目实施进程分阶段、分专业、按保险合同约定的保障范围进行风险识别、风险评估、风险管理，针对不同项目特点编制风险管理工作计划。

6.5.3 风险管理机构应依据项目风险管理工作计划对项目工程质量展开风险检查，出具质量风险问题清单及过程质量风险检查报告，提交保险公司和其授权单位，并对质量缺陷的整改情况进行跟踪和记录。

6.5.4 风险管理机构应根据合同要求，对在保项目进行定期、不定期的质量风险检查。施工过程中的检查频率不宜低于平均每月 2 次，对于质量风险等级高的专项工程，应有针对性地安排专项检查，增加检查频次。

6.5.5 过程检查是工程质量风险管理服务的重要工作，应贯穿工程实施的全过程，其目的在于验证承保范围内的工程实际风险是否在可接受水平并提出风险控制措施的建议，及时向保险公司和参建单位反馈工程的风险变化过程。风险管理机构应对需要的相关文件进行风险分析，对事故报告，尚应分析其可能影响工程质量的衍生风险；参建单位对风险管理机构过程检查中所列举的风险点应主动归纳总结，采取合理的预控措施。检查后应编制《过程风险评估报告》，《过程风险评估报告》应包括以下内容：

- 1 项目基本信息：项目名称、地址、平面总图、建筑规模；
参建企业、主承保保险公司、项目计划开工日期、计划竣

工日期、技术风险管理机构介入日期和介入时项目的进程等；

- 2 检查时的项目实施进度及环境气象条件；
- 3 过程检查的工作内容描述；包括检查范围、检查情况描述、检查发现的质量缺陷及潜在风险分析提示、风险问题的处理建议；
- 4 前期遗留风险的动态跟踪及评价；
- 5 本次风险检查及缺陷清单；
- 6 结论和建议；
- 7 下次查勘工作计划。

6.5.6 风险管理机构应根据保险范围，汇总各施工阶段的质量检查情况及整改情况，对各阶段承保风险进行评估，并出具阶段风险检查报告。包括场地条件、基础施工风险检查报告，主体结构风险检查报告，建筑外墙风险检查报告，防水及保温工程风险检查报告，安装工程风险检查报告，装饰工程风险检查报告等。

6.5.7 风险管理机构出具的报告不应撤回、变更，确需撤回、变更的需向主承保保险公司提交书面申请并征得同意，批准的申请文件应作为档案文件留档。

6.5.8 勘察设计阶段的过程检查工作，可按工程实施的方案设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段进行。对勘察设计阶段的过程检查工作，负责过程检查的技术人员必须提前准备好所有必要的项目信息和资料以便风险管理工作顺利进行。对于勘察设计阶段所需要做的工作主要包括：

- 1 技术人员需根据之前过程检查中获得的信息，了解勘察设计进度，及时收集勘察设计阶段技术风险管理需要的文件。
- 2 确定检查的内容，包括项目质量管理体系，岩土、建筑、结构、给水排水、电气、暖通各相关专业及其他专项工程等。
- 3 针对勘察设计文件的风险分析，准备好沟通协调所必需的资料，包括前期风险跟踪清单、检查表单和其他技术资料等。

6.5.9 勘察设计阶段的过程检查工作一般以资料查阅、复核、验证及会议讨论的形式进行。勘察设计阶段技术风险管理需要的文件包括但不限于以下内容：

- 1 参建单位的资信、营业执照、质量管理体系、人员资质等；
- 2 岩土工程勘察检测设备、仪器是否满足标准要求；
- 3 勘察报告及水文分析报告的结论与施工过程确认的准确程度；
- 4 设计文件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；
- 5 设计文件批复、设计文件审查意见等；
- 6 设计交底文件；
- 7 设计变更文件。

6.5.10 在施工阶段，风险管理机构应开展下列风险管理工作包括：

- 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：《施工现场检查记录》（应符合附录 B 的规定）和《最终风险评价报告》。
- 3 检查下列质量风险管理行为：
 - 1) 施工组织设计、专项施工方案审批情况：按规定审批。
 - 2) 施工图设计文件审查情况：需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：需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) 新技术、新工艺、新材料、新设备，专家评审情况：新技术、新工艺需完成建设工程技术专家评审论证后方可使用，新材料、新设备需送国家认可的检测机构进行试验、检测合格；
 - 5) 建筑物沉降观测、工程质量检测情况：需委托有资质的单位。
 - 6) 住宅工程质量分户验收情况：需要组织实施。
 - 7) 原材料检测方案和工程实体检测方案编制情况：需要组织实施。
 - 8) 风险管理机构提出的质量风险问题整改情况：整改闭合。

6.5.11 对施工阶段的过程检查工作,负责过程检查的技术人员必须提前做好所有必要的项目信息和资料以便风险管理工作顺利进行。对于施工阶段所需要做的工作主要包括:

- 1 技术人员需根据之前过程检查中获得的信息,了解现场的施工进度状况,及时收集施工阶段技术风险管理需要的文件。
- 2 选择检查区域,确定检查的分部工程、子分部工程及分项工程内容。
- 3 技术人员需根据确定的检查内容,准备好必要的文件,包括要检查区域的平面布置图、前期风险跟踪清单、检查表单等。
- 4 技术人员需根据本次检查的内容准备好相应的检测设备。

6.5.12 过程检查的工作一般分为以下三个步骤:

- 1 开始会议:技术人员到达现场时,必须与参建单位沟通。了解自上次查勘以来工程进展情况和事故情况,了解前次查勘提出的风险点的处理情况;查询施工现场资料。
- 2 现场查勘:技术人员根据确定的本次检查内容进行检查,所检查的区域和构件应在平面图中注明并记录在本次过程检查报告中,检查过程中应对前次查勘的风险点进行验证。
- 3 总结会议:检查结束后举行总结会议,就过程检查中发现的缺陷风险进行沟通。

6.5.13 施工阶段的过程检查频次应按《风险管理工作计划》的要求结合施工进度安排,且不低于平均每月两次。

6.5.14 施工阶段技术风险管理需要的文件包括但不限于以下内容:

- 1 参建单位的资质、营业执照、质量管理体系等；
- 2 施工组织设计（含施工专项方案）；
- 3 施工进度计划；
- 4 施工记录文件（含施工中的设计变更）；
- 5 施工质量验收资料；
- 6 试验、检测、监测资料；
- 7 监理资料；
- 8 造价资料。

6.5.15 检查监理单位下列质量风险管理行为，检查应包括系列内容：

- 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。

6.5.16 检查施工单位下列质量风险管理行为，检查应包括系列内容：

- 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。

6.5.17 检查建筑材料、构配件、设备供应单位下列质量风险管理行为，检查应包括系列内容：

- 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型式检验报告；
- 3 成品保护措施。

6.5.18 检查检测单位下列质量风险管理行为，检查应包括系列内容：

- 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。

6.5.19 检查监测单位下列质量风险管理行为,检查应包括系列内容:

