**原南方钢厂（三期）保障性住房项目西区住宅工程质量潜在缺陷保险**

**服务合同**

合同编号：

项目名称：原南方钢厂（三期）保障性住房项目西区住宅工程质量潜在

缺陷保险服务

投保人（甲方）：广州珠江住房租赁发展投资有限公司

保险人（乙方）：

签订日期： 2025年 月 日

签订地点： 广东省广州市

**目 录**

[第一部分 保险协议书 2](#_bookmark0)

[第二部分 保险条款 1](#_bookmark1)5

[第三部分 附件 2](#_bookmark2)4

# 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《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国保险法》《中华人民共和国民法典》等法律法规，结合《广东省建设工程质量管理条例》《广州市优化营商环境条例》《广州市房屋建筑和市政基础设施工程质量管理办法》《关于印发< 广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理办法>的通知》（穗建质〔2025〕71号）的有关规定，投保人广州珠江住房租赁发展投资有限公司对负责实施建设的原南方钢厂（三期）保障性住房项目西区（以下简称“本项目”）住宅工程质量潜在缺陷保险进行投保。

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、保险标的概况**

原南方钢厂（三期）保障性住房项目西区位于广州市白云区机场路以西、南悦花苑以北。西区地块总用地面积约29786.55㎡，总建筑面积约110694.65㎡（其中住宅建筑面积约76484.11㎡、电房建筑面积约788.09㎡、架空层建筑面积约1509.2㎡、门楼建筑面积约69.42㎡、梯屋建筑面积约851.4㎡、肉菜市场+文化活动中心建筑面积约5043.38㎡、幼儿园建筑面积约5012.33㎡、垃圾站建筑面积约301.03㎡、其他公建配套建筑面积约627.33㎡、商业建筑面积约994.38㎡、地下室建筑面积约19013.98㎡）。

本项目建安工程费约490045145.27元，工程总工期约为870日历天，最终以施工总承包合同约定为准。（上述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）。

**三、投保人、被保险人和保险人信息**

3.1 投保人：广州珠江住房租赁发展投资有限公司

3.2 被保险人：建筑物所有权人

3.3 保险人： ，保险人作为本项目主承保公司。本项目住宅工程质量潜在缺陷保险采取共保模式，共保体由1家主承保公司和不少于2家从保公司组成。共保体由保险人按《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）、《关于印发<广州市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行办法实施细则的通知》（穗建质〔2020〕436号）第五条“住宅工程质量潜在缺陷保采取共保模式”的要求，选择具有相应资质及类似项目经验的从保公司组建共保体，以签订共保协议的形式明确各自在项目上的承保份额、权利义务。其中主承保公司份额不得低于50%，保险人须向投保人提交一份共保协议复印件备案。本项目共保体具体信息如下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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 |  |  |

保险人应提供的具体服务内容包括但不限于：(1)提供风险管理服务，包括但不限于风险评估、风险控制建议和定期检查；(2)提供快速理赔服务，确保在接到报案后及时响应并处理，并及时作出理赔；(3)提供专业的技术支持，确保在保险责任期内对潜在缺陷进行有效管理和修复。各公司应严格按照保险合同的约定承担保险责任，主承保公司对保单承担直接管理责任，负责对参与共保的其他保险人和风险管理机构进行合规管理，并依法承担其他共保公司或风险管理机构违规行为的连带责任。

#### 四、投保险种

本项目住宅工程质量潜在缺陷保险采取共保模式承保，承保实行统一保险条款、统一保险费率、统一理赔服务、统一信息平台；本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包括投保的住宅工程和同一物业管理区域内的其他建筑物，保险人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。投保人向保险人投保住宅工程质量潜在缺陷保险，投保内容如下：

（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、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。

（二）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。

1. 装修与安装工程：

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。

**五、保险期限**

保险人应在取得中标通知书之日或投保人提供完整投保资料之日（两者以后者为准）起 10 日内向投保人出具正式保险单，住宅工程质量潜在缺陷保险的保险期限自保险单生效之日起，包括工程建设期、缺陷责任期以及保险责任期间三个阶段，分别为：

（一）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。

（二）缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起算，期限为两年。

（三）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（包括建筑装饰装修工程、建筑给水排水及供暖工程、通风与空调工程、建筑电气工程）保险责任期为 2 年。

