

合同编号:

住宅工程质量潜在缺陷保险合同

工程名称:天河区长湴村城中村改造项目 AT0211020 地块(即
CB23 号地块)住宅工程质量潜在缺陷险服务

工程地点:

投保人:广州环五山创新策源区长湴城市更新有限公司

保险人:

签订日期: 2025 年 月 日

目 录

第一部分 保险协议书	2
第二部分 保险条款	8
第三部分 附件	25

第一部分 保险协议书

为了提升住宅建筑质量，保障住宅所有权人的合法权益，根据《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理办法》（穗建质〔2025〕71号）的有关规定，投保人对负责实施建设的天河区长湴村城中村改造项目 AT0211020 地块（即 CB23 号地块）住宅工程质量潜在缺陷险服务（以下简称“本项目”）住宅工程质量潜在缺陷保险（以下简称“IDI”）进行投保。

投保人经公开招标，确定保险人作为本项目的主承保公司。双方本着友好协商、平等互利的原则，达成如下协议：

一、下列文件应作为本项目保险合同的组成部分，并均具有法律效力，合同文件应是互为解释，互为说明，除合同另有约定外，解释的优先顺序如下：

- (1) 履行本合同的相关补充协议（含工程洽商记录、会议纪要、变更、现场签证、索赔和合同价款调整报告等修正文件）；
- (2) 保险协议书；
- (3) 中标通知书；
- (4) 投标文件（含保险方案、报价书等）；
- (5) 保险条款；
- (6) 保险单；
- (7) 招标文件；
- (8) 其他文件（如有）。

上述文件应认为是互为补充和解释的，若保险条款与保险协议书或附加条款冲突，保险协议书及附加条款效力优先。上述文件的优先性，以上面所列顺序在前为准，若仍有不明确之处，以时间在后者为准。

二、项目建设规模：

项目地块规划用地面积约 32696 平方米，净用地面积约 19454 平方米，道路用地面积约 13241 平方米，总建筑面积约 73647 平方米，其中地上建筑面积约 53127 平方米，地下建筑面积约 20520 平方米。地上建筑面积中计容建筑面积约 52527 平方米，地上不计容建筑面积约 600 平方米。项目主要建设内容包括安置房 860 套、机动车位 513 个、小区内道路、绿地、公共服务及商业配套设施等，配套道路在安置房东侧、北侧、西侧，双向两车道道路全长约 625 米。本项目内

绿色建筑星级标准最低为二星级；地基基础设计最高等级为甲级；基坑安全最高等级为一级，最大建筑高度 65 米（项目建设规模及指标最终以政府相关部门批复及投保人选定方案为准）。暂定工程总工期 913 日历天。

三、投标人、被保险人和保险人信息

3.1 投保人：广州环五山创新策源区长湴城市更新有限公司

3.2 被保险人：广州环五山创新策源区长湴城市更新有限公司

3.3 保险人：【】，保险人作为本项目主承保公司，应根据《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行办法实施细则》、《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理办法》要求选择从保公司，各公司应严格按照保险合同的约定承担保险责任。具体信息如下表：

共保体	保险公司名称	份额
主承保公司		%
从保公司 1		%
从保公司 2		%
.....		

四、投保险种：

投保人向保险人投保证住宅工程质量潜在缺陷保险，投保内容如下：

4.1 地基基础和主体结构工程：

- (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、雨蓬、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) 外墙面坍塌（含脱落）等影响使用安全的质量缺陷；
- (6) 其他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。

4.2 保温和防水工程：

- (1) 围护结构的保温层破损、脱落；
- (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) 其他有防水要求的部位渗漏。

4.3 装修与安装工程（附加险）：

(1) 建筑装饰装修工程(含外墙饰面、幕墙、门窗等质量缺陷)；

(2) 建筑给水排水及供暖工程；

(3) 通风与空调工程；

(4) 建筑电气工程；

(5) 智能建筑工程；

(6) 建筑节能工程；

(7) 电梯工程；

(8) 其他：【】。

五、服务期限：

保险人应在取得中标通知书之日起 10 日内向投保人出具正式保险单，缺陷保险的保险期限自保险单生效之日起，包括工程建设工期、缺陷责任期以及保险责任期间三个阶段，分别为：

5.1 工程建设期自保险单生效之日起算至工程竣工验收合格之日止。

5.2 缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起算，限期为两年。

5.3 保险责任期：自缺陷责任期结束之日起算，其中：1) 地基基础和主体结构工程保险责任期为 10 年；2) 保温和防水工程保险责任期为 5 年；3) 装修与安装工程保险责任期为 2 年。在保险责任期内，被保险项目发生保险责任范围内的损坏，保险公司负责赔偿。