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。

6.5.20 工程完工后,风险管理机构应将项目从施工准备阶段至竣工整个过程的质量检查情况、质量缺陷追踪情况进行汇总评价,形成质量风险最终检查报告并提交保险公司。

6.5.21 质量风险最终检查报告的内容应包括:检查情况汇总、整改及销项质量缺陷汇总(整个过程中所有质量缺陷的整改情况及其效果评价)、未销项问题(拒不整改或整改不力的)汇总及可能存在隐患的说明、工程质量情况的总体评价等。报告内容及格式可按照附录 C。

6.5.22 在住宅工程质保期内,风险管理机构应对质量缺陷整改情况进行跟踪及评价,风险管理机构应每半年开展一次的风险检查,住宅工程质保期的过程检查不宜少于4次,检查应包括下列内容:

1 住宅工程质保期内发生的质量缺陷;

2 住宅工程质保期内的维修记录。

6.5.23 在住宅工程质保期内,如参建单位拒不整改或整改不力,风险管理机构应对质量缺陷的处理过程和处理结果进行记录。对于存在争议的工程质量缺陷,保险公司与建设单位可委托双方共同认可的第三方工程质量鉴定机构进行鉴定后处理。争议沟通过程及处理

结果应由风险管理机构记录并归档。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。

6.5.24 住宅工程质保期的过程检查工作内容：

- 1 对前期未销项的风险点保持持续跟踪；
- 2 调查使用者关于建筑质量缺陷问题的反馈、投诉等；
- 3 对建筑质量缺陷及其维修记录的调查，识别和分析潜在缺陷风险；
- 4 其他为进一步识别风险可能需要进行的检测验证。

6.5.25 住宅工程质保期技术风险管理需要的文件包括但不限于以下内容：

- 1 物业管理单位的资质、营业执照、质量管理体系等；
- 2 保险公司和建设单位发放的保险须知和使用维护资料；
- 3 物业维修记录和质量投诉记录；
- 4 关于质量缺陷的问卷调查。

6.5.26 在保险理赔责任生效前三个月，风险管理机构应对建筑工程质量情况进行实地回访检查至少一次，汇总住宅工程质保期开始前暴露的质量问题，并出具质量风险复查评估报告（格式见附录 D）。

6.5.27 质量风险复查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。

6.5.28 回访检查方式可采取现场公共区域实体检查、仪器检测、用户问卷调查及调阅物业维修记录、查看沉降观测记录、调查使用者关于建筑质量缺陷问题的反馈、投诉等方法开展。

6.5.29 复查风险评估报告将作为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。

6.5.30 对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。

6.5.31 住宅工程质保期结束前，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 住宅工程质保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。

6.6 风险管理的报告体系

6.6.1 建筑工程质量潜在缺陷保险的技术风险管理应按项目实施进程分阶段、分专业、按保单内容编制风险评估报告。

6.6.2 技术风险管理机构编制的风险评估报告应包含如下项目基本信息：

- 1 项目名称、地址、平面总图、建筑规模；
- 2 参建企业、主承保保险公司；
- 3 项目计划开工日期、计划竣工日期、技术风险管理机构介入日期和介入时项目的进程；
- 4 风险评估的内容。

6.6.3 技术风险管理机构出具的报告不应撤回、变更，确需撤回、变更的需向主承保保险公司提交书面申请并征得同意，批准的申请文件应作为档案文件留档。

6.6.4 住宅工程项目风险评估（价）报告体系采用的现场检查记录（C1、C2）和风险评估（价）报告（R0、R1、R2、R3）应符合表 6.6.1 的规定。

6.7 风险管理机构评价

6.7.1 风险管理机构服务质量评价由保险公司或政府行政主管部门根据管理需要进行，风险管理机构据此全方位提高服务水平，促进提高工程质量。

6.7.2 风险管理机构服务质量评价的方法采用层次分析法与专家评分法结合的方法。完全满足甚至高于评价标准为 10 分，部分满足评价标准根据具体情况评 6~9 分，不满足评价标准视不足情况评 0~5 分。

6.7.3 风险管理机构服务质量需要在项目各阶段定期评价，并在结束前进行总体终评。

6.7.4 风险管理机构服务质量评价指标权重如表 6.7.1 所示：

表 6.6.1 住宅工程项目风险评估（价）报告体系

序号	阶段	报告名称	检查基本内容
1	施工准备阶段	R0 初步风险评估报告 (格式见附录 A)	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 (格式见附录 B)	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 (格式见附录 C)	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 (格式见附录 C)	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;

		录 D)	6) 建设单位编制的用户建筑产品使用说明书。
--	--	------	------------------------

表 6.7.1 TIS 机构服务质量评价指标权重表

一级指标	权重	二级指标	权重	三级指标	权重
A 过程服 务	0.75	A1 人员组 织架构	0.1	A11 负责人经验与素质	0.4
				A12 专业人员配备	0.4
				A13 组织架构合理性	0.2
		A2 风险管 理方案	0.2	A21 风险评估全面性	0.2
				A22 检查计划科学性	0.2
				A23 分项工程管控措施	0.3
				A24 专项工程管控措施	0.3
		A3 业务工 作水平	0.3	A31 质量缺陷发现能力	0.4
				A32 风险跟踪与整改情况	0.3
				A33 风险阶段报告质量	0.3
		A4 各方协 调机制	0.2	A41 与业主方沟通情况	0.2
				A42 与设计方协调情况	0.2
				A43 与施工方协调情况	0.2
				A44 与保险公司配合情况	0.2
				A45 与政府方配合情况	0.2
		A5 职业道 德操守	0.2	A51 团队职业道德	0.3
				A52 团队责任意识	0.4
				A53 工作作风与态度	0.3
B 结果服 务	0.25	B1 合同执 行情况	0.2	B11 人员配备履约情况	0.3
				B12 检查计划履约情况	0.4
				B13 其他条款履约情况	0.3
		B2 工程项 目质量	0.3	B21 结构安全质量	0.5
				B22 使用安全质量	0.5
		B3 风险评 估报告	0.5	B31 报告完整与规范性	0.3
				B32 风险评价合理性	0.4
				B33 风险控制措施合理性	0.3

6.7.5 勘察设计阶段的服务质量评价

1 A1 人员组织架构评价

表 6.7.2 人员组织架构评分表

评价内容		评价标准
A11 负责人 经验与素质 (10 分)	负责人职称与 个人能力 (6 分)	1) 该项目经理是否具有国家注册机构工程师资格; 或其他注册执业资格。 2) 该项目经理的业界评价是否良好
	负责人工程经 验 (4 分)	1) 该项目经理是否具有丰富工程经验 (15 年以 上); 2) 该项目经理是否有 IDI 管理经验
A12 专业人 员配备 (10 分)	专业人员数量 (3 分)	根据工程特点判断所需要的专业工程师与专业 技术人员数量是否达到要求
	专业人员资质 (3 分)	1) 专业工程师是否具有中级及以上职称; 2) 专业人士人员是否具有相应技术资格
	涵盖专业全面 性 (4 分)	根据工程特点判断项目团队人员专业是否符合 要求 (是否涵盖建筑、结构、电气、给水排水、 暖通、市政桥涵、岩土等工程专业)
A13 组织机 构合理性 (10 分)	项目机构设置 合理性 (5 分)	1) 项目 TIS 团队人员架构是否合理 (是否设项 目经理、副经理, 垂直型架构等); 2) TIS 机构的部门设置是否合理 (公司总部除 了工程部门, 是否有财务、人事和法务部门协 助管理)
	管理技术人员 协调性 (5 分)	项目 TIS 团队管理人员与专业技术人员数量比 例是否协调

