

备案号：J 1xxxx-20xx

浙江省工程建设标准

DBJ

DBJ 33/T 1xxx—20xx

住宅工程质量潜在缺陷保险 技术服务标准

Technical Service Standard for Inherent Defect Insurance
in Residential Engineering

(报批稿)

20xx-00-00 发布

20xx-00-01 施行

浙江省住房和城乡建设厅 发布

前 言

根据浙江省住房和城乡建设厅《关于印发〈2017 年度浙江省建筑节能与绿色建筑及相关工程建设标准制修订计划〉通知》(建设发〔2018〕3 号)的要求,标准编制组经广泛调查研究,认真总结实践经验,结合浙江省的实际情况,参考有关国家标准、国内外先进经验,并在广泛征求意见的基础上,制定本标准。

本标准共分为 8 章和 4 个附录,主要内容包括总则、术语、基本规定、技术服务机构、风险识别、风险评估、风险控制、技术服务成果及附录等。

本标准由浙江省住房和城乡建设厅负责管理,浙江盛安保险技术有限公司、盛安保险技术股份有限公司和浙江大华建设集团有限公司负责具体技术内容的解释。在执行过程中如有意见或建议,请寄送浙江盛安保险技术有限公司(地址:杭州市莫干山路 425 号瑞祺大厦 720 室;邮编:310005),以供修订时参考。

本标准主编单位、参编单位、主要起草人及主要审查人:

主 编 单 位:浙江盛安保险技术有限公司

盛安保险技术股份有限公司

浙江大华建设集团有限公司

参 编 单 位:浙江三建建设集团有限公司

嘉兴市住房和城乡建设局

永康市住房和城乡建设局

杭州安诚建设管理顾问有限公司

中国人民财产保险股份有限公司浙江省分公司

中国平安财产保险股份有限公司浙江分公司

中国大地财产保险股份有限公司浙江分公司

金华市建设工程质量安全总站
海宁市建筑业管理服务中心
桐乡市建筑业管理服务中心
平湖市建筑业管理服务中心
浙江鸿翔建设集团股份有限公司
浙江处州建设管理有限公司
美信佳集团建设有限公司
浙江金立建设有限公司
浙江立信建设集团有限公司
金华市房地产服务中心
金华市城市建设投资集团有限公司
百盛联合集团有限公司
浙江东凯项目管理有限公司
金华市金盾人力资源开发有限公司

主要起草人:邱 涛 马海骋 叶 黛 胡旭东 叶军献
金智勇 段劲松 蒋易成 吴忠飞 徐 孟
张燕蕊 施 超 顾勇杰 盛燕俊 叶文宾
蒋梅玲 邵益军 方 杰 陈映霞 梁 旭
姚建凯 舒慧斌 李 函 徐 斌 张 安
王国洪 周飞龙 顾云杰 王 兵 陈敬运
吴鹏程 史建堂 周 林 朱伟刚 董怡婷
盛金喜 盛丽丽 牛 艳 方旭慧 陆锦法
主要审查人:李宏伟 沈 斌 周 坚 茹瑞春 游劲秋
吕艳斌 蔡慧静

目 次

1 总 则	1
2 术 语	2
3 基本规定	3
4 技术服务机构	6
5 风险识别	8
6 风险评估	10
7 风险控制	16
8 技术服务成果	18
附录 A 住宅工程质量潜在缺陷保险技术 服务授权书	24
附录 B 风险识别清单	25
附录 C 风险过程检查报告	27
附录 D 风险汇总表	34
本标准用词说明	36
附:条文说明	37

Contents

1	General provisions	1
2	Terms	2
3	Basic requirements	3
4	Technical inspection service	6
5	Risk identification	8
6	Risk assessment	10
7	Risk control	16
8	Technical service results	18
Appendix A Technical service authorization for inherent defect insurance in residential engineering insurance		24
Appendix B Risk identification checklist		25
Appendix C Risk process inspection report		27
Appendix D Risk summary table		34
Explanation of wording in this standard		36
Addition;Explanation of provisions		37

1 总 则

1.0.1 为规范住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务,提高住宅工程质量潜在缺陷保险的风险防范能力,提升工程质量,制定本标准。

1.0.2 本标准适用于浙江省住宅工程质量潜在缺陷保险的技术服务。

1.0.3 住宅工程质量潜在缺陷保险的技术服务除应符合本标准外,尚应符合国家和浙江省现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 住宅工程质量潜在缺陷 inherent defect of residential engineering

住宅工程质量不符合工程建设标准或合同约定,在正常使用过程中暴露出的质量缺陷,简称潜在缺陷。

2.0.2 住宅工程质量潜在缺陷保险 inherent defect insurance(idi)

由住宅工程建设单位投保,保险公司根据保险合同约定,对在保险范围和保险期限内出现的因工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏,履行赔偿义务的保险。

2.0.3 工程建设期 construction period of the project

工程开始建设至工程竣工验收合格的时间段。

2.0.4 保险等待期 insurance waiting period

工程竣工验收合格至保险赔偿责任期开始前的时间段。

2.0.5 保险赔偿责任期 insurance liability period

保险等待期结束至保险赔偿责任终止前的时间段。

2.0.6 技术服务机构 technical inspection service(tis)