六、保险费、支付方式和结算方式：

6.1 保险费：本项目保险费合同价（含税）为：人民币大写：【】（¥【】元），其中：不含税合同价为人民币大写：【】（¥【】元），增值税率为【】%（本合同约定不含税价格不因国家税率变化而变化，若在合同履行期间，国家的税率调整，则不含税价不变，价税合计（总价）相应调整，以开具发票的时间为准）。合同约定的总基准保险费率为 1.25%（在任何情况下不予上浮）。

6.2 支付方式：

6.2.1 合同签订生效且保险人提供符合投保人要求的等额合法有效的增值

税专用发票后，投保人根据项目实际情况一次性支付本合同约定的保险费。

6.2.2 在保险责任期开始前三个月，保险人向投保人提供投保工程的竣工结算书及清单明细后，经投保人及项目结算终审单位审定合同结算价后支付结算价尾款。结算价尾款支付金额为最终结算价扣除投保人已支付金额后的差额，多退少补。如计算得出结算尾款支付余额为负数的，保险人应在收到投保人书面通知之日起 30 日内返还多收的款项；否则，投保人有权向保险人追索，保险人除应足额返还多收的款项外，还应每天按多收款项总金额的 2‰ 向投保人支付违约金。

6.2.3 投保人付款前，保险人均需按投保人财务管理制度办理书面支付申请手续，否则投保人有权顺延支付合同款项且不构成违约，保险人仍须按照本合同约定履行义务。

6.2.4 因保险人提供的发票不规范、不合法引发的税务及其他一切法律责任由保险人承担，且保险人还应向投保人承担赔偿责任，包括但不限于承担相关税款、滞纳金、罚款及赔偿相关损失等。

6.2.5 若投保人支付本合同项下款项需向政府部门申请拨付，则各阶段支付条件还应包括投保人向相关政府部门申请款项获得批准且得到拨付，付款时间应相应根据拨付时间顺延。保险人不可撤销地承诺，若政府部门审定、拨付本合同项下相关费用时间超过上述约定支付期限的，保险人无权以任何理由要求投保人承担任何违约责任，且保险人仍须按照本合同约定履行义务。

6.2.6 如遇国家税收政策调整，按照国家政策、结合本合同不含税价相应执行。

6.3 结算方式：

结算时如建筑面积不变，则按合同价进行结算；如结算时建筑面积发生增减，则按《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程 2024 年度参考造价的通知》（穗建造价【2024】145 号）的参考造价的 90% 作为计费基数调整结算价，最终结算价以项目合同结算终审部门最终审核价为准。

七、风险管理机构（简称“TIS”机构）：

7.1 风险管理机构名称：【】，项目负责人：【】，联系电话：【】。

7.2 进场时间：保险人收到中标通知书后立即安排风险管理机构进场。

7.3 保险人应聘请符合相关资质要求的“TIS”机构，并落实对“TIS”机构

的管理责任，确保“TIS”机构在工作中客观、中立，并对所获悉的一切信息、资料承担保密义务。若“TIS”机构给投保人及项目造成损失的，保险人应对“TIS”机构的赔偿义务承担无限连带保证责任。

八、免赔额：无。

九、法律适用与争议解决：

9.1 本合同的订立、生效、履行、解释、修改、争议解决和终止等事项适用中华人民共和国现行法律、法规及规章。

9.2 因本合同而起或与本合同有关的任何争议，由双方协商解决。协商不成的，任何一方均有权将争议提交至投保人所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。除非生效判决另有规定，双方为诉讼而实际支付的费用（包括但不限于诉讼费、保全费、保险费、律师费、执行费等）由败诉方承担。

9.3 在诉讼过程中，除双方有争议正在进行诉讼的事项以外，各方应继续履行其他部分的义务。

十、合同份数：

本合同正本一式贰份，甲乙双方各执壹份，副本陆份，甲乙双方各执叁份，正副本具有同等法律效力。经双方签字盖章后生效，自本保险项目保险单责任终止时失效。

投保人：（盖章） 保险人：（盖章）

广州环五山创新策源区长湴城市更新有限

公司 统一社会信用代码：

统一社会信用代码： 地址：

地址：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

联系人： 联系人：

电话： 电话：

传真： 传真：

开户银行： 开户银行：

账号： 账号：

邮政编码：

电子邮箱：

邮政编码：

电子邮箱：

第二部分 保险条款

(一) 广州市住宅工程质量潜在缺陷保险条款

总则

第一条 本保险合同由保险条款、投保单、保险单、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。

第二条 凡获得国家或地方建设主管部门资质认可的建设单位，政府投资项目的项目主管部门或者建设项目的委托单位、代建单位均可成为本合同的投保人。

第三条 投保人应在保险单载明的建设工程办理施工许可手续前向保险人申请投保本保险，经保险人同意承保，保险合同成立。投保人按照保险合同约定交纳保险费，保险合同生效。

第四条 建设工程所有权人、合法继承人和受让人以及政府投资项目的项目主管部门或者建设项目的委托单位、代建单位均可成为本保险合同的被保险人。

保险责任

第五条 保险单载明的建设工程竣工验收合格，并经保险人委托的工程质量风险管理机构检查通过的，在正常使用条件下，在保险责任期间内，因工程质量潜在缺陷发生下列情形，造成保险单载明的建设工程的损坏，保险人按照本保险合同的约定负责赔偿修理、加固或重置的费用：