保险期限的具体时间由投保人和保险人根据上述规定和建设工程的实际情况据实确定。若政府主管部门发布文件更新对保险期限的要求，以新发布的保险期限要求为准。

**六、工作及成果要求**

（一）保险人应当严格执行国家金融监督管理总局保险条款和保险费率管理有关要求。

如本合同涉及原保险条款未涵盖内容而需要保险人变更报备的，保险人应按行业监管要求、在相应期限内完成变更报备。

（二）保险人不得向其他任何单位或个人给予或承诺给予与潜在缺陷保险业务相关的费用。

（三）保险人应当建立潜在缺陷保险信息平台，将承保信息、工程质量风险评估信息和理赔信息等录入该信息平台，对风险管理、出险理赔情况进行统计分析，并与住房城乡建设行政部门、保险监管部门实现信息共享。

（四）保险人应当按不低于20%的比例参与分户验收，参与竣工验收，并提出质量评估意见。

（五）保险人应当建立便捷的理赔流程，受理建筑物所有权人或索赔权益人的理赔申请，组织现场勘察和维修。

（六）主承保公司应有独立的潜在缺陷保险业务管理部门，充足的建筑、法律、风控人员，对潜在缺陷保险业务进行全过程集中管理。除风险管理费、税费、按保费比例分担的运营管理费用和适当的员工个人绩效外，不得设置其他展业费用、销售费用、部门奖励费用、中介费用等费用。不得设定潜在缺陷保险保费规模目标或将潜在缺陷保险保费纳入业务机构考核范围。

（七）主承保公司对保单承担直接管理责任，负责对参与共保的其他保险人和风险管理机构进行合规管理，并依法承担其他共保公司或风险管理机构违规行为的连带责任。

（八）主承保公司应在收到潜在缺陷保险全额保费后出具正式保单及发票;不得以减少建筑面积、剔除装修费用等方式缩小承保范围降低保额，不得违反规定使用保险条款和保险费率，不得套取费用进行不正当竞争。

（九）住宅工程质量潜在缺陷保险合同签订后，保险人应当及时委托建设工程质量风险管理机构(简称“TIS”机构)实施风险管理:保险人应当与“TIS”机构签订书面委托合同（相应委托合同提交一份复印件给投保人备案），依法约定双方的权利和义务（对“TIS”机构的相关要求见本合同第七条约定）。“TIS”机构不得与该工程参建单位存在关联关系，不得直接或间接参与该工程的勘察、设计、施工、监理和材料供应等工作。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。

（十）成果提供

1.保险人应当制定工程质量风险评估实施方案、保险告知书、保险理赔应急预案等，经投保人确认后，作为保险合同的附件。

2.工程质量风险评估实施方案，应包括具体实施工程质量风险评估的机构及其人员情况，工程质量风险评估的具体实施范围、实施计划、关键节点、重点工序，需要投保人配合的具体事项和通知义务等。

3.工程质量潜在缺陷保险告知书内容包括保险标的、保险责任和责任免除、保险期间和保险责任开始时间、违约责任和争议处理、保险理赔流程、负责保险理赔工作的部门及其联系方式、保险人变更通知义务等。

4.保险理赔应急预案应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。

#### 七、风险管理机构（简称“TIS”机构）

（一）风险管理机构：保险人委托符合相关资质要求的“TIS”机构（相应委托合同提交一份复印件给投保人备案），落实对“TIS”机构的管理责任；“TIS”机构应按照《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理办法》要求及与保险人合同约定对本项目实施风险管理。

（二）进场时间：保险人出具保险单后按照《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理办法》要求安排风险管理机构进场。

（三）具体要求

1.提供项目质量安全巡查评估服务

（1）质量巡查评估时间及频次

①在服务周期内，对项目每年进行不少于三次质量评估，项目必须包含不少于6次过程评估及2次交付评估，项目工程建设期内总计评估频次不少于11次。投保人有权指定评估具体时间及地点。

②每次评估时间不少于1天，评估服务人员在评估期间不得从事其他工作。

（2）安全巡查评估时间及频次

①在服务周期内，对项目每年进行不少于四次安全评估，项目工程建设期内总计评估频次不少于为11次。投保人有权指定评估具体时间及地点。

②每个在建项目的评估时间不少于1天，评估服务人员在评估期间不得从事其他工作。

（3）评估服务团队配置要求

①质量过程评估组≥4人，质量交付评估组≥6人，安全评估组≥3人。

②评估组长需具备中级工程师或以上职称或一级建造师执业资格。

③安全评估组须单独配置不少于1名评估人员专门负责安全文明专项评估事宜，其不得同时承担其他评估任务，且须具有不少于4年房地产开发项目现场施工安全管理经验，熟悉施工现场安全管理、国家法律法规、行业规范标准。