受保险机构委托,对被保险住宅工程的质量潜在缺陷进行风险识别、风险评估和风险控制,并最终对保险机构承担合同责任的法人机构。简称 tis 机构。

3 基本规定

3.0.1 保险机构委托技术服务工作,应依据保险合同以书面形式订立《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务委托合同》,并应向技术服务机构出具《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务授权书》。《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务授权书》的内容应符合附录 A 的要求。

3.0.2 技术服务机构应依据《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务委托合同》及《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务授权书》进入现场开展技术服务工作。

3.0.3 投保时未竣工验收合格项目的潜在缺陷保险技术服务,应涵盖工程建设的施工准备阶段、施工阶段和保险等待期等三个阶段,应对未竣工验收合格项目的每个阶段进行工程资料核查和工程实体检查。

3.0.4 投保时已竣工验收合格项目的潜在缺陷保险技术服务,应对已竣工验收合格项目进行工程资料核查和工程实体检查。

3.0.5 技术服务机构应根据保险合同承保范围及住宅工程质量常见问题,并结合工程项目合同工期和工程造价,对住宅工程质量潜在缺陷进行风险识别、风险评估和风险控制。

3.0.6 技术服务机构的现场服务频次应在《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务委托合同》中明确,并应符合下列规定:

- 1 施工准备阶段不应少于 1 次;
- 2 施工阶段平均每月不应少于 2 次;
- 3 保险等待期不应少于 3 次;
- 4 现场服务过程中,技术服务机构认为必须增加现场服务次数的,应报保险机构另行确认。

3.0.7 保险合同中应明确建设单位要求相关参建单位配合潜在缺陷保险技术服务工作的内容,投保单位应将配合要求告知相关参建单位。

3.0.8 技术服务工作的主要依据应包括下列内容:

- 1 法律、法规、规章和规范性文件;
- 2 相关技术标准;
- 3 工程相关资料;
- 4 《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务委托合同》。

3.0.9 技术服务机构应编制《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》,其内容应主要包括:

- 1 工程项目基本信息;
- 2 项目组构成;
- 3 服务内容;
- 4 服务要求;
- 5 配合事项;
- 6 成果文件清单;
- 7 其他。

3.0.10 《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》应经保险机构书面确认。

3.0.11 投保单位应组织保险机构和工程建设相关主体单位人员,由技术服务机构对《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》进行会议交底。

3.0.12 项目组应按《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》严格进行技术服务工作。技术服务机构应对项目组的技术服务工作监督检查。

3.0.13 工程项目相关参建单位应支持技术服务机构的工作;应如实提供相关资料,配合施工现场服务,落实潜在缺陷控制的措施建议,按时整改潜在缺陷并回复。

3.0.14 技术服务机构不得与工程项目的参建单位存有关联关系

或利益关系,不得直接或间接参与工程项目的勘察、设计、施工、监理、材料设备供应等服务。

3.0.15 技术服务机构应按照《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务委托合同》严守保险机构和投保单位的技术秘密和商业秘密。

3.0.16 保险机构和技术服务机构宜采用数字化管理系统进行潜在缺陷保险的风险管理,并宜与政府主管部门相关数字化管理系统对接,实现信息共享,提升服务和管理效能。

4 技术服务机构

4.0.1 技术服务机构应具有工程质量潜在缺陷保险技术服务的工作能力,并配备相应专业技术人员。

4.0.2 技术服务机构应建立规章制度,明确岗位职责,清晰业务流程,加强人员管理,提升业务能力。

4.0.3 技术服务机构应健全组织体系,明确技术负责人,配置专业齐全专业技术人员。

4.0.4 技术服务机构应根据工程特点、规模和进度等,组建技术服务项目组。技术服务项目组应由项目负责人、专业技术人员及辅助人员组成;技术服务项目组的专业构成、人员数量应满足技术服务工作需要。

4.0.5 项目负责人应履行下列职责:

- 1 确定项目技术服务团队组织架构、人员分工和岗位职责;
- 2 负责技术服务工作交底;
- 3 主持编写并审核《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》;
- 4 负责《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》的实施;
- 5 组织、指导并全程参加技术服务过程检查工作;
- 6 主持编写并审核各类评估报告等工作成果;
- 7 与项目参建单位沟通落实质量缺陷整改工作,并跟踪记录整改情况;
- 8 组织项目技术服务成果文件归档工作。

4.0.6 专业技术人员应履行下列职责:

- 1 参加技术服务交底会;

- 2 参加技术服务过程检查工作；
- 3 参加编写技术服务工作计划、各类评估报告等工作成果；
- 4 协助项目负责人与项目参建单位沟通落实质量缺陷整改工作,并跟踪记录整改情况。

4.0.7 辅助人员应履行下列职责：

- 1 收集、汇总工程信息和工程质量相关资料；
- 2 协助项目负责人与项目参建单位沟通落实质量缺陷整改工作,并跟踪记录整改情况；
- 3 技术服务成果文件归档。

4.0.8 项目负责人同时负责的在建项目不应超过 10 个,项目负责人和专业技术人员每天参加检查项目的数量不宜超过 2 个。

4.0.9 技术服务机构不得擅自变更项目负责人;确需变更项目负责人时,应征得保险机构书面同意。

4.0.10 技术服务机构应根据项目建设情况适时调整技术服务项目组的专业技术人员,调整人员应满足当前建设进度的专业需求。

4.0.11 技术服务项目组宜参加下列活动：

- 1 设计交底会议或图纸会审、技术交底活动；
- 2 政府监督部门组织的质量监督交底会；
- 3 新技术、新工艺、新设备和新材料应用专家论证会；
- 4 工程质量事故处理技术会议；
- 5 委托合同约定的其他活动。