2 A2 风险管理方案评价

表 6.7.3 风险管理方案评分表

评价内容		评价标准
A21 风险评估全面性(10 分)	风险分析全面性（6 分）	1) 工程质量风险评估报告中勘察、设计文件风险点分析是否合理、全面； 2) 对未来风险点的预估是否合理、全面
	预防措施合理性（4 分）	工程质量风险初步评估报告中提出的风险点预防措施是否合理、有效、可操作
A22 检查计划科学性(10 分)	例行检查频率（3 分）	检查计划中提供的例行常规检查频率是否适中 (不少于每月 1 次，建议为每月 2 次)
	飞行检查计划（3 分）	飞行检查计划中提供的工程关键节点检查时间节点是否合理、检查设置是否合理
	检查方式与主要内容（4 分）	检查计划中提供的检查方式与内容是否合理，如混凝土工程冬季施工、雨季防水工程检查等
A23 分项工程管控措施（10 分）	分项工程检查计划（4 分）	对地基基础、主体结构、防水、保温、安装等分项工程的检查计划是否单独列出并辅以说明
	分项工程风险管控措施（6 分）	地基基础、防水、保温、安装等分项工程出现风险，是否对其编制预防管控措施
A24 专项工程管控措施（10 分）	专项工程检查计划（4 分）	针对不良地质条件下地基基础、装配式结构、预应力构件、幕墙工程等专项工程的检查计划是否单独列出并辅以说明
	专项工程风险管控措施（6 分）	不良地质条件下地基基础、装配式结构、预应力构件、幕墙工程等专项工程出现风险，是否

		对其编制预防管控措施
--	--	------------

6.7.6 施工阶段的服务质量评价

1 A3 业务工作水平评价

表 6.7.4 业务工作水平评分表

评价内容		评价标准
A31 质量缺陷发现能力（10分）	项目检查情况（6分）	是否对项目进行全面的检查，包括： 1）资料检查（设计图纸、施工方案、质量控制文件、记录报告等）； 2）实体检查（工程实体外观质量、尺寸偏差、结构强度及刚度等的实测实量）； 3）工序检查（普通工序的抽查、特殊工序专项检查、隐蔽工程过程检查等）
	质量缺陷清单质量（4分）	质量缺陷清单是否简洁明确、条理清晰
A32 风险跟踪与整改情况（10分）	风险控制建议质量（4分）	建议的风险控制措施是否简洁、明确、合理、方便
	一般风险跟踪情况（3分）	一般风险是否追踪，或继续提出降低风险水平的建议，是否记录完整
	严重风险跟踪整改情况（3分）	发现严重缺陷风险是否及时与保险公司及其他参建单位沟通，后续是否完成整改并如实记录
A13 风险阶段报告质量（10分）	风险点评价合理性（5分）	施工阶段的过程检查报告和风险评估报告中是否对检查中发现的缺陷进行合理的风险评估
	风险报告规范性（5分）	1）施工阶段风险报告格式要求是否规范； 2.)施工阶段风险报告内容是否全面(缺陷描述、

		潜在风险预警、风险控制建议与跟踪情况等)
--	--	----------------------

2 A4 各方协调机制评价

表 6.7.5 各方协调机制评分表

评价内容	评价标准
A41 与业主沟通情况 (10 分)	1) 发现重大缺陷是否及时与业主方沟通; 2) 是否在定期会议上向业主方汇报工作进展
A42 与设计方协调情况 (10 分)	1) 检查设计文件时与设计方的沟通情况; 2) 发现设计潜在缺陷风险通知设计方整改情况
A43 与施工方协调情况 (10 分)	1) 检查是否影响正常施工; 2) 缺陷追踪与整改协调情况
A44 与保险公司配合情况 (10 分)	1) 发现重大缺陷是否及时与保险公司沟通; 2) 对保险公司提出的风险要求响应是否及时; 3) 是否定期提交阶段风险检查报告
A45 与政府方配合情况 (10 分)	1) 是否配合政府主管部门的监督和管理; 2) 是否在定期会议上向质监部门汇报风险控制进展

3 A5 职业道德操守评价

表 6.7.6 职业道德操守评分表

评价内容	评价标准
A51 团队职业道德 (10 分)	1) 是否有收受贿赂等不正当情况; 2) 是否施加不正当压力左右项目施工; 3) 是否遵守保密制度, 不泄露工程资料
A52 团队责任意识 (10 分)	是否对工程质量具有强烈责任意识, 认真检查识别潜在缺陷风险

A53 工作作风与态度 (10 分)	是否具有公平公正、认真、严谨的精神；是否以技术分析、试验和测量数据为依据，不过分依赖主观经验判断
-----------------------	--

6.7.7 竣工与复查阶段的服务质量评价

1 B1 合同执行情况评价

表 6.7.7 各方协调机制评分表

评价内容	评价标准
B11 人员配备履约情况 (10 分)	项目全过程管理团队与合同约定的人员配备名单是否存在出入和调换现象
B12 检查计划履约情况 (10 分)	定期检查频率是否满足要求；针对分项工程、专项工程的飞行检查是否符合原定检查计划（可在原计划基础上增加检查，但不可减少检查）
B13 其他条款履约情况 (10 分)	保险公司规定的其他风险控制条款的执行是否满足要求

2 B2 工程项目质量评价

表 6.7.8 工程项目质量评分表

评价内容		评价标准
B21 结构安全质量 (10 分)	主体结构	是否出现整体或局部倒塌
	地基基础	地基是否产生超出设计规范允许的不均匀沉降
	承重结构、围护结构	主体承重结构、围护结构部位是否出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂
B22 使用安全质量 (10 分)	裂缝	是否出现影响使用安全的裂缝、破损、断裂
	防水	屋面及地下室防水工程、有防水要求的卫生间、厨房、外墙面是否出现防渗漏处理工程损坏
	保温层	围护结构保温工程是否出现影响使用安全的脱

		落、开裂、破损
--	--	---------

注：可根据保险规定的附加险范围补充相应评价内容

3 B3 风险管控报告评价

表 6.7.5 风险管控报告评分表

评价内容	评价标准
B31 报告完整与规范性（10 分）	1) 风险总体评估报告与复查风险评估报告内容是否完整； 2) 报告格式是否规范
B32 风险评价合理性（10 分）	1) 质量缺陷风险问题描述是否清晰； 2) 质量缺陷风险评价是否合理
B33 风险控制措施合理性（10 分）	1) 质量缺陷风险跟踪情况； 2) 报告提出的风险控制措施是否科学、是否有建设性意见