④“TIS”机构需在保险公司委托阶段明确评估服务团队，提交符合要求的评估人员名单。

（4）评估组织

①每轮次评估前5个工作日，需上报评估组成员报投保人同意。不得擅自更换评估组负责人；评估组其他人员则可由酌情调整，但需投保人认可。

②评估工作设备：评估组应自行准备笔记本电脑、激光测距仪、数码相机等设备。不便携带的工具（2m靠尺、阴阳角尺、电锤、塔尺、卷尺、激光标线仪等）由投保人在项目现场提供。

（5）评估成果

项目评估完成后3个工作日内，须根据巡查技术要求，对质量、安全巡查情况分别提出整改意见和总结分析。评估成果应按项目形成评估工作日志，以文字、图像、录像相结合的形式，记录施工现场质量安全隐患排查工作中重要或特殊的情况；评估整改意见须以书面形式提出，须明确质量隐患具体部位、内容及整改时限，待整改完成后分别形成质量、安全评估总结报告。报告主要内容包括不限于以下：

①现阶段的质量安全生产状态分析；

②巡查发现项和发现项的类别统计分析；

③各巡查要点间的横向和纵向对比；

④巡查项目关键及高风险问题描述；

⑤巡查项目整改反馈情况汇总；

⑥对巡查项目的优秀安全文明措施、优秀工艺工法进行汇总；

⑦对于巡查项目存在的问题，提出改进建议和措施。

（6）评估总结

①每轮次评估完成后5个工作日内，“TIS”机构需编写质量安全评估报告及总结汇报PPT，指导并监督投保人在建项目做好质量安全隐患排查工作。

②“TIS”机构负责指导督促在建项目周期性巡查和专项检查等检查中所发现的质量安全隐患整改复查工作，做到巡查所发现质量隐患整改闭合100%。

③“TIS”机构需协助投保人召开季度、年度质量安全总结会，并编写质量安全巡查工作年度总结报告。

④“TIS”机构应参与重大质量事故处理等调查工作。

⑤评估体系及内容，在服务过程中根据投保人实际工作需求进行调整优化，需接受投保人要求不断完善评价方法、评测指标、评测表格和实测工具。

（7）其他要求

①“TIS”机构所提供的服务应符合国家的有关法律法规和标准的规定。

②“TIS”机构须每年提供至少四次有关质量或安全提升主题的企业内部培训。

③“TIS”机构须按要求分享行业有关指标数据信息，分享行业内先进成功经验及资源等。

④“TIS”机构须配合投保人编制有关企业工程管理和安全管理的标准与制度文件，积极为投保人的质量安全管理任务和专项工作提供技术支持。

⑤“TIS”机构应保证组建具有丰富的工程质量安全巡查评价工作经验的技术人员所组成的工作团队；“TIS”机构应保证咨询团队人员的稳定性，若因特殊原因需临时替换或变更咨询人员时需征得投保人代表的同意。人员如不称职，投保人有权提出更换。

⑥“TIS”机构指定固定的有丰富项目管理经验人员为本项目的项目负责人，代表保险人对本工程评估服务工作负责，并接受和贯彻投保人的指示，按时向投保人呈交评价报告。

⑦“TIS”机构所提供的建议、请示、报告和通知均应采用书面形式。

⑧“TIS”机构应对现场检查人员进行安全教育，确保检查人员具备识别危险源的能力，规避危险源，保障自身安全。“TIS”机构应为每位检查人员购买工伤保险或人身意外伤害险。在施工现场如因“TIS”机构检查人员违规操作、未遵守现场安全管理规定等原因造成的安全事故，“TIS”机构承担因自身违章和过失而造成事故的责任和因此而发生的费用。

⑨“TIS”机构必须保证评估检查评价的公正性，不得随意更改检查原始数据及评分结果。

⑩“TIS”机构应独立完成评估服务工作；不得接受被检查项目参建单位的礼品馈赠、宴请及其它不当利益，若经投保人查证发生此类不当行为，投保人有权终止合同，并视情节移交有关监督部门。