5 风险识别

5.0.1 潜在缺陷风险识别的依据应主要包括下列内容：

- 1 法律、法规、规章和规范性文件；
- 2 相关技术标准；
- 3 工程相关资料；
- 4 保险合同；
- 5 《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务委托合同》；
- 6 《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》；
- 7 工程实体质量；
- 8 其他资料。

5.0.2 施工准备阶段潜在缺陷风险识别应符合下列规定：

- 1 应对工程地质勘察报告及设计文件进行核查；
- 2 应对工程开工必须具备的资料进行核查。

5.0.3 施工阶段潜在缺陷风险识别应符合下列规定：

- 1 应核查工程技术资料；
- 2 应检查工程实体质量；
- 3 对工程质量有疑问时，应建议保险机构进行工程质量检验和检测；
- 4 应对严重技术风险的质量缺陷整改结果进行复查；
- 5 应根据以上内容在潜在缺陷风险分析的基础上进行风险识别。

5.0.4 保险等待期潜在缺陷风险识别应符合下列规定：

- 1 应核查物业报修和维修记录；
- 2 应进行工程质量回访；
- 3 应对严重技术风险的质量缺陷整改结果进行复查；

4 对工程质量有疑问时,应建议保险机构进行工程质量检验和检测;

5 应根据以上内容在潜在缺陷风险分析的基础上进行风险识别。

5.0.5 投保时已竣工验收合格的项目潜在缺陷风险识别应符合下列规定:

1 应核查工程技术资料;

2 应检查工程实体质量;

3 对工程质量有疑问时,应建议保险机构进行工程质量检验和检测;

4 应对严重技术风险的质量缺陷整改结果进行复查;

5 应根据以上内容在潜在缺陷风险分析的基础上进行风险识别。

5.0.6 当项目参建单位对潜在缺陷风险识别结果有异议时,技术服务机构应报保险机构,保险机构应组织判定。

5.0.7 技术服务机构应针对项目参建单位的整改回复重新进行风险识别。

5.0.8 在勘察设计评审后或每次现场检查结束后,技术服务机构应按本标准附录 B 编制潜在缺陷风险识别清单。

5.0.9 每次现场检查结束后,技术服务机构应按本标准附录 C 应编制潜在缺陷风险过程检查报告。

5.0.10 技术服务机构应向保险机构提供潜在缺陷风险识别清单和潜在缺陷风险过程检查报告;保险机构应向投保单位提供施工过程潜在缺陷风险识别清单;投保单位应向项目参建单位提供施工过程潜在缺陷风险识别清单。

6 风险评估

6.0.1 潜在缺陷风险评估应包括单项潜在缺陷风险评估和项目整体潜在风险评估。单项潜在缺陷风险评估结果和项目整体潜在风险评估结果应按风险等级划分。

6.0.2 应依据潜在缺陷风险影响程度划分风险等级,风险等级包括正常技术风险、轻微技术风险、中等技术风险、严重技术风险和技术风险保留。风险等级划分应符合表 6.0.2 的规定。

表 6.0.2 风险等级划分表

风险等级		潜在缺陷风险影响程度
正常技术风险	A	不影响结构安全、使用安全和使用功能的质量缺陷
轻微技术风险	B	不影响结构安全和使用安全,轻微影响使用功能,或发生概率低,可能造成轻微财产损失的质量缺陷
中等技术风险	C	影响结构安全、使用安全和使用功能,可能造成一定财产损失的质量缺陷
严重技术风险	D	严重影响结构安全、使用安全和使用功能,或发生概率高,可能造成严重财产损失或产生恶劣社会影响的质量缺陷
技术风险保留	R	未见相关资料证明其为正常技术风险,将该类风险判定为“风险保留”,需进一步资料证明其实际风险等级的质量风险

6.0.3 每次现场检查结束后,应依据潜在缺陷风险识别结果判定潜在缺陷风险影响程度,并确定单项潜在缺陷风险评估结果。单项潜在缺陷风险评估结果应符合表 6.0.3-1、6.0.3-2、6.0.3-3 的规定。

表 6.0.3-1 施工准备阶段单项缺陷风险评估结果

潜在缺陷风险识别结果	潜在缺陷风险影响程度	潜在缺陷风险评估结果
1 轻微技术风险、中等技术风险、严重技术风险、技术风险保留以外的潜在缺陷风险	不影响结构安全和正常使用的质量缺陷	正常技术风险 (A)
1 勘察设计文件相关内容低于工程建设推荐性标准相关条文中的“宜”、“不宜”的规定 2 勘察设计文件内容描述不清	不影响结构安全、对正常使用有轻微影响或发生概率较低的质量缺陷	轻微技术风险 (B)
1 勘察设计文件相关内容低于工程建设推荐性标准相关条文中的“应”、“不应”的规定 2 勘察设计文件内容描述不清	结构安全有一定影响、使用功能有较大影响、有一定社会影响或发生概率较高的质量缺陷	中等技术风险 (C)
1 存在违反法律、法规和规章的行为 2 违反工程建设强制性规范 3 使用相关规范性文件中明确的限制使用类和禁止使用类技术与产品	严重影响结构安全和使用功能、发生概率很高或社会影响很大的质量缺陷	严重技术风险 (D)
1 缺少相关判别依据的潜在缺陷	风险程度不明确	技术风险保留 (R)