7 保险理赔

7.1 保险理赔流程

7.1.1 理赔流程

保险公司应当建立完善的理赔标准和便捷的理赔流程，对理赔服务的时间要求、质量要求、人员要求以及争议处理进行详细的规定。以建立科学、合理、高效的工程质量潜在缺陷保险理赔体系，优化理赔制度，制定理赔应急预案，提供专业、快速的理赔服务。更好地受理业主的理赔申请，组织现场勘查和维修。

保险公司可以委托物业服务企业等专业服务机构（以下简称专业服务机构）统一受理业主的理赔申请、现场勘查和组织维修，提升理赔效率。

保险公司的具体理赔流程如图 7.1.1 所示。

7.1.2 索赔申请

业主在工程质量潜在缺陷保险赔偿责任期内，可以向保险公司或其委托的专业服务机构提出索赔申请。保险公司应为工程质量潜在缺陷保险设立专门的理赔服务团队和 24 小时受理报案申请专线服务电话，接到报案后，保险公司应在规定的理赔时效内派员现场勘查、核定，及时履行维修或赔偿义务。

7.2 保险理赔核准及争议解决

7.2.1 核定赔偿

保险公司或其委托的专业服务机构收到索赔申请后，应当在 2 日内派员现场勘查，7 日内做出核定；情形复杂的应当在 30 日内做出核定，并将核定结果通知业主。

对属于保险责任的，保险公司应当自与被保险人达成赔偿协议之日起 10 日内履行维修或赔偿义务。

对不属于保险责任的，保险公司应当自做出核定之日起 3 日内向业主发出不予赔偿通知书，并说明理由。

保险公司应当制定充分保护业主权益的理赔操作流程，并向金融监管部门和住房城乡建设主管部门报告。

7.2.2 争议鉴定

业主对是否属于保险责任以及赔偿金额存有异议的，可以与保险公司共同委托有资质的第三方鉴定机构进行鉴定。鉴定结果属于保险责任的，鉴定费用由保险公司承担；鉴定结果不属于保险责任的，鉴定费用由申请方承担。

7.2.3 应急维修

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

因工程质量潜在缺陷导致被保险建筑断电、断水、水管爆裂（漏水）等严重影响被保险人日常生活的报案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机制，第一时间提供维修方案，并委托第三方维修公司先行抢修，同时完成现场查勘，待事态相对稳定后，再启动正常理赔程序。

8 档案管理

8.1 一般规定

8.1.1 风险管理机构项目负责人对本项目风险管理资料的全过程管理负总责；风险管理机构设置专人负责资料的收集、整理、分发、接收、传递等管理工作；确保资料完整、准确和安全。

8.1.2 实体档案管理包括实体文档管理和电子文档管理。

8.1.3 实体文档管理应装订成册并按类型立卷，填好案卷目录。

8.1.4 电子文档管理应目录清晰、格式统一，特殊格式的电子文档应有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。

8.1.5 需要归档的文件内容应包括但不限于以下内容：

- 1 合同文件；
- 2 技术风险管理工作计划；
- 3 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、质量风险回复单、专题技术风险分析等；
- 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 过程风险评估报告；
- 8 风险评估报告；
- 9 缺陷风险清单；
- 10 住宅工程质保期的物业维修及质量投诉记录；
- 11 其他收集到的项目信息和资料文件。

8.1.6 项目技术风险管理资料及各单位报审资料不得涂改、伪造、随意抽撤或损毁、丢失。

8.1.7 项目风险管理资料份数应根据发放单位需要留存，收文单位应为原件，向保险公司移交原件1份；另行增加份数根据保险公司和建设单位要求确定。

8.1.8 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。

8.2 资料归档标准

8.2.1 文本以打印为主，幅面 A4，手工书写必须用蓝黑或碳素墨水。

8.2.2 质量风险管理工作计划及各阶段风险评估报告编制应符合附件要求格式，内容应全面，具有针对性和指导性。

8.2.3 表格统一采用本标准所附表样，特殊要求需增加的表格应符合本标准要求，并归类，同类表格排一个顺序号。

8.2.4 归档的文件应为原件。卷内资料均应排序，每卷内均应填写卷内目录，便于清晰检索。

8.2.5 归档文件的内容及其深度必须符合国家有关工程勘察、设计、施工、监理等方面的技术规范、标准和规程。必须真实、准确，与工程实际相符合。

8.2.6 归档文件应字迹清楚，项目齐全、准确、真实，图样清晰，图表整洁，签字盖章手续完备。图纸应采用国家标准图幅。

8.2.7 归档文件的纸张应采用能够长期保存的韧性大、耐久性强的纸张。

8.3 信息化管理

8.3.1 风险管理宜采用信息化管理系统。风险管理机构通过信息管理系统实现人员管理、合同管理、风险管理、跟踪与记录、资料收集与管理以及信息传输与共享。

8.3.2 信息化管理应保障信息安全，满足保密协议条款的要求。

8.3.3 风险管理活动中的风险点是信息化管理的最重要的基本元素，风险点应有明确的分类编码以便于数据统计和分析，风险分类编码应符合相关规定。

8.3.4 信息化管理，应尽可能合理建立并使用平台进行风险管理和后续理赔管控的全流程，具体内容应体现多方主体在投保 IDI 全过程的参与和作用。

8.3.5 基于工程质量潜在缺陷保险及相关信息的整理和跟踪，后续可对数据进行有针对性的分析，如：

- 1 项目的投保情况和分布；
- 2 多方主体的执行情况，如施工单位出现不同风险问题的情况、施工质量；监理单位的监理报告；供应商的材料供应情况等；
- 3 TIS机构的审查情况和追踪情况；
- 4 理赔过程中出损频率最高或损失金额最高的原因或部位，出损时间分布等；
- 5 其他统计角度。

附录 A 初步风险识别和设计风险评估报告模板

******项目勘察设计阶段**
初步风险识别和设计风险评估报告

审批人/项目负责人：（签名）

审核人：（签名）

编制人：（签名）

*****有限公司（公章）

*****年**月**日

一、工程项目概况

（一）保单承包内容

保 单 承 保 内 容	序号	内容	保险期限
	一		10 年
	二		
	三		
	四		
	五		
	六		5 年
	七		
	八		
	九		2 年
	十		

（二）项目的基本概况

项 目	内 容		
委 托 公 司	*****保险股份有限公司 XXXX 分公司		
工 程		小区名称	

名称				
工程地址				
项目概况	占地总面积		建筑总面积	
	地上建筑面积		地下建筑面积	
	总平图		单体数量	
	结构设计耐久年限		建筑类别	
	建筑结构安全等级		桩基设计等级	
	地基基础设计等级		耐火极限	
	屋面防水等级		地下室防水等级	
	屋面防水做法		外墙保温形式及材料	
	抗震设防类别		基本地震加速度值	
	抗震设防烈度		设计地震分组	
	场地类别		特征周期值（s）	
	周边场地状况	(应包括场地是否平整，周边是否临近建筑是否影响，项目周边是否有新建小区或地铁规划等影响；项目周边是否有河流、湖泊)		
	主要荷载信息			
新技术、新工艺、新材料		其他		
形象	☐ 准备 ☐ 桩基 ☐ 基础 ☐ 主体 ☐ 机电 ☐ 装饰 ☐ 竣工			