⑪“TIS”机构应对本项目管理、技术、经济资料保密，未经投保人书面许可不得泄露给第三方。

⑫“TIS”机构应在进场后7天内上报项目质量安全评估专项方案，详细说明评估体系及检查标准，方案报投保人审批同意后方可执行。

2.大型设备检测工作

（1）检测频次及数量

在服务周期内，对项目所有的塔吊、施工电梯、附着式升降脚手架每季度全覆盖一次安全检测。暂计3台塔吊、6台人货梯、6 台附着式升降脚手架，最终以项目实际数量为准。每台设备在建期间不少于检测6次。

（2）检测内容及要求

①“TIS”机构需在每季度前提交检测计划报投保人审核，并于检测前三个工作日通知项目。

②“TIS”机构对塔吊、施工电梯、附着式升降脚手架进行现场检测，并按照相关标准提交相关检测报告。

③现场检测完成后，5个工作日内提供正式总结性检测报告，检测报告需提供一式两份。

④检测开始前需报现场监理单位批准，并由监理单位下达开工通知书；检测需在监理单位的见证下进行。

（3）其他要求

①“TIS”机构要对所有检测结果保密，涉及项目名称和投保人名称保密，避免出现检测不合格对投保人和本项目产生负面的影响。保证送检的保密性和检测结果的传播范围，检测过程留存相片或录制视频文件作证以备复查，按照公开、公平、公正和诚实信用原则，维护投保人的合法权益。

②如投保人对检测结果提出要求时，“TIS”机构须对所提交的检测成果或建议提供相应的依据或做出合理解释。

③“TIS”机构必须确保所有到场检测人员持相应有效资质，并做好现场安全交底，确保检测过程安全进行。

④“TIS”机构进场前必须确认现场环境安全方可开始检测，由于未确认环境安全造成的一切事故及损失由“TIS”机构负责。

⑤“TIS”机构在检测过程中，若发现检测设备存在重大缺陷，应立即通知投保人，无需等正式总结性检测报告提交。

⑥“TIS”机构应遵守投保人及项目施工总承包单位的安全保卫及其他有关的规章制度，并承担检测水、电费用。

3.工艺赋能培训质量安全培训标准化培训

（1）服务要求

①通过线上培训，提升个人知识和技能，了解项目质量各工序和关键节点标准执行、安全文明标准落地，引进行业优秀工艺工法，建立项目自身标准，提高项目整体水平。

②通过线下培训，对工程质量和生产安全主要问题的把控，帮助项目现场工程管理人员以及一线员工对施工工序中的常见问题和优秀做法有更深刻的理解及应用，提高集团和项目对工程质量和安全的管理能力。

（2）成果要求：工程建设期内每年提供工艺赋能培训、质量培训、安全培训、标准化培训各不低于2次。

4.应急救援预案演练

（1）服务要求

针对企业生产经营过程中存在的事故风险而预先设定的事故状况（包括事故发生的时间、地点、特征、波及范围以及变化趋势），指导企业并组织开展应急演练活动。同时根据AQ/T9009--2015相关要求对应急演练进行科学分析，客观评价，形成演练评估报告。

（2）成果说明：按照规范及招标人要求，组织不少于3次应急救援演练活动，并提供相应的服务报告。

5.安全生产标准化建设

（1）服务要求

依据企业安全生产标准化规范（GB/T33000-2016）基本内容，指导企业建立并保持安全生产管理体系，全面管控生产经营活动各环节的安全生产与职业卫生工作，实现安全健康管理系统化、岗位操作行为规范化、设备设施本质安全化、作业环境器具定置化，并持续改进，完成落实企业安全生产主体责任的目标。

（2）成果说明：按照规范要求，完善企业安全生产标准化文件，并提供相应的服务报告。

#### 八、保险费、支付方式和结算方式

（一）保险费

1.本合同暂定价（含税）为：人民币大写： （￥ ），其中：不含税合同暂定价为人民币大写： （￥ ），增值税率为6 %。合同约定的总基准保险费率为 %（在任何情况下不予上浮）。合同价款组成见附件4《报价清单》，最终按本条第（三）款原则结算。

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（自国家税收法律法规或政策调整或地方税收政策改革之日起），则不含税价不变，价税合计（总价）相应调整，未支付合同款项按最新税率计算并进行相应调整。