表 6.0.3-2 施工阶段、保险等待期单项潜在缺陷风险评估结果

潜在缺陷风险识别结果	潜在缺陷风险影响程度	潜在缺陷风险评估结果
1 轻微技术风险、中等技术风险、严重技术风险、技术风险保留以外的潜在缺陷风险	不影响结构安全和正常使用的质量缺陷	正常技术风险 (A)

续表 6.0.3-2

潜在缺陷风险识别结果	潜在缺陷风险影响程度	潜在缺陷风险评估结果
1 存在不影响结构安全和使用功能的质量缺陷 2 存在影响观感的质量缺陷	不影响结构安全、对正常使用有轻微影响或发生概率较低的质量缺陷	轻微技术风险 (B)
1 违反工程建设推荐性标准 2 存在相关标准规定的一般质量缺陷 3 地基不均匀沉降量未超过相关规范允许值,但装修阶段结束后连续两个月地基沉降量大于每月2mm,且无终止趋势 4 存在影响使用安全和使用功能的质量缺陷	结构安全有一定影响、使用功能有较大影响、有一定社会影响或发生概率较高的质量缺陷	中等技术风险 (C)
1 存在违反法律、法规和规章的行为 2 违反工程建设强制性规范 3 检验批主控项目低于设计文件要求或相关标准 4 主要使用功能的抽检结果低于相关专业验收规范 5 存在相关标准规定的严重质量缺陷 6 地基基础沉降量大于设计文件或相关标准的规定且影响上部结构安全 7 存在严重影响使用安全和使用功能的质量缺陷 8 使用相关规范性文件中明确的限制使用类和禁止使用类技术与产品	严重影响结构安全和使用功能、发生概率很高或社会影响很大的质量缺陷	严重技术风险 (D)

续表 6.0.3-2

潜在缺陷风险识别结果	潜在缺陷风险影响程度	潜在缺陷风险评估结果
1 缺少相关判别依据的潜在缺陷	风险程度不明确	技术风险保留 (R)

表 6.0.3-3 投保时已竣工验收合格项目单项潜在缺陷风险评估结果

潜在缺陷风险识别结果	潜在缺陷风险影响程度	潜在缺陷风险评估结果
1 轻微技术风险、中等技术风险、严重技术风险、技术风险保留以外的潜在缺陷风险	不影响结构安全和正常使用的质量缺陷	正常技术风险 (A)
1 存在不影响结构安全和使用功能的质量缺陷 2 存在影响观感的质量缺陷 3 鉴定报告对单个构件安全性评为 bu 级 4 鉴定报告对单个构件使用性评为 bs 级	不影响结构安全、对正常使用有轻微影响或发生概率较低的质量缺陷	轻微技术风险 (B)
1 违反工程建设推荐性标准 2 存在相关标准规定的一般质量缺陷 3 地基不均匀沉降量未超过相关规范允许值,但竣工验收合格后连续两个月地基沉降量大于每月 2mm,且无终止趋势 4 存在影响使用安全和使用功能的质量缺陷 5 鉴定报告对单个构件安全性评为 cu 级 6 鉴定报告对单个构件使用性评为 cs 级	结构安全有一定影响、使用功能有较大影响、有一定社会影响或发生概率较高的质量缺陷	中等技术风险 (C)

续表 6.0.3-3

潜在缺陷风险识别结果	潜在缺陷风险影响程度	潜在缺陷风险评估结果
1 存在违反法律、法规和规章的行为 2 违反工程建设强制性规范 3 检验批主控项目低于设计文件要求或相关标准 4 主要使用功能的抽检结果低于相关专业验收规范 5 存在相关标准规定的严重质量缺陷 6 地基基础沉降量大于设计文件或相关标准的规定且影响上部结构安全 7 存在严重影响使用安全和使用功能的质量缺陷 8 鉴定报告对单个构件安全性评为 du 级	严重影响结构安全和使用功能、发生概率很高或社会影响很大的质量缺陷	严重技术风险 (D)
1 缺少相关判别依据的潜在缺陷	风险程度不明确	技术风险保留 (R)

6.0.4 技术服务机构应在项目的以下技术服务成果中,按本标准附录 D 的要求编制潜在缺陷风险汇总表,并应进行项目整体潜在缺陷风险评估:

- 1 初步风险评估报告;
- 2 地基基础和主体结构设计风险评估报告;
- 3 防水和保温工程设计风险评估报告;
- 4 安装和装修工程设计风险评估报告;
- 5 场地条件和基础施工风险评估报告;
- 6 主体结构施工风险评估报告;

- 7 建筑外墙施工风险评估报告；
- 8 屋面保温及防水施工风险评估报告；
- 9 安装工程施工风险评估报告；
- 10 装饰装修工程施工风险评估报告；
- 11 竣工验收前风险评估报告；
- 12 工程项目潜在缺陷风险评估总报告；
- 13 投保时已竣工验收合格项目初步风险评估报告；
- 14 投保时已竣工验收合格项目最后一次过程检查报告。