进 度				
工 程 造 价	■总投资：XXXXX.XX 万元■合同总造价：XXXXX.XX 万元（施工总包）			
质 量 要 求	■合格 □优良 □地市优 □省优 □部优 □国优 □不详			
工 期 安 排	计划 开工日期	XXXX 年 XX 月 XX 日	（拟）竣工 日期	XXXX 年 XX 月 XX 日
施 工 许 可 证 编 号			施工许可证日期	XXXX 年 XX 月 XX 日
质 量 责 任 单 位	建设单位			
	勘察单位			
	设计单位			
	审图单位			
	监理单位			
	总承包单位			

(三) 建筑物单体概况

楼号	类型	层数		建筑高度 (m)	建筑面积 (m ²)		上部结构类型	装配式	地基类型	基础形式	基础埋深 (m)	正负零标高	修房	坏房
		地上	地下		地上	地下								
						-								
						-								
						-								
						-								
						-								
					-									

备注：

1、上部结构类型：砖混、框架、剪力墙、框架-剪力墙、筒体、框架-筒体、钢结构、装配整体式剪力墙等...

2、地基类型：天然地基，人工地基（换填地基、排水固结预压地基、强夯地基、振冲地基、砂石桩、石灰桩、水泥粉煤灰碎石桩（CFG）、水泥土搅拌桩（含深层搅拌法、粉体喷搅法、深层搅拌法简称湿法，粉体喷搅法简称干法）、高压喷射注浆法等...）

3、基础形式：条形基础、独立基础、桩基础、筏板基础、箱型基础、桩筏基础等...

二、TIS 公司信息及技术资料

项目	内容				
查 勘 日 期	TIS 介入阶段	■勘察设计 ■施工准备 □施工（□地基 □基础 □主体 □安装 □装修 ） □竣工 □回访 □使用			
	TIS 介入时间	****年**月**日			
	首次查勘时间	****年**月**日			
	收到资料时间	****年**月**日			
TIS 评估范 围	■勘察 ■设计 □施工				
	■地基与基础 ■主体结构 ■二次结构 ■机电安装 ■装饰装修 ■门窗 ■防水 ■保温				
	■五方责任主体 ■“四新”技术 ■专项				
检 查 内 容	■文件资料 ■材料构件 □工程实体 □工序				
检 查 方 法	■资料检查 □实测实量 □观感检查 □功能性试验				
风 险 评 估 人 员 名 单	姓名	职 称 及 执 业证书	学历	职位	专业

--	-----	--	--	--	--

三、风险辨识和分析

项目	内容		
委托公司	*****保险股份有限公司 XXXX 分公司		
工程名称		小区名称	
工程地址			
工程阶段	■地基与基础 □主体结构 ■二次结构 ■机电安装 ■装饰装修 ■门窗 ■防水 ■保温		
本次检查涉及保险范围	基本险： 和保险合同规定的承保范围一致	附加险： 和保险合同规定的承保范围一致	
项目建筑类型及技术特点	包括项目结构类型、设计标准、荷载信息、使用的材料、防水和保温工程做法，以及是否采用新技术、新材料、新工艺等		
出具本报告时已经收到的重要技术文件			

需要补充的文件	
风险初步识别分析	
相关各方资质风险分析	资质等级、是否有类似项目业绩、是否有不良记录等
岩土工程勘察报告风险分析	需要审核：勘察方案、勘探点线的布控、技术孔和控制孔的设置、分析和评价的及成果的可控性、勘察报告的深度和精度等 着重分析是否存在不良地质情况及其他可能影响保险责任范围的不良情况。
设计风险分析	地基基础设计的审核应审核以下内容： 地基基础设计等级的确定是否正确、地基承载力的计算是否正确、进行地基稳定性验算、基础选型、埋深、桩端持力层及进入持力层的深度是否合理，当无埋深时，是否满足整体稳定的要求、地基基础抗震设计是否符合规定。然后对于不同的基础类型，再进行进一步审核。单位工程最终沉降量计算值是否满足有关规定。 设计基础选型、埋深、桩长等是否符合勘察设计建议？如不符合，设计是否有充足的变更原因，TIS 应进行复核。 桩基选型是否应对建筑物的特征(建筑结构类型、荷载性质、桩的使用功能、建筑物的安全等级等)、地形、工程地质条件(穿越土层、桩端持力层岩土特性)、水文地质条件(地下水类别、地下水位标高)、施工机械设备、施工环境、施工经验、各种桩施工法的特征、制桩材料供应条件、造价以及工期等进行综合性研究分析后，并进行技术经济分析比较，最后选择经济合理、安适宜的桩型和成桩工艺。 是否考虑地下水位对地下建筑影响的工程，设计所采用的防水设计水位和抗浮设计水位，是否符合《工程地质勘察报告》所提水位。

	是否正确采纳《工程地质勘察报告》对基础形式、地基处理、防腐蚀措施（地下水有腐蚀性时）等提出的建议并采取了相应措施，当其与地勘建议不一致时，其措施是否恰当 主体结构工程设计的审核应审核以下内容： 建筑物的稳定性、安全性审查，包括：地基基础和主体结构是否安全可靠，等。 检查地震设防是否明确：建筑抗震设防分类、基本烈度、设防烈度、近震与远震、场地土类型、结构抗震等级。 审查结构计算模型是否合理。 对结构计算进行抽样审核。 施工中可操作性如何，有无设计上的功能隐患。 设计使用规范是否为最新的规范版本 装配式建筑深化设计内容 结构缝（伸缩缝、沉降缝、抗震缝）的设置是否合理，结构缝的设置超过规范限值时，所采取的措施是否恰当 转换层结构选型是否合理，当存在薄弱层或薄弱部位时所采取的技术措施是否合理 混凝土材料等级、钢筋种类、砌体强度等级、砂浆强度等级、钢材及焊条牌号、特殊材料或产品（成品拉索、锚具、阻尼器等）说明是否准确。 在结构设计中所采用的新技术、新结构、新材料是否经过论证，是否恰当。
施工方案风险分析	方案审核程序是否合规，方案是否合理、可行，是否有针对性，是否对特殊施工工艺进行了专项设计，施工重点、难点是否进行了分析，是否有针对性措施。 （1）保温做法及风险分析 应详细列出建筑保温做法，包括基层材料，各层做法，连接形式，并且分析着重风险保温结构开裂脱落的风险，如同一个项目采用