(一) 地基基础和主体结构工程：

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、雨蓬、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. 其他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。

(二) 防水和保温工程：

1. 围护结构的保温层破损、脱落；

2. 地下、屋面、厨浴间防水渗漏；
3. 外墙（包括外窗与外墙交接处）渗漏；
4. 其他有防水要求的部位渗漏。

第六条 保险事故发生后，事先经保险人书面同意，被保险人为防止或减少保险单载明建设工程的损失所支付的必要的、合理的费用，保险人按照本合同的约定也负责赔偿。

责任免除

第七条 下列原因造成的损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：

- (一) 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；
- (二) 战争、敌对行动、军事行为、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、恐怖活动；
- (三) 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；
- (四) 行政行为或司法行为；
- (五) 超过设计标准的风荷载和雪荷载；
- (六) 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；
- (七) 火灾、爆炸；
- (八) 外界物体碰撞或空中运行物体坠落；
- (九) 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；
- (十) 设备、配件在设计、施工、材料上的疏忽、缺陷、错误或遗漏；
- (十一) 保险单载明的建设工程附近其他工程的施工影响。

第八条 对于下列各项损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：

- (一) 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，由保险人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；

(二) 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;

(三) 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;

(四) 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;

(五) 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;

(六) 任何投保人、被保险人或使用人以外的第三方损失;

(七) 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;

(八) 设备、配件产品质量缺陷所产生的损失;

(九) 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;

(十) 人身伤亡或精神损害赔偿;

(十一) 罚款、罚金和惩罚性赔偿;

(十二) 保险责任期间开始前产生的损失;

(十三) 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。

保险期间、保险责任期间与等待期

第九条 本保险的保险期间, 自保险合同生效之日起, 至保险责任期间届满之日止, 由投保人与保险人协商确定。

本保险的保险责任期间, 是指保险人承担赔偿责任的期间, 其中本保险合同第五条第(一)款的保险责任期间, 自保险单载明的建设工程竣工验收合格后等待期届满之日起算, 最长不超过十年; 其中本保险合同第五条第(二)款的保险责任期间, 自保险单载明的建设工程竣工验收合格后等待期届满之日起算, 最长

不超过五年。

等待期指自保险单载明的建设工程竣工验收合格之日起，至投保人和保险人协商确定的时间止。

在本合同保险期间内，本保险合同防水和保温工程保险责任期间届满后交房的住宅建设工程，投保人、被保险人应当在交房前 15 日通知保险人、业主共同验收，若存在质量缺陷，由投保人、被保险人承担维修或赔偿责任；业主在交房之日起 6 个月内，发现承保范围内的保险单载明的建设工程存在质量缺陷的，由保险人承担维修或赔偿责任。前述时间点最长不超过本保险合同的保险期间。

保险期间、保险责任期间、等待期以保险单载明的起讫时间为准。

责任限额、保险费与免赔额（率）

第十条 除另有约定外，本保险合同的责任限额为保险单载明的建设工程项目建筑安装工程总造价。

第十一条 投保人投保时，保险人按照建筑安装工程总造价的预算价作为计费基础计算预收保险费。**投保人应当一次性支付合同约定的预收保险费。**

保险单载明的建设工程竣工结算完成后，保险人根据工程质量风险管理机构的评估报告调整保险费率，按照建筑安装工程总造价的结算价调整确定最终责任限额和保险费，并根据已交纳的保险费金额向投保人进行补收或退还。

第十二条 每次事故免赔额（率）由投保人与保险人在签订保险合同时协商确定，并在保险单中载明。同时约定了免赔额和免赔率的，免赔金额以免赔额和按照免赔率计算的金额二者高者为准。

保险人义务

第十三条 保险合同成立后，保险人应当及时向投保人签发保险单或其他保险凭证。

第十四条 保险事故发生后，投保人、被保险人提供的有关索赔的证明和资料不完整的，保险人应当及时一次性通知投保人、被保险人补充提供。

第十五条 保险人收到被保险人的赔偿请求后，应当及时就是否属于保险责任作出核定，并将核定结果通知被保险人。

投保人、被保险人义务

第十六条 投保人应履行如实告知义务，如实回答保险人就保险单载明的建

设工程有关情况提出的询问，并如实填写投保单。

第十七条 除另有约定外，投保人应在保险合同成立时交付保险费。投保人未按约定交付保险费的，保险合同不发生效力。合同生效前发生的保险事故，保险人不承担保险责任。

第十八条 投保人、被保险人应接受并积极配合保险人委托的工程质量风险管理机构对保险单载明的建设工程进行工程质量风险管理，对于发现的工程质量潜在缺陷，投保人、被保险人应予以整改。