6.0.5 项目整体风险评估应符合下列规定：

1 正常技术风险(A)：单项潜在缺陷风险评估结果中不含单项轻微技术风险、中等技术风险和严重技术风险；

2 轻微技术风险(B)：单项潜在缺陷风险评估结果中不含严重技术风险，中等技术风险数量占比小于 15%；

3 中等技术风险(C)：单项潜在缺陷风险评估结果中不含严重技术风险；中等技术风险数量占比大于等于 15%；

4 严重技术风险(D)：单项潜在缺陷风险评估结果中含有严重技术风险；

5 不进行技术风险保留评估(R)。

6.0.6 技术服务机构应依据各阶段的潜在缺陷风险评估结果，编制阶段内的潜在缺陷风险评估报告。

6.0.7 技术服务机构应依据各阶段的潜在缺陷风险评估报告，编制工程项目潜在缺陷风险评估总报告。

6.0.8 技术服务成果的提供应符合下列规定：

1 技术服务机构应向保险机构提供阶段内的潜在缺陷风险评估报告和工程项目潜在缺陷风险评估总报告；

2 保险机构应向投保单位提供阶段内的潜在缺陷风险评估报告和工程项目潜在缺陷风险评估总报告；

3 投保单位应向项目相关参建单位提供阶段内的潜在缺陷风险评估报告和工程项目潜在缺陷风险评估总报告。

7 风险控制

7.0.1 保险机构接收技术服务机构提供的技术服务成果后,应确定潜在缺陷风险接受准则和潜在缺陷风险控制对策。潜在缺陷风险接受准则和控制对策宜符合表 7.0.1 规定。

表 7.0.1 潜在缺陷风险控制对策

技术服务成果		控制对策
正常技术风险	A	保持当前的风险水平和状态
轻微技术风险	B	引起注意,必须对其进行监控并避免风险升级
中等技术风险	C	立即采取有效的整改措施
严重技术风险	D	立即采取有效的整改措施,必要时报告主管部门
技术风险保留	R	待进一步评估

7.0.2 技术服务机构应配合保险机构开展潜在风险控制,跟踪整改情况并报保险机构,保险机构宜根据整改后的实际情况调整潜在风险控制对策。

7.0.3 施工准备阶段,技术服务机构可在保险机构的授权下与投保单位、设计单位沟通确认整改情况。如存在严重风险且投保单位和设计单位拒绝整改的情况下,技术服务机构可在保险机构的授权下报告政府主管部门。

7.0.4 施工阶段,技术服务机构应在每次现场检查结束后整理形成施工过程潜在缺陷风险识别清单,并应在 2 日内将施工过程潜在缺陷风险识别清单发送至投保单位并报送保险机构,施工过程潜在缺陷风险识别清单应由投保单位转发相关参建单位。对于存在紧急或严重技术风险的质量缺陷应及时用书面函的形式告知投保单位和保险机构。

7.0.5 施工过程潜在缺陷风险识别清单中的中等技术风险和严重技术风险的风险控制应符合下列要求：

- 1 技术服务机构应协助保险机构制定风险控制的具体措施；
- 2 保险机构应向投保单位分阶段提供风险控制具体措施建议；
- 3 投保单位应向项目相关参建单位分阶段提供风险控制具体措施；
- 4 相关责任主体应在规定期限内将潜在缺陷整改完毕，并回复技术服务机构；
- 5 技术服务机构应跟踪、核查整改结果，整改结果宜归类为已整改和未整改项；技术服务机构应将整改结果书面报告给保险机构；
- 6 技术服务机构应将未整改内容纳入下次潜在风险评估报告中。

7.0.6 技术服务机构应对潜在缺陷整改情况进行记录，潜在缺陷整改处理应符合下列规定：

- 1 潜在缺陷已整改完毕，可标注潜在缺陷闭合；
- 2 潜在缺陷未整改，应保留该潜在缺陷；
- 3 潜在缺陷整改不到位，应依照整改情况调整风险评估等级。

7.0.7 参建单位拒绝整改严重技术风险时，技术服务机构可在保险机构的授权下报告政府主管部门。情况紧急时，技术服务机构应立即报告政府主管部门和保险机构。

7.0.8 潜在缺陷在竣工时仍未整改或整改不到位的，技术服务机构应在竣工检查风险评估报告中记录；存在严重技术风险的，技术服务机构可在保险机构的授权下报告政府主管部门。

7.0.9 投保时已竣工验收合格的项目，技术服务机构应将检查时发现的潜在缺陷及时书面报告保险机构，对于严重技术风险，技术服务机构可在保险机构的授权下报告政府主管部门。

8 技术服务成果

8.0.1 技术服务成果应主要包括下列内容：

- 1 潜在缺陷风险识别清单；
- 2 过程检查报告；
- 3 阶段风险评估报告；
- 4 工程项目潜在缺陷风险评估总报告。

8.0.2 技术服务成果内容应符合表 8.0.2-1 和表 8.0.2-2 规定。

表 8.0.2-1 投保时未竣工验收合格的项目技术成果清单表

工程阶段	报告名称
施工准备阶段	准备阶段潜在缺陷风险识别清单 初步风险评估报告 地基基础和主体结构设计风险评估报告 防水和保温工程设计风险评估报告 安装和装修工程设计风险评估报告
施工阶段	施工阶段潜在缺陷风险识别清单 过程检查报告 场地条件和基础施工风险评估报告 主体结构施工风险评估报告 建筑外墙施工风险评估报告 屋面保温及防水施工风险评估报告 安装工程施工风险评估报告 装饰装修工程施工风险评估报告 工程质量事故报告 竣工验收前风险评估报告 潜在缺陷风险清单汇总