	了不同的保温做法应各自注明内容及所处位置 (2) 防水做法及风险分析 应详细列出屋面防水、地下室防水、室内防水做法, 包括基层材料, 各层做法, 连接形式, 并且分析渗漏风险, 如同一项目采用了不同的防水做法应各自注明内容及所处位置。装配式建筑应详细列出拼装接缝防水做法、预留洞口防水做法, 并且分析渗漏风险。 (3) 给排水, 供热供冷、管道管线做法及风险分析 (4) 机电做法及风险分析 (5) 装饰装修做法及风险分析 (6) 门窗工程、抹灰工程、瓷砖脱落等风险点分析 (7) 其他分项做法及风险分析	
工程造价风险分析	合同价格是否存在低于成本价, 施工过程中以次充好降低工程质量的风险等	
工期风险分析	是否存在明显的工期不合理, 赶工造成质量风险等	
现场检查情况汇总		
风险问题汇总		
技术建议		
编制人	审核人	批准人
姓名: 日期:	姓名: 日期:	姓名: 日期:

期:		公司签章:
----	--	-------

附录 B 过程风险评估报告模板

***项目 20**0*0*(检查日期)
过程风险评估报告 (报告编号)

审批人/项目负责人: (签名)

审核人: (签名)

编制人: (签名)

*****有限公司 (公章)

*****年**月**日

一、基本信息

（一）项目基本概况

项目	内容	
委 托 公司	*****保险股份有限公司 XXXX 分公司	
工 程 名称	XXXXX （地块名称+小区名称）	
工 程 地址	XXXXX	
工程概况	类型	☐ 保障性住房 ☐ 商品住房 ☐ 公建 ☐ 其他工程
	装修标准	☐ 装修房 ☐ 初装修房（毛坯房）
	项目基本介绍	
质 量 责 任 单位	建设单位	
	勘察单位	
	设计单位	
	审图单位	
	监理单位	
	总承包单位	
项 目 进度		

形 象 进 度	(图片)	
TIS 机构	*****有限公司	
质 量 责 任 单 位	建设单位	
	勘察单位	
	设计单位	
	审图单位	
	监理单位	
	总承包单位	

(二) TIS 公司检查信息

项目	内容				
查 勘 日 期	TIS 介入阶段	☐ 勘察设计 ☐ 施工准备 ☐ 施工(☐ 地基 ☐ 基础 ☐ 主体 ☐ 安装 ☐ 装修) ☐ 竣工 ☐ 使用			
	本次查勘日期	*****年**月**日			
TIS 评 估 范 围	☒ 勘察 ☒ 设计 ☒ 施工 ☒ 地基与基础 ☒ 主体结构 ☒ 二次结构 ☒ 机电安装 ☒ 装饰装 修 ☒ 门窗 ☒ 防水 ☒ 保温 ☒ 五方责任主体 ☐ “四新”技术 ☐ 专项				
	☒ 文件资料 ☐ 材料构件 ☒ 工程实体 ☒ 工序				
	☒ 资料检查 ☐ 实测实量 ☒ 观感检查 ☐ 功能性试验				
本 次 参 与	姓名	职称	学历	职位	专业

查 勘 人员	***				

本 次 查 勘 天气	(查勘日的气温, 风力, 是否下雨)				
本 次 查 勘 范围	(具体检查了哪些楼层、地下室等信息)				
本 次 检 查 内容					
检 测 试验	■回弹实验 ■蓄水、淋水实验				

(三) 项目资料

上次至本次查勘之日, 新收到的及现场查阅的相关资料文件:

接收资料	接收方式	接收日期	现 场 查 阅 资料	是 否 存 在 风险	风险描述

截至目前, 应收但尚未收到的相关资料文件:

二、前期缺陷追踪

(一) 已整改项

序号/风险编号	缺陷所处部位	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		

(二) 尚未整改项

序号/风险编号	缺陷所处部位	缺陷描述	风险描述	整改情况	未整改原因	风险等级

(三) 前期整改统计

截止本次过程查勘前，共对 XX 项风险进行追踪，其中 XX 项已完全整改，XX_项尚未整改到位，XX_项未整改，XX_项隐蔽无法追踪。

三、本次风险检查及缺陷清单

（一）风险等级

根据风险发生概率和预估财产损失进行综合评判分级	
风险等级说明：	
风险等级	风险程度说明
轻微风险	发生的概率低且造成的损失轻微的风险
一般风险	发生的概率较高或造成的损失较大的风险
严重风险	发生的概率高、造成的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	未能查见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

（二）本次查勘缺陷清单

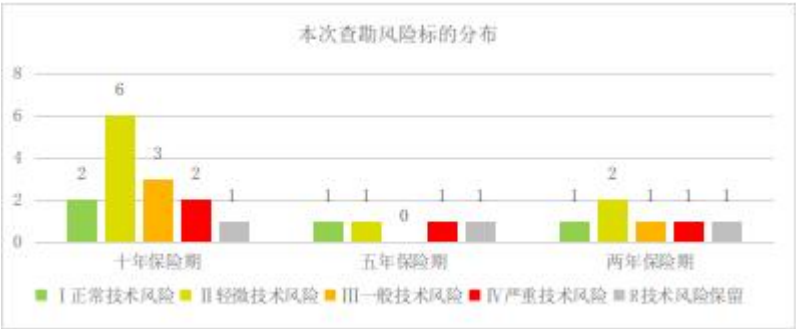
新增参建方风险分析：单位名称、资质、是否有类似项目业绩

序号/风险编号	缺陷描述	风险描述	纠正和预防建议	风险等级
***	(图片)	影响构件受力性能	钢筋绑扎前进行主筋纠偏并按规范规定进行箍筋绑扎	
	缺陷描述及违反规范的具体条文编号			
***	(图片)			
	缺陷描述及违反规范的具体条文编号			

四、结论和建议

(一) 检查小结

(格式自拟)



示例

(二) 建议与其他

项目	内容
风险	
提示	

五、下次查勘工作计划

(一) 下次查勘的主要内容

(二) 风险警示

本次检查至下次检查的周期内即将开展的施工作业中哪些需要做质量风险预警

计划查勘日期:

计划查勘内容:

附录 C 竣工风险评估报告模板

XXXX 项目竣工风险评估报告
(TIS 工作总结)

审批人/项目负责人：（签名）

审核人：（签名）

编制人：（签名）

*****有限公司（公章）

*****年**月**日

一、工程项目概况

（一）项目基本概况

项目	内容			
委托公司	*****财险保险股份有限公司 XXXX 分公司			
工程名称	XXXXX （报建工程名称）		小区名称	XXXXX
工程地址	XXXXX			
工程规模特点	占地总面积			建筑总面积
	地上建筑面积			地下建筑面积
	类型	☐ 保障性住房 ☐ 商品住房 ☐ 公建 ☐ 其他工程		
	装修标准	☐ 装修房 ☐ 初装修房（毛坯房）		
	装配式结构	☐ 是 装配率：XX% ☒ 否		
	最高建筑高度	XX.XXm（最高）		

工程概况				
工程造价	■总投资: XXXXX. XX 万元■合同总造价: XXXXX. XX 万元(施工总包)			
质量要求	■合格 □优良 □地市优 □省优 □部优 □国优 □不详			
工期安排	开工日期	XXXX 年 XX 月 XX 日	(拟) 竣工日期	XXXX 年 XX 月 XX 日
TIS	TIS 介入日期	XXXX 年 XX 月 XX 日	TIS 介入时工程阶段	
施工许可证编号			施工许可证日期	XXXX 年 XX 月 XX 日
质量责	建设单位			
	勘察单位			
	设计单位			