投保人、被保险人应接受并积极配合保险人指定的工程质量风险管理机构对保险单载明的建设工程在竣工验收合格后等待期届满前进行的工程质量风险复查工作。

保险合同成立后，对于保险人发现的属于保险责任范围的未尽整改义务或整改不到位的工程质量潜在缺陷，保险人有权根据保险合同约定适当上浮保险费率或者列入保险除外责任，对工程质量潜在缺陷严重的，保险人有权解除保险合同。

对于在质量复查中发现的属于保险责任范围的工程质量缺陷，投保人整改的，应当纳入保险责任范围；投保人未尽整改义务或整改不到位的，保险人可以根据保险合同约定将其列入保险除外责任。

第十九条 投保人应在保险单载明的建设工程竣工验收合格后两个月内，向保险人提供工程竣工验收证明材料、《房屋建筑工程质量保证书》《房屋建筑使用说明书》，六个月内提供竣工结算材料等文件。若投保人无法或不提供前述文件，保险人有权通知投保人解除本保险合同。

第二十条 投保人应严格遵守《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《广东省建设工程质量条例》等相关法律、法规及规定，聘请具备行业资质的工程监理机构，加强管理，采取合理的预防措施，尽力避免或减少保险事故的发生；被保险人、使用人应严格按照《房屋建筑使用说明书》的要求使用保险单载明的建设工程。

保险人及保险人委托的工程质量风险管理机构可以对投保人、被保险人遵守前款约定的情况进行检查，向投保人、被保险人提出消除不安全因素和隐患的书面建议，投保人、被保险人应该认真付诸实施。

第二十一条 在保险期间内，如保险单载明的建设工程变更用途，或被保险人对建设工程进行改建、扩建、移动、大规模修缮、重新装饰装修及其他可能导致保险单载明的建设工程风险程度显著增加的重要事项变更，投保人、被保险人应当按照保险合同的约定事先书面通知保险人，保险人可以按照保险合同约定调整保险费或者解除保险合同。

被保险人未履行前款约定的义务，因上述事项变更而保险单载明的建设工程风险程度显著增加导致保险事故发生的，保险人不承担赔偿责任。

第二十二条 在保险期间内，如建设单位发生变更的应及时书面通知保险人，保险人在保险凭证上进行批注。

第二十三条 保险事故发生时，投保人、被保险人应当尽力采取必要的措施，防止或者减少损失。投保人、被保险人知道保险事故发生后，应当及时通知保险人。

第二十四条 因法律法规或合同约定应由勘察单位、设计单位、施工单位、设备材料供应商等责任方承担的法律责任，并不因建设单位投保本保险而免责。

第二十五条 发生保险责任范围内的损失，应由有关责任方负责赔偿的，被保险人应行使或者保留向该责任方请求赔偿的权利。

发生保险责任范围内的损失，应由有关责任方负责赔偿的，保险人自向被保险人赔偿之日起，在赔偿金额范围内代位行使被保险人对其他责任方请求赔偿的权利。在保险人向有关责任方行使代位请求赔偿权利时，被保险人应当向保险人提供必要的文件和其所知道的有关情况。被保险人已经从其他责任方取得赔偿的，保险人赔偿时，可以相应扣减被保险人已从其他责任方取得的赔偿金额。

保险事故发生后，在保险人未赔偿之前，被保险人放弃对其他责任方请求赔偿权利的，保险人不承担赔偿责任；保险人向被保险人赔偿后，被保险人未经保险人同意放弃对其他责任方请求赔偿权利的，该行为无效；由于被保险人的过错致使保险人不能行使代位请求赔偿权的，保险人可以相应扣减保险赔偿金。

第二十六条 被保险人向保险人请求赔偿时，应提交以下单证：

（一）保险单或《工程质量潜在缺陷保险告知书》；

（二）所有权证明文件或其他可证明被保险人具有保险利益的材料；

- (三) 索赔申请书;
- (四) 损失清单以及相关费用发票;
- (五) 投保人、被保险人所能提供的其他与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的证明和资料。

由保险人推荐维修的，经被保险人申请，维修发票可由维修单位直接提供给保险公司。

赔偿处理

第二十七条 保险事故发生后，被保险人对保险单载明的建设工程进行修理或加固的，必须事先得到保险人的书面认可，并在维修或加固前会同保险人进行检验，确定修理或加固项目、方式和费用，否则，保险人不承担赔偿责任。