续表 8.0.2-1

工程阶段	报告名称
保险等待期	保险等待期潜在缺陷风险识别清单 保险等待期过程检查报告
潜在缺陷风险评估总报告	

表 8.0.2-2 投保时已竣工验收合格项目技术成果清单

工程阶段	报告名称
投保时已竣工验收合格的项目	潜在缺陷风险识别清单 初步风险评估报告 保险等待期过程检查报告(如在保险等待期内时) 潜在缺陷风险评估总报告

8.0.3 技术服务机构提交风险管理技术成果文件的时间应符合下列要求：

- 1 现场踏勘结束后,应在 20 日内提交项目初步风险评估报告；
- 2 项目合同签订后,应在 60 日内提交各项设计风险评估报告；
- 3 现场技术服务结束后,应在 2 日内提交本次潜在缺陷风险识别清单；
- 4 现场技术服务结束后,应在 15 日内提交本次施工过程检查报告；
- 5 各阶段现场技术服务后,应在 60 日内提交各阶段潜在缺陷风险评估报告；
- 6 项目竣工验收前 10 日内提交潜在缺陷风险识别清单和竣工验收前风险评估报告；
- 7 应在保险等待期结束前 30 日内提交潜在缺陷风险识别清单和工程项目潜在缺陷风险评估总报告；

8.0.4 初步风险评估报告应包括下列主要内容：

- 1 工程项目基本信息；
 - 2 技术服务基本信息；
 - 3 潜在缺陷风险识别清单；
 - 4 潜在缺陷初步风险评估结果；
 - 5 结论和建议。
- 8.0.5** 各项设计风险评估报告应包括下列主要内容：
- 1 工程项目基本信息；
 - 2 技术服务基本信息；
 - 3 潜在缺陷风险识别清单；
 - 4 潜在缺陷风险评估结果；
 - 5 结论和建议。
- 8.0.6** 施工过程检查报告应包括下列主要内容：
- 1 工程项目基本信息和当前建设进度；
 - 2 本次检查基本信息；
 - 3 前期质量缺陷跟踪；
 - 4 本次检查质量缺陷清单；
 - 5 结论和建议。
- 8.0.7** 施工过程中阶段内潜在缺陷风险评估报告应包括下列主要内容：
- 1 工程项目基本信息；
 - 2 技术服务基本信息；
 - 3 工程现状；
 - 4 潜在缺陷风险识别清单；
 - 5 潜在缺陷风险评估结果；
 - 6 潜在缺陷整改结果清单；
 - 7 结论和建议。
- 8.0.8** 竣工检查风险评估报告应包括下列主要内容：
- 1 工程项目基本信息；
 - 2 竣工检查基本信息；

- 3 资料清单；
 - 4 前期潜在缺陷整改结果清单；
 - 5 潜在缺陷风险识别清单；
 - 6 潜在缺陷风险评估结果；
 - 7 工程整体潜在缺陷风险评估结果；
 - 8 结论和建议。
- 8.0.9 等待期过程检查报告应包括下列主要内容：
- 1 工程项目基本信息；
 - 2 回访检查基本信息；
 - 3 潜在缺陷风险识别清单；
 - 4 潜在缺陷风险评估结果；
 - 5 工程整体潜在缺陷风险评估结果；
 - 6 结论和建议。
- 8.0.10 工程项目潜在缺陷风险评估总报告应包括下列主要内容：
- 1 工程项目基本信息；
 - 2 技术服务基本信息；
 - 3 资料清单；
 - 4 前期潜在缺陷整改结果清单；
 - 5 潜在缺陷风险识别清单；
 - 6 潜在缺陷风险评估结果；
 - 7 工程整体潜在缺陷风险评估结果；
 - 8 结论和建议。
- 8.0.11 投保时已竣工验收合格项目初步风险评估报告应包括下列主要内容：
- 1 项目基本信息；
 - 2 技术服务基本信息；
 - 3 潜在缺陷风险识别清单；
 - 4 潜在缺陷风险评估结果；
 - 5 工程整体潜在缺陷风险评估结果；

6 结论和建议。

8.0.12 投保时已竣工验收合格项目风险评估总报告应包括下列主要内容：

- 1 项目基本信息；
- 2 本次检查基本信息；
- 3 项目现状；
- 4 前期潜在缺陷风险识别清单；
- 5 潜在缺陷风险识别清单；
- 6 潜在缺陷风险评估结果；
- 7 工程整体潜在缺陷风险评估结果；
- 8 结论和建议。

8.0.13 技术服务机构应及时、准确、完整地收集、整理、编制、传递技术服务成果文件。

8.0.14 技术服务机构应建立技术文件资料管理制度，并设专人管理文件资料。

8.0.15 技术服务文件资料应按工程项目进行编码、归档，宜实行电子化管理。

8.0.16 技术服务文件归档资料应包括下列内容：

- 1 《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务委托合同》；
- 2 并应向技术服务机构出具《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务授权书》；
- 3 工程相关资料；
- 4 《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》；
- 5 《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》交底会议记录；
- 6 专题会议等会议纪要；
- 7 本标准第 4.0.12 条规定的各项活动的会议资料；
- 8 施工过程潜在缺陷风险识别检查清单、施工过程检查报告；