任 单 位	审图单位	
	监理单位	
	总承包单位	
TI S 机 构	*****有限公司	

(二) 建（构）筑物基本信息

项目	内容			
建筑物分类及数量	功能	数量	功能	数量
	住宅建筑		商业用房	
	附属配套		地下室	
	其他建筑			
地下室分布概况				
结构设计耐久年限		建筑类别		
建筑结构安全等级		桩基设计等级		
地基基础设计等级		耐火极限		
主要荷载信息				
屋面防水等级		地下室防水等级		

抗震设防类别		基本地震加速度值	
抗震设防烈度		设计地震分组	
场地类别		特征周期值（s）	
周边场地状况			
新技术、新工艺、新材料			
其他			
项目平面图	（项目所处地理位置图）		（项目内楼宇平面布置图）

（三）建筑物单体概况

楼号	功能	层数		建筑高度（	建筑面积（㎡）		上部结构类型	装配式（率	地基类型	基础形式	基础埋深（	修房	坯房
		地上	地下		地上	地下							

				m)			型	)			m)		

备注：

- 1、上部结构类型：砖混、框架、剪力墙、框架-剪力墙、筒体、框架-筒体、钢结构、装配整体式剪力墙等...
- 2、地基类型：天然地基，人工地基（换填地基、排水固接预压地基、强夯地基、振冲地基、砂石桩、石灰桩、水泥粉煤灰碎石桩（CFG）、水泥土搅拌桩（含深层搅拌法、粉体喷搅法、深层搅拌法简称湿法，粉体喷搅法简称干法）、高压喷射注浆法等...）
- 3、基础形式：条形基础、独立基础、桩基础、筏板基础、箱型基础、桩筏基础等...

（四）参建各方风险评估

参 建 各 方	基本情况						相 似 项 目 业绩
建设	公 司		组 织 机		资 质		■ 有

单位	名称		构代码		等级		☐ 否
	联系人1		联系电话/微信		电子邮箱		
	联系人2		联系电话/微信		电子邮箱		
勘察单位	公司名称		组织机构代码		资质等级		☒ 有 ☐ 否
	联系人1		联系电话/微信		电子邮箱		
	联系人2		联系电话/微信		电子邮箱		
设计单位	公司名称		组织机构代码		资质等级		☒ 有 ☐ 否
	联系人1		联系电话/微信		电子邮箱		
	联系人2		联系电话/微信		电子邮箱		
监理单位	公司名称		组织机构代码		资质等级		☒ 有 ☐ 否
	联系人1		联系电话/微信		电子邮箱		
	联系人2		联系电话/微信		电子邮箱		
审图单位	公司名称		组织机构代码		资质等级		☒ 有 ☐ 否
	联系人1		联系电话/微信		电子邮箱		

	联系人2		联系电话/微信		电子邮箱		
总承包单位	公司名称		组织机构代码		资质等级		☒ 有 ☐ 否
	联系人1		联系电话/微信		电子邮箱		
	联系人2		联系电话/微信		电子邮箱		
防水专业分包单位	公司名称		组织机构代码		资质等级		☒ 有 ☐ 否
	联系人1		联系电话/微信		电子邮箱		
	联系人2		联系电话/微信		电子邮箱		
保温工程专业分包单位	公司名称		组织机构代码		资质等级		☒ 有 ☐ 否
	联系人1		联系电话/微信		电子邮箱		
	联系人2		联系电话/微信		电子邮箱		
总承包风险分析							

二、TIS 公司信息及技术资料

项目	内容
----	----

查 勘 日期	TIS 介入阶段	☐ 勘察设计 ☐ 施工准备 ☐ 施工 (☐ 地基 ☐ 基础 ☐ 主体 ☐ 安装 ☐ 装修) ☐ 竣工 ☐ 回访 ☐ 使用				
	TIS 介入时间	*****年**月**日				
	首次查勘时间	*****年**月**日				
	收到资料时间	*****年**月**日				
TIS 评 估 范围	☒ 勘察 ☒ 设计 ☒ 施工					
	☒ 地基与基础 ☒ 主体结构 ☒ 二次结构 ☒ 机电安装 ☒ 装饰装修 ☒ 门窗 ☒ 防水 ☒ 保温					
	☒ 五方责任主体 ☐ “四新”技术 ☐ 专项					
检 查 内容	☒ 文件资料 ☐ 材料构件 ☒ 工程实体 ☒ 工序					
检 查 方法	☒ 资料检查 ☐ 实测实量 ☒ 观感检查 ☐ 功能性试验					
风 险 评 估 人 员 名 单	姓名	职 称 及 执 业 证 书	学 历	职 位	专 业	

委 托 依 据	☐ 邀请书 ☒ 中标通知 ☐ 授权书 ☐ 投保单					
政 策 文 件	河北省<=关于本省推进工程质量潜在缺陷保险的实施意见>=					
规 范 标 准	<*****> GB*****及相关规范					
已 获	序号	资料名称	提供时间	电子版/纸	份数	

得 技 术 资 料				质版（版本号）	
					1
					1
					1
尚 未 提 供 的 技 术 资 料	1	***			
	2	***			
	3	***			
保 单 承 保 内 容	序号	内容		保险期限	
	一	（根据当地 IDI 条款填写）		10 年	
	二				
	三				
	四				
	五			5 年	
	六				
	七				
	八				
	九			2 年	
	十				

三、TIS 已完成工作

（根据保障内容分类，总结 TIS 对本项目查勘的范围，查询的数量，出具报告的数量等信息）

出具的风险报告清单	
实施的检查清单	
实施的检验试验清单	

四、风险辨识和分析（格式自拟）

（在前述报告的基础上，按照保障内容分类总结已识别风险及分析此内容：主要针对各个保障内容总结性评价，不需要具体列出每一项已经发现的风险）

已整改风险汇总	十年保险期限：
	五年保险期限：
	两年保险期限：
未整改风险汇总	十年保险期限：
	五年保险期限：
	两年保险期限：
竣工检查情况汇总	十年保险期限：包括资料检查、 工序检查、实体检查及必要的功能性实验或检测
	五年保险期限：包括资料检查、 工序检查、实体检查及必要的功能性实验或检测
	两年保险期限：包括资料检查、

	工序检查、实体检查及必要的功能性实验或检测
--	-----------------------

五、最终风险建议（格式自拟）

在前述报告的基础上，按照保障内容分类，按照风险等级排序，并且给出针对保险公司的承保建议。

风险汇总	十年保险期限：
	五年保险期限：
	两年保险期限：
风险检查结论及建议	
附图	

附录 D 回访风险评估报告模板

XXXX 项目
回访风险评估报告

审批人/项目负责人：（签名）

审核人：（签名）

编制人：（签名）

*****有限公司（公章）

*****年**月**日

一、工程项目概况

（一）项目承包内容

保 单 承 保 内 容	序号	内容	保险期限
	一	(根据当地 IDI 条款填写)	Xxxx 年 xx 月 xx 日至 Xxxx 年 xx 月 xx 日
	二		
	三		
	四		
	五		
	六		Xxxx 年 xx 月 xx 日至 Xxxx 年 xx 月 xx 日
	七		
	八		
	九		Xxxx 年 xx 月 xx 日至 Xxxx 年 xx 月 xx 日