第二十八条 被保险人和保险人对保险责任范围、维修结果等存在争议的，可以共同委托有资质的工程质量检测、房屋安全鉴定机构进行检测鉴定，相关报告作为赔付依据。对赔付结果依然无法达成一致的，按照保险合同约定的方式解决。

经检测鉴定属于保险责任范围的，检测鉴定费用由保险人承担；经检测鉴定不属于保险责任范围的，检测鉴定费用由申请方承担。

第二十九条 保险事故发生时，如果被保险人的损失在有相同保障的其他保险项下也能够获得赔偿，保险人按照本保险合同的相应责任限额与其他保险合同及本保险合同相应责任限额总和的比例承担赔偿责任。

其他保险人应承担的赔偿金额，本保险人不负责垫付。被保险人未如实告知导致保险人多支付赔偿金的，保险人有权向被保险人追回多支付的部分。

第三十条 发生保险责任范围内的损失，保险人根据实际发生的修理、加固或重置费用，扣除每次保险事故免赔额或按照每次事故免赔率计算的每次事故免赔额后，在责任限额内进行赔偿。

在保险责任期间内，不论一次保险事故还是多次保险事故，当保险人的赔偿金额达到责任限额时，保险合同终止。

争议处理和法律适用

第三十一条 保险合同争议解决方式由当事人在保险合同中约定的下列两种方式中选择一种：

(一) 因履行保险合同发生的争议，由当事人协商解决，协商不成的，提交保险合同载明的仲裁委员会仲裁；

(二) 因履行保险合同发生的争议，由当事人协商解决，协商不成的，依法向中华人民共和国境内（不包括港澳台地区）人民法院起诉。

第三十二条 保险合同的争议处理适用中华人民共和国法律（不包括港、澳、台地区法律）。

其他事项

第三十三条 本保险合同成立后，保险单载明的建设工程未经保险人委托的工程质量风险管理机构检查通过的，保险人可以解除保险合同。

第三十四条 本保险合同成立后，投保人提出解除保险合同的，需经全体被保险人书面同意。

第三十五条 保险责任期间开始前解除保险合同的，保险人在扣除已发生的风险管理费用和相当于全部保险费 5%的退保手续费后，应当退还剩余部分保险费。

保险责任期间开始后解除保险合同的，保险人在扣除已发生的风险管理费用和相当于全部保险费 5%的退保手续费后，应当退还未满期保险费。

如果解除时，保险合同项下仍有尚未赔偿结案的保险事故，保险人可在赔偿结案后根据实际赔付情况按照有关保险法规定计算和支付应向投保人退还的未满期保险费。

未满期保险费 = (保险费 - 已发生风险管理费用 - 退保手续费) × (剩余保险责任期间天数 / 保险责任期间天数) × (责任限额 - 已决赔偿金额 - 未决赔偿金额) / 责任限额

第三十六条 保险合同约定与《中华人民共和国保险法》等法律规定相悖之处，以法律规定为准。保险合同未尽事宜，以法律规定为准。

(二) 附加险条款

1. 建筑装饰装修工程保险条款

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

总则

第一条 本条款为《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险》（以下简称主险）的附加险条款，只有在投保主险的基础上，投保人方可投保本附加险。

保险责任

第二条 在本附加险保险责任期间内，保险单载明的建设工程在正常使用条件下，因建筑装饰装修工程存在潜在质量缺陷而造成保险单载明的建设工程损坏的，保险人按照主险和本附加险的约定负责赔偿修理、加固或重置的费用。

本附加险中“建筑装饰装修”指建设单位对保险单载明的建设工程按销售合同约定提供，为保护建筑物的主体结构、完善建筑物的使用功能和美化建筑物，采用装饰装修材料或饰物，对建筑物的内外表面及空间进行的各种处理过程。

责任免除

第三条 本附加险合同生效后，未经保险人书面同意擅自改动保险单载明的建设工程建筑装饰装修工程的，保险人不负责赔偿。

第四条 本附加险保险事故发生后，被保险人未经必要维修继续使用原建筑装饰装修工程致使损失扩大的，保险人对于损失扩大的部分不负责赔偿。

第五条 设备、配件产品质量缺陷所产生的损失，保险人不负责赔偿。

第六条 保险单载明的免赔额或者按照保险单载明的免赔率计算的免赔额，保险人不负责赔偿。

第七条 主险中的责任免除事项，未列入本附加险保险责任的，也适用于本附加险。

免赔额（率）

第八条 本附加险免赔额（率）由投保人与保险人在订立本合同时协商确定，并在保险单中载明。

同时约定了免赔额和免赔率的，免赔金额以免赔额和按照免赔率计算的金

额二者高者为准。

保险期间、保险责任期间与等待期

第九条 保险期间自本保险合同生效之日起算。除另有约定外，保险责任期间为自保险单载明的建设工程竣工验收合格后等待期届满之日起两年，保险期间和保险责任期间以保险单载明的起讫时间为准。