9 各阶段潜在缺陷风险评估报告和工程项目潜在缺陷风险评估总报告；

10 潜在缺陷整改结果资料；

11 技术服务工作中收集和形成的其他文件资料。

8.0.17 技术服务机构应根据工程特点和有关规定,合理确定技术服务档案保存期限,技术服务档案保存期限不应少于保险责任期。

附录 A 住宅工程质量潜在缺陷 保险技术服务授权书

表 A.0.1 住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务授权书

住宅工程质量潜在缺陷保险 技术服务授权书 (技术服务机构名称)： 本公司(单位)授权你单位，自_____年____月____日至_____年____月____日 期间，就_____项目(保单号：_____)，实施工程质 量潜在缺陷保险技术服务。按照有关规定，有权进入工地现场，独立开展风险检查。 特此授权。 授权单位(公章)：_____ 日期：_____年____月____日 报送投保人：(投保人名称)_____
--

附录 B 风险识别清单

表 B.0.1 潜在缺陷风险识别清单(填写工程阶段)

检查情况			反馈情况
序号 (N)	潜在缺陷识别结果	风险 等级	
PRn-SF-□□□□□□□□			
i	(缺陷照片) (如果需要可自行增加表格行数)	☐ 正常 ☐ 轻微 ☐ 中等	(缺陷整改照片) (如果需要可自行增加表格行数)
	(缺陷文字描述)	☐ 严重 ☐ 保留	(缺陷整改文字描述)
PRn-WH-□□□□□□□□			
i	(缺陷照片)	☐ 正常 ☐ 轻微 ☐ 中等	(缺陷整改照片)
	(缺陷文字描述)	☐ 严重 ☐ 保留	(缺陷整改文字描述)
PRn-DI-□□□□□□□□			
i	(缺陷照片)	☐ 正常 ☐ 轻微 ☐ 中等	(缺陷整改照片)
	(缺陷文字描述)	☐ 严重 ☐ 保留	(缺陷整改文字描述)

注:本表中 PR_n-SF(WH/DI)-□□□□□□□□为缺陷清单编号。编写本表时,编号中的 PR_n 中的 n 用数字替换,表示第 n 次过程检查(例如 PR1 是第 1 次过程检查),SF 表示地基基础与主体结构工程类缺陷,WH 表示防水与保温工程类缺陷,DI 表示装饰与安装工程类缺陷,编号中的□□□□□□□□用年月日数字替换。本表中风险等级前面的□用■替换表示评估风险等级,序号一列中的 i 用数字替换表示同类缺陷中的第 i 个缺陷。本表中的内容与本标准附录 D 中的内容对应关系。

附录 C 风险过程检查报告

C.0.1 潜在缺陷风险过程检查报告的内容应符合本标准 8.0.6 条的要求,工程项目基本信息和当前进度、本次风险检查基本信息、前期质量缺陷跟踪、本次检查质量缺陷清单、结论与建议等内容分别详见表 C.0.1-1、表 C.0.1-2、表 C.0.1-3、表 C.0.1-4、表 C.0.1-5。

表 C.0.1-1 工程项目基本信息和当前进度

项目	内容			
工程名称				
工程地址				
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			
	装修标准			
	结构变动			
	装配率			
	建筑高度			
工程造价				
质量要求				
开工日期	计划		实际	
竣工日期	计划		实际	

续表 C. 0. 1-1

项目	内容	
许可手续	立项或批准文件文号	
	建设工程规划许可证	
	施工许可证编号	
	开工通知	
	质量监督手续	
质量责任单位	建设单位	
	勘察单位	
	设计单位	
	监理单位	
	总承包单位	
保险机构		
TIS 机构		
平面图		
进度情况		
(形象进度照片)		(形象进度照片)
(形象进度描述)		(形象进度描述)

表 C. 0. 1-2 本次风险检查基本信息

项目	内容				
查勘日期	TIS 机构介入阶段				
	TIS 机构介入时间				
	现场查勘时间				
本次 TIS 机构评估范围					
检查内容					
检查方法					
查勘人员	姓名	职称/执业资格	学历	职位	专业
委托依据					
政策文件					
规范标准					

续表 C. 0. 1-2

项目	内容			
技术资料	序号	资料名称	提供时间	份数
本次检查 保险标的 范围				
本次检查 内容				

表 C. 0. 1-3 前期质量缺陷跟踪

序号	潜在缺陷 评估结果	风险影响程度	风险等级		整改情况
			原	新	
缺陷发现日期：		年	月	日	缺陷清单编号：
					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪

续表 C.0.1-3

序号	潜在缺陷 评估结果	风险影响程度	风险等级		整改情况
			原	新	
					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪

表 C.0.1-4 本次检查质量缺陷清单

序号	潜在缺陷评估结果	风险影响 程度	纠正和 预防建议	风险 等级
发现日期： 年 月 日 缺陷编号：				
	(缺陷照片)			
	(缺陷描述)			

续表 C. 0. 1-4

序号	潜在缺陷评估结果	风险影响程度	纠正和预防建议	风险等级
	(缺陷照片)			
	(缺陷描述)			
	(缺陷照片)			
	(缺陷描述)			

表 C. 0. 1-5 结论和建议

检查小结		
小结		
质量缺陷分布		

续表 C. 0. 1-5

建议和其他	
建议	
其他说明	

附录 D 风险汇总表

表 D.0.1 潜在缺陷风险汇总表

序号	潜在缺陷评估结果	风险影响程度	风险等级		整改情况
			原	新	
缺陷发现日期：			缺陷清单编号：		
1	(只写描述不贴照片)				☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
2					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
3					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
4					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
5					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
缺陷发现日期：			缺陷清单编号：		
1	(只写描述不贴照片)				☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
2					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪

续表 D.0.1

序号	潜在缺陷评估结果	风险影响 程度	风险等级		整改情况
			原	新	
3					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
4					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
5					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪
					☐ 已整改 ☐ 整改不到位 ☐ 未整改 ☐ 隐蔽无法跟踪

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执行的写法为:“应符合……的规定”或“应按……执行”。

浙江省工程建设标准

住宅工程质量潜在缺陷保险
技术服务标准

Technical Service Standard for Inherent Defect Insurance
in Residential Engineering

DBJ33/T 1×××—20××

条文说明

目 次

1	总 则	41
2	术 语	42
3	基本规定	43
4	组织管理	46
5	风险识别	48
6	风险评估	50
7	风险控制	52
8	技术服务成果	53

1 总 则

1.0.1 本条规定了制定本标准的目的。技术服务机构在对浙江省住宅工程开展技术服务的过程中,需要统一工作方式方法,要从潜在缺陷风险识别、风险评估、风险控制的过程中,形成基本流程和开展各项工作,以提升工程质量。

1.0.3 本标准主要介绍的内容是技术服务机构对于已投保项目如何开展技术服务工作,工作中会涉及到工程建设领域的相关技术,还要符合国家和浙江省工程建设领域相关技术标准的规定。

2 术 语

2.0.3~2.0.5 保险期限是保险机构依约承担保险责任的期限，包括工程建设期、保险等待期、保险赔偿责任期。

3 基本规定

3.0.1~3.0.2 由保险机构委托技术服务机构开展技术服务工作是实现工程质量风险评估和减少理赔的主要途径。通过独立的技术服务机构开展技术服务,与工程参建主体形成博弈,是完善工程质量管理机制的有效措施之一。本条文规定保险机构接到工程质量保险的投保单后,应委托独立的技术服务机构开展工程质量保险技术服务工作,并以书面形式与技术服务机构订立技术服务合同和技术服务授权书,作为技术服务机构开展技术服务的依据之一。

3.0.3 投保时未竣工验收合格项目指的是投保时正处于建设过程中的项目,也就是在建项目。本标准将在建项目开始施工以前划分为施工准备阶段,将在建项目的全周期划分为施工准备阶段、施工阶段和保险等待期等三个阶段。本条还明确了技术服务机构介入后开展的主要工作是工程资料核查和工程实体检查。技术服务机构介入时无论项目处于哪个阶段,均应对前期的各阶段开展工程资料核查和工程实体检查,并完成本标准第 8.0.2 条规定的需要完成技术成果清单表中各项报告的编制。

3.0.4 投保时已竣工验收合格的项目指的是投保的既有建筑项目,为与在建项目区分,本标准将投保时已竣工验收合格作为区分的时间点,如投保时已经竣工验收合格,即为既有建筑项目。

3.0.5 签署保险合同时,保险机构会给出承保范围,技术服务机构应围绕保险机构合同约定的承保范围开展工程资料核查和工程实体检查,工程项目的计划工期和工程造价对于工程质量有着重要影响,故本条文规定技术服务机构宜结合工程项目的计划工期和工程造价进行潜在缺陷的风险识别、风险评估和风险控制。保

险机构一般的承保范围如表 3-1 的内容所示。

表 3-1 住宅工程质量问题

序号	主要内容
1	整体或局部倒塌
2	地基产生超出设计标准允许的不均匀沉降
3	主体承重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、挑檐等悬挑构件和外墙面坍塌(含脱落)或出现影响使用安全的裂缝、破损、断裂
5	围护结构的保温工程出现影响使用安全的脱落、开裂、破损
6	屋面及地下室防水工程、有防水要求的卫生间、房间和门窗、外墙面的渗漏水
7	装修工程的质量缺陷
8	电气管线、给排水管道的质量缺陷
9	设备安装、供热与供冷系统的质量缺陷

3.0.6 本条规定了技术服务机构在投保项目的不同阶段开展工程实体检查频次要求。技术服务机构与监理不同,其工作类似于定期体检,重点是风险识别、风险评估,没有监督整改的权利和责任,故本条文规定施工阶段风险检查应根据施工进度合理安排,施工准备阶段不应少于 1 次,施工阶段平均每月不应少于 2 次,保险等待期不应少于 3 次,现场服务过程中,技术服务机构认为必须增加现场服务次数的,应报保险机构另行确认。对于施工过程中的关键工序或重点部位,应适当增加检查频次。

3.0.7 本条规定保险合同中应明确相关参建单位配合潜在缺陷保险技术服务工作的内容,投保单位应将配合要求告知相关参建单位。本标准所描述的投保单位是指与保险机构签订工程质量缺陷保险合同的单位,通常在建项目的投保单位是建设单位或代建单位,对于既有建筑或在特殊情况下也会有其他单位,因此本标准统一描述为投保单位。为方便技术服务机构开展技术服务工作,

需要工程建设相关参建单位给予配合。

3.0.8 技术服务工作的主要依据是法律、法规、规章和规范性文件、相关技术标准、工程相关资料、技术服务委托合同等,是技术服务机构客观性、公正性原则的具体体现。

3.0.9 《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》是保险机构评估技术服务机构和进行考核的一项重要依据,也是技术服务机构对一个项目开展技术服务工作的整体规划和目标描述。

3.0.11 投保单位组织《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》交底,是就具体项目技术服务工作开展沟通的一次重要活动。技术交底应以会议形式交底。技术交底的主要目的是保险机构以正式方式告知投保单位和参建各单位投保合同的主要内容,介绍技术