（二）支付方式

1.合同签订生效，保险人出具书面盖章的投保单经投保人书面确认后20个工作日内，投保人一次性支付本合同暂定价，保险人在5个工作日内出具正式保险单并同时向投保人提交符合投保人要求的等额合法有效的增值税专用发票。

2.本项目保险范围内建筑安装施工合同结算审定并收到投保人书面通知之日起15日内，保险人须向投保人提交保险服务合同结算书，经投保人或合同结算终审单位审定后，按保险服务合同结算审定价办理结算；保险人未按时向投保人提交保险服务合同结算书的，投保人有权单方面出具保险服务合同结算审定意见。保险服务合同结算审定价小于合同暂定价时，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以及利息（自投保人支付合同暂定价之日起至保险人实际返还多收款项之日，以多收的款项为基数按一年期贷款市场报价利率计算利息），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及利息外，还应每天按多收款项总金额的万分之三向投保人支付违约金。

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。

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。

5. 如本项目资金来源涉及财政资金、专项债劵资金或其他政府专项资金的，则投保人向保险人支付条件还应包括前述资金获得政府或相关部门批准且拨付到位，若由于政府或相关部门审批、拨付资金未完成等非投保人原因导致投保人向保险人付款超过上述约定支付期限的，投保人不承担任何违约责任，且保险人仍须按本合同约定履行义务。

6.如本项目建设资金为申请专项债券资金支付，为配合资金监管，保障政府专项债券资金支付款项的安全、有效使用，提高专项债券资金支付的透明度和规范性，保险人理解并同意其收款账户银行与项目申请政府专项债的投保人拨款账户银行保持一致。

（三）结算原则及结算方式

本项目保险范围内建筑安装施工合同结算经有权终审部门审定后，以该施工合同最终结算价为保险费计算基数乘以合同约定保险费率得出的保险费金额，与按照保险范围内项目规划验收的面积，根据《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）建筑安装工程造价下浮10%为保险费计算基数乘以合同约定保险费率得出的保险费金额、本合同暂定价对比，按最小的金额结算。最终结算金额不超本合同暂定价。

本合同最终结算价以有权终审部门审定的结算价为准。如政府行政主管部门对住宅工程质量潜在缺陷险保险费计算有更明确的指引或规定的，执行政府行政主管部门的相关规定。

#### 九、特别约定

（一）免赔额：无。

（二）对于保险条款中涉及的保险人解除合同的相关约定，需经双方协商一致后方可解除本保险合同。

（三）投保人在签订合同后 3 天向保险人提供投保人的企业营业执照及资质证书、工程项目立项文件、工程造价文件、施工单位（设计单位、勘察单位、监理单位）企业信息及资质证书。

（四）投保人有权变更被保险人。该等变更无需取得保险人的同意，投保人仅需要书面通知保险人即生效。

（五）保险条款第十九条修改为“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、《房屋建筑质量保证书》《房屋建筑使用说明书》。投保人应在竣工结算经有权审定部门审定后15日内向保险人提供竣工结算材料文件。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。”

#### 十、法律适用与争议解决

（一）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。

（二）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住所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。

（三）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。

**十一、合同份数**

本合同正本一式肆份，甲乙双方各执 贰 份，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。

（本页为签署页）

|  |  |
| --- | --- |
| 投保人：（盖章）统一社会信用代码：91440101MA5ALK733N地址：广州市越秀区环市东371-375号世贸大厦南塔30楼法定代表人： 或委托代理人： 开户银行：建行广州帝景大厦支行 账号：44050149120400000482签订日期：2025年 月 日  | 保险人： （盖章） 统一社会信用代码： 法定代表人： 或委托代理人：联系人： 电话： 传真：/开户银行：账号：邮政编码：电子邮箱：签订日期：2025年07 月 日 |

# 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；

1. 地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降；
2. 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；
3. 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；
4. 外墙结构坍塌、脱落等影响使用安全的质量缺陷；
5. 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）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。

（三）装修与安装工程：

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。

**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,本保险合同保温和防水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工作，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）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。

* 1. **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。
	2. **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：