等待期指自保险单载明的建设工程竣工验收合格之日起，至投保人和保险人协商确定的时间止，以保险单载明的起讫时间为准。

主险与附加险关系

第十条 凡涉及本附加险合同的约定，均应采用书面形式。主险合同与本附加险合同相抵触之处，以本附加险合同为准；本附加险合同未约定事项，以主险合同为准。主险合同效力终止，本附加险合同效力亦同时终止；主险合同无效，本附加险合同亦无效。

2. 建筑给水排水及供暖工程保险条款

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

总则

第一条 本条款为《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险》（以下简称主险）的附加险条款，只有在投保主险的基础上，投保人方可投保本附加险。

保险责任

第二条 在本附加险保险责任期间内，保险单载明的建设工程在正常使用条件下，因建筑给水排水及供暖工程存在潜在质量缺陷而造成保险单载明的建设工程损坏的，保险人按照主险和本附加险的约定负责赔偿修理、加固或重置的费用。

本附加险中“建筑给水排水及供暖工程”指建设单位对保险单载明的建设工程按销售合同提供的以下系统：

给水系统：通过管道及辅助设备，按照建筑物和用户的生产、生活和消防的需要，有组织的输送到用水地点的网络。

排水系统：通过管道及辅助设备，把屋面雨水及生活和生产过程所产生的污水、废水及时排放出去的网络。

热水系统（含供暖系统）：为满足人们在生活和生产过程中对水温的某些特定要求而由管道及辅助设备组成的输送热水的网络。

责任免除

第三条 本附加险合同生效后，未经保险人书面同意擅自改动保险单载明的建设工程建筑给水排水及供暖工程的，保险人不负责赔偿。

第四条 本附加险保险事故发生后，被保险人未经必要修理继续使用原给水排水及供暖工程致使损失扩大的，保险人对于损失扩大的部分不负责赔偿。

第五条 设备、配件产品质量缺陷所产生的损失，保险人不负责赔偿。

第六条 保险单载明的免赔额或者按照保险单载明的免赔率计算的免赔额，保险人不负责赔偿。

第七条 主险中的责任免除事项，未列入本附加险保险责任的，也适用于本附加险。

免赔额（率）

第八条 本附加险免赔额（率）由投保人与保险人在订立本合同时协商确定，并在保险单中载明。

同时约定了免赔额和免赔率的，免赔金额以免赔额和按照免赔率计算的金额二者高者为准。

保险期间、保险责任期间与等待期

第九条 保险期间自本保险合同生效之日起算。除另有约定外，保险责任期间为自保险单载明的建设工程竣工验收合格后等待期届满之日起两年，保险期间和保险责任期间以保险单载明的起讫时间为准。

等待期指自保险单载明的建设工程竣工验收合格之日起，至投保人和保险人协商确定的时间止，以保险单载明的起讫时间为准。

主险与附加险关系

第十条 凡涉及本附加险合同的约定，均应采用书面形式。主险合同与本附加险合同相抵触之处，以本附加险合同为准；本附加险合同未约定事项，以主险合同为准。主险合同效力终止，本附加险合同效力亦同时终止；主险合同无效，本附加险合同亦无效。

3. 通风与空调工程保险条款

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

总则

第一条 本条款为《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险》（以下简称主险）的附加险条款，只有在投保主险的基础上，投保人方可投保本附加险。

保险责任

第二条 在本附加险保险责任期间内，保险单载明的建设工程在正常使用条件下，因通风与空调工程存在潜在质量缺陷而造成保险单载明的建设工程损坏的，保险人按照主险和本附加险的约定负责赔偿修理、加固或重置的费用。

本附加险中“通风与空调工程”指建设单位对保险单载明的建设工程按销售合同约定提供的，应用于建筑内部的送风系统、排风系统、防排烟系统、除尘和气力输送系统、舒适性空调系统、恒温恒湿空调系统、洁净室空气净化、空气调节系统工程的总称。

责任免除

第三条 本附加险合同生效后，未经保险人书面同意擅自改动保险单载明的建设工程通风与空调工程的，保险人不负责赔偿。

第四条 本附加险保险事故发生后，被保险人未经必要修理继续使用原通风与空调工程致使损失扩大的，保险人对于损失扩大的部分不负责赔偿。

第五条 设备、配件产品质量缺陷所产生的损失，保险人不负责赔偿。

第六条 保险单载明的免赔额或者按照保险单载明的免赔率计算的免赔额，保险人不负责赔偿。

第七条 主险中的责任免除事项，未列入本附加险保险责任的，也适用于本附加险。

免赔额（率）

第八条 本附加险免赔额（率）由投保人与保险人在订立本合同时协商确定，并在保险单中载明。

同时约定了免赔额和免赔率的，免赔金额以免赔额和按照免赔率计算的金额二者高者为准。

保险期间、保险责任期间与等待期

第九条 保险期间自本保险合同生效之日起算。除另有约定外，保险责任期间为自保险单载明的建设工程竣工验收合格后等待期届满之日起两年，保险期间和保险责任期间以保险单载明的起讫时间为准。