（二）项目基本概况

项目	内容		
委 托 公司	*****财险保险股份有限公司 XXXX 分公司		
工 程 名称		小区名 称	
工 程 地址	XXXXX（详细至道路及门牌号）		
工 程	占地总面积		建筑总面积

模 型 特 点	地上建筑面积			地下建筑面 积	
	类型	☐ 保障性住房 ☐ 商品住房 ☐ 公建 ☐ 其他工程			
	装修标准	☐ 装修房 ☐ 初装修房（毛坯房）			
	装配式结构	☐ 是 装配率：XX% ☒ 否			
	最高建筑高度	XX.XXm（最高）			
工 程 概 况					
工 程 造 价	■总投资：XXXXX.XX 万元■合同总造价：XXXXX.XX 万元（施工总包）				
质 量 要 求	■合格 ☐ 优良 ☐ 地市优 ☐ 省优 ☐ 部优 ☐ 国优 ☐ 不详				
工 期 安 排	开工日期	XXXX 年 XX 月 XX 日	（拟）竣工 日期	XXXX 年 XX 月 XX 日	
TIS	TIS 介入 日期	XXXX 年 XX 月 XX 日	TIS 介入时 工程阶段		
施 工 许 可 证 编 号			施工许可证日期	XXXX 年 XX 月 XX 日	
质 量 责 任 单 位	建设单位				
	勘察单位				
	设计单位				
	审图单位				
	监理单位				
	总承包单位				
TIS 机	*****有限公司				

构	
---	--

(三) 建（构）筑物基本信息

项目	内容			
建筑物分类及数量	功能	数量	功能	数量
	住宅建筑		商业用房	
	附属配套		地下室	
	其他建筑			
地下室分布概况				
结构设计耐久年限		建筑类别		
建筑结构安全等级		桩基设计等级		
地基基础设计等级		耐火极限		
主要荷载信息				
屋面防水等级		地下室防水等级		
抗震设防类别		基本地震加速度值		
抗震设防烈度		设计地震分组		
场地类别		特征周期值（s）		
周边场地状况	(应包括周边是否临近建筑是否影响，项目周边是否有新建小区或地铁等影响；项目周边是否有河流，湖泊)			
新技术、新工艺、新材料				
其他				

项目平面图	(项目所处地理位置图)	(项目内楼宇平面布置图)
-------	-------------	--------------

(四) 建筑物单体概况

楼号	功能	层数		建筑高度 (m)	建筑面积 (m²)		上部结构类型	装配式 (率)	地基类型	基础形式	基础埋深 (m)	修房	坯房
		地上	地下		地上	地下							

备注:

- 1、上部结构类型：砖混、框架、剪力墙、框架-剪力墙、筒体、框架-筒体、钢结构、装配整体式剪力墙等...
- 2、地基类型：天然地基，人工地基（换填地基、排水固结预压地基、强夯地基、振冲地基、砂石桩、石灰桩、水泥粉煤灰碎石桩（CFG）、水泥土搅拌桩（含深层搅拌法、粉体喷搅法、深层搅拌法简称湿法，粉体喷搅法简称干法）、高压喷射注浆法等...）
- 3、基础形式：条形基础、独立基础、桩基础、筏板基础、箱型基础、桩筏基础等...

二、TIS 公司信息及技术资料

项目	内容				
查 勘 日期	TIS 介入阶段	☐ 勘察设计 ☐ 施工准备 ☐ 施工（ ☐ 地基 ☐ 基础 ☐ 主体 ☐ 安装 ☐ 装修 ） ☐ 竣工 ☐ 回访 ☐ 使用			
	TIS 介入时间	*****年**月**日			
	首次查勘时间	*****年**月**日			
	收到资料时间	*****年**月**日			
TIS 评 估 范围	☒ 勘察 ☒ 设计 ☒ 施工 ☒ 地基与基础 ☒ 主体结构 ☒ 二次结构 ☒ 机电安装 ☒ 装饰装修 ☒ 门窗 ☒ 防水 ☒ 保温 ☒ 五方责任主体 ☐ “四新”技术 ☐ 专项				
检 查 内容	☒ 文件资料 ☐ 材料构件 ☒ 工程实体 ☒ 工序				
检 查 方法	☒ 资料检查 ☐ 实测实量 ☒ 观感检查 ☐ 功能性试验				
风 险 评 估 人 员 名 单	姓 名	职 称 及 执 业 证 书	学 历	职 位	专 业

委 托 依 据	☐ 邀请书 ☒ 中标通知 ☐ 授权书 ☐ 投保单				

政策文件	上海市<=关于本市推进商品住宅和保障性住宅工程质量潜在缺陷保险的实施意见>=				
规范标准	<*****> GB*****及相关规范				
已获得技术资料	序号	资料名称	提供时间	电子版/纸质版（版本号）	份数
尚未提供的技术资料	1	***			
	2	***			
	3	***			

三、回访检查情况及风险分析

对小区内住户进行走访，并且对物业维修记录进行查询记录。应特别关注尚未修复或多次出现的质量问题

回访次数		检查情况描述	
物业维修记录			
回访检查问题汇总			
回访期间风险辨识			
尚未妥善处理的风险清单			

装修项目清单	
风险识别和分析	在前述报告的基础上，按照保障内容分类总结已识别风险及分析此内容；
回访检查结论	主要针对各个保障内容总结性评价
图片	

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:

正面词采用“必须”;反面词采用“严禁”;

2) 表示严格,在正常情况下均应这样做的:

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:

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 条文中指明应按其他有关标准、规范执行时的写法为:“应按……执行”或“应符合……的规定”。

引用标准名录

- 1 《建筑工程质量保险标准编写导则》 T/CECS 783—2020
- 2 《住宅工程质量潜在缺陷风险管理标准》
DG\TJ08-2346-2020J15645-2021
- 3 《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
- 4 《建筑工程质量潜在缺陷保险技术风险管理服务（TIS）规程》
T/CECA20010-2021
- 5 《风险管理 术语》 GB/T 23694
- 6 《建设工程项目管理规范》 GB/T 50326

河北省工程建设地方标准

住宅工程质量潜在缺陷风险管理标准

DB13(J)/T XXXX-XXXX

条文说明

制定说明

河北省工程建设地方标准《住宅工程质量潜在缺陷风险管理标准》DB13(J)/TXXXX-XXXX，已经河北省住房和城乡建设厅XXXX年XX月XX日以第XXX号公告批准发布。

为便于有关人员在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需要注意的有关事项进行了说明。但是，本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握条文规定的参考。