**廉政合同**

投保人：广州珠江住房租赁发展投资有限公司

保险人：

根据国家、省有关廉政建设的规定，为做好合同的廉政建设，保证服务质量与安全，提高资金的有效使用和投资效益，合同双方当事人就加强合同的廉政建设，订立本合同。

**一、双方权利和义务**

1.1 严格遵守国家、省有关法律法规的规定。

1.2 严格执行合同一切合同文件，自觉按合同办事。

1.3 合同双方当事人的业务活动应坚持公平、公开、公正和诚信的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益，不得违反工程建设管理规章制度。

1.4 建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

1.5 发现对方在业务活动中有违反廉政建设规定的行为，应及时给予提醒和纠正。

1.6 发现对方严重违反合同的行为，有向其主管部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

**二、投保人义务**

2.1 投保人及其工作人员不得索要或接受保险人的礼金、有价证券和贵重物品，不得在保险人报销任何应由投保人或工作人员个人支付的费用等。

2.2 投保人及其工作人员不得参加保险人安排的宴请（工作餐除外）和娱乐活动；不得接受保险人提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

2.3 投保人及其工作人员不得要求或者接受保险人为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

2.4 不准向保险人介绍配偶、子女、亲属参与与发包人有关的经济活动，不得以任何理由向保险人和相关单位推荐第三方单位。

2.5 投保人及其工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权私自为合同工程安排施工队伍，也不得从事与合同工程有关的各种有偿中介活动。

2.6 不准参与影响相关工作正常和公正开展的其他活动。

**三、保险人义务**

3.1 保险人不得以任何理由向投保人及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

3.2 保险人不得以任何名义为投保人及其工作人员报销应由投保人或工作人员个人支付的任何费用。

3.3 保险人不得以任何理由安排投保人及其工作人员参加宴请（工作餐除外）及娱乐活动。

3.4 保险人不得为投保人和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

3.5 保险人不得为投保人及其工作人员的住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女工作安排以及出国出境、旅游等提供方便。

**四、违约责任**

4.1 投保人及其工作人员违反本合同第一条和第二条约定，应依据有关规定给予廉政建设规定的处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给保险人造成经济损失的，应予赔偿。

4.2 保险人及其工作人员违反本合同第一条和第三条约定，应按照廉政建设的有关规定给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给投保人造成损失的，应予赔偿。

**五、双方约定**

本合同由合同双方当事人或其主管部门负责监督执行。

**六、合同法律效力**

本合同作为原南方钢厂（三期）保障性住房项目西区住宅工程质量潜在缺陷保险服务合同的附件，与主合同具有同等的法律效力。

**七、合同份数**

本合同一式 肆 份，甲乙双方各执 贰 份。

甲 方（公章）：广州珠江住房租赁发展 乙 方（公章）：

投资有限公司

签订日期：2025年 月 日

附件 3：

**保密协议**

投保人：广州珠江住房租赁发展投资有限公司

保险人：

保险人作为投保人服务单位，保险人同意遵守投保人下列保密条款：

**一、保密信息的范围**

“保密信息”在本保密协议中是指保险人在为投保人提供服务工作的过程中所获取的重要工作信息。该保密信息包括但不限于投资计划、项目规模、项目计划、项目相关数据和图纸、招标文件资料及信息、合同、价格、成本、研究报告、会议资料和文件。

不论以何种形式或载于何种载体，无论在披露时是否以口头、图像或以书面方式表明其具有保密性，都视为投保人的保密信息。

**二、保险人的保密义务**

保险人对已知悉的投保人保密信息，在此同意：

（一）未经投保人事前书面批准，不论服务期间或以后，保险人及其工作人员不得以任何方式泄漏投保人的保密信息。

（二）一旦服务工作终止，保险人及其工作人员将退还保存的属于投保人的所有保密信息及资料，如方案、制度、报告、合同等。

**三、保密期限**

保密期限包括但不限于：从获知投保人保密信息时起，至保密信息已由投保人通过合法途径让普通公众知悉时止。

**四、违约责任**

保险人违反本保密协议约定，要承担违约责任，投保人有权通过任何合理方式追究保险人的责任并终止服务合同。造成损失的，投保人有权要求保险人进行赔偿并追究保险人其他的法律责任。

**五、其他约定**

本保密协议一式 肆 份，甲乙双方各执 贰 份，具有同等法律效力。本保密协议经甲、乙双方签字盖章后生效。

甲 方（公章）：广州珠江住房租赁发展 乙 方（公章）：

投资有限公司

签订日期：2025年 月 日

附件 4：

**报价清单**

附件 5：

**保险人营业执照**