等待期指自保险单载明的建设工程竣工验收合格之日起，至投保人和保险人协商确定的时间止，以保险单载明的起讫时间为准。

主险与附加险关系

第十条 凡涉及本附加险合同的约定，均应采用书面形式。主险合同与本附加险合同相抵触之处，以本附加险合同为准；本附加险合同未约定事项，以主险合同为准。主险合同效力终止，本附加险合同效力亦同时终止；主险合同无效，本附加险合同亦无效。

4. 建筑电气工程保险条款

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

总则

第一条 本条款为《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险》（以下简称主险）的附加险条款，只有在投保主险的基础上，投保人方可投保本附加险。

保险责任

第二条 在本附加险保险责任期间内，保险单载明的建设工程在正常使用条件下，因建筑电气工程存在潜在质量缺陷而造成保险单载明的建设工程损坏的，保险人按照主险和本附加险的约定负责赔偿修理、加固或重置的费用。

本附加险中“建筑电气工程”指建设单位对保险单载明的建设工程按销售合同约定提供的，由电气装置、布线系统和用电设备电气部分构成的组合。

责任免除

第三条 本附加险合同生效后，未经保险人书面同意擅自改动保险单载明的建设工程建筑电气工程的，保险人不负责赔偿。

第四条 本附加险保险事故发生后，被保险人未经必要修理继续使用原建筑电气工程致使损失扩大的，保险人对于损失扩大的部分不负责赔偿。

第五条 因元器件、设备、配件、终端等产品的质量缺陷所产生的损失，保险人不负责赔偿。

第六条 保险单载明的免赔额或者按照保险单载明的免赔率计算的免赔额，保险人不负责赔偿。

第七条 主险中的责任免除事项，未列入本附加险保险责任的，也适用于本附加险。

免赔额（率）

第八条 本附加险免赔额（率）由投保人与保险人在订立本合同时协商确定，并在保险单中载明。

同时约定了免赔额和免赔率的，免赔金额以免赔额和按照免赔率计算的金额二者高者为准。

保险期间、保险责任期间与等待期

第九条 保险期间自本保险合同生效之日起算。除另有约定外，保险责任期间为自保险单载明的建设工程竣工验收合格后等待期届满之日起两年，保险期间和保险责任期间以保险单载明的起讫时间为准。

等待期指自保险单载明的建设工程竣工验收合格之日起，至投保人和保险人协商确定的时间止，以保险单载明的起讫时间为准。

主险与附加险关系

第十条 凡涉及本附加险合同的约定，均应采用书面形式。主险合同与本附加险合同相抵触之处，以本附加险合同为准；本附加险合同未约定事项，以主险合同为准。主险合同效力终止，本附加险合同效力亦同时终止；主险合同无效，本附加险合同亦无效。

(三) 释义

保险合同涉及下列术语时，参照下列释义执行：

1. **工程质量风险管理机构**：指由保险人聘用的，对建设工程项目潜在的质量风险因素实施辨别、评估、报告、提出处理建议，促进工程质量的提高，减少和避免质量事故发生，并最终对保险人承担合同责任的第三方法人机构。
2. **工程质量潜在缺陷**：指建设工程在竣工验收时未能发现的，因勘察、设计、施工、监理及建筑材料、建筑构配件和设备等质量原因造成的，不符合施工图设计文件、工程建设标准和合同要求，并在使用过程中暴露出的工程质量缺陷。
3. **正常使用条件**：指按照建设工程的原设计条件使用，包括但不限于：
 - (一) 不改变原设计用途；
 - (二) 不超过原设计荷载；
 - (三) 不改变建设工程主体结构和设备设施位置。
4. **维修**：对损坏的部位（包括与其附着的部分）进行修理、加固或重置。
5. **每次事故**：指一次保险事故；因同一保险事故导致多名被保险人同时或先后向保险人索赔，视为一次保险事故。

第三部分 附件

附件 1：中标通知书

附件 2:

工程建设廉洁协议书

项目名称：天河区长湴村城中村改造项目 AT0211020 地块（即 CB23 号地块）住宅工程质量潜在缺陷险服务

项目地址：

甲方：广州环五山创新策源区长湴城市更新有限公司

乙方：

为切实加强廉洁工程建设，规范甲乙双方的各项建筑活动，预防本工程违法违纪等腐败现象的发生，保障工程建设优质、安全和廉洁，根据《广州市建筑市场廉洁准入规定（试行）》及相关法律法规的规定，特订立本协议书。

第一条 双方责任

- (一) 严格遵守国家有关法律法规和政策规定，以及廉政建设的各项规定。
- (二) 严格执行建设工程项目合同文件，自觉按合同办事。
- (三) 建设活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（法律法规另有规定的除外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反国家、省、市和甲方有关工程建设管理的规章制度。
- (四) 发现对方在建筑活动中存在违规、违纪、违法行为的，有权向其上级主管部门或纪检监察、检察等有关机关举报。
- (五) 双方应充分发挥各自职能作用，积极互动形成纵向监督合力，依照本协议书约定，对本工程项目合同履行情况实施监督，及时制止不廉洁行为的发生。

第二条 甲方责任

- (一) 甲方领导干部和从事该工程建设的管理人员，在建筑活动中须严格遵守以下廉洁从业规定：
 - 1. 不准向乙方和相关单位或个人索取钱物或接受回扣、礼金、各种有价证券、信用卡和好处费、感谢费以及其他支付凭证等。
 - 2. 不准接受可能影响公正执行公务的乙方和相关单位或个人的礼物馈赠、宴请、各种形式俱乐部会员资格、高消费娱乐活动。

3. 不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人负担的费用。
4. 不准要求、暗示或接受乙方和相关单位或个人为自己、配偶、子女、其他亲属朋友及身边工作人员的装修住房、婚丧嫁娶、工作安排、学习培训、经商办企业以及出国（境）、旅游、度假等支付费用。
5. 不准向乙方介绍配偶、子女、其他亲属朋友及身边工作人员参与同甲方项目工程合同有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。
6. 不得以任何理由向乙方和相关单位推荐分包单位和要求或暗示乙方购买项目工程合同约定之外的材料、设备等。

（二）合同签订后组织与乙方相关廉洁责任人见面会，进行廉洁工程建设交底，明确廉洁工程建设责任和目标任务、举报方式。

（三）加强对合同支付、合同结算等建设管理环节的监督管理，特别是审批效能方面的监督检查，提高建设管理服务水平。

（四）组织开展图片展览、法制讲座、参观监狱等活动，加强对员工的法律法规、廉洁和职业道德教育。

（五）成立监督工作机构，不定期对合同履行情况开展监督检查，对发现的有关问题，及时协调给予解决。

第三条 乙方责任

- （一）与甲方保持正常的业务交往，遵守以下规定：
 1. 不准以任何理由向甲方人员行贿或赠送回扣、礼金、各种有价证券、信用卡和好处费、感谢费及其他支付凭证等。
 2. 不准以任何理由为甲方人员组织有可能影响公正执行公务的宴请、各种形式俱乐部及高消费娱乐等活动。
 3. 不准以任何理由为甲方或个人报销应由对方或个人支付的费用。
 4. 不准暗示或要求为甲方人员及其配偶、子女、其他亲属朋友及身边工作人员的装修住房、婚丧嫁娶、工作安排、学习培训、经商办企业以及出国（境）、旅游、度假提供方便和支付费用。
 5. 不准介绍和安排甲方人员及其配偶、子女、其他亲属朋友及身边工作人员参与同甲方工程项目有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。
- （二）组织项目负责人及相关管理人员层层签订廉洁从业责任状，明确廉洁

责任，形成有效的内部监督管理机制。

（三）按甲方要求参加廉政座谈、法制讲座、参观监狱等活动，加强对项目负责人及相关管理人员的法律法规、廉洁和职业道德教育，共同筑牢防腐防线。

第四条 违约责任

（一）甲方的违约责任

1. 甲方不履行或不完全履行本协议书有关责任义务给乙方造成损失的，在乙方提交足够证据并经查证属实的情况下，甲方应赔偿其直接经济损失。

2. 甲方人员出现受贿等严重违法违纪违规行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关查处。

（二）乙方的违约责任

1. 甲方不履行或不完全履行本协议书有关责任义务给乙方造成损失的，在乙方提交足够证据并经查证属实的情况下，甲方应赔偿其直接经济损失。

2. 乙方出现严重违法违纪违规行为的，甲方将移送检察或监察机关依法查处，并提请建设行政主管部门根据《广州市建筑市场廉洁准入规定（试行）》进行处理。

第五条 本协议书作为合同的附件，与合同具有同等法律效力。经双方签字盖章后生效，至所属工程项目合同履行完毕时终止。

第六条 未尽事宜，由双方协商解决。

甲方：广州环五山创新策源区
长湴城市更新有限公司

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

其授权的代理人：

其授权的代理人：

日期：202 年 月 日

附件 3：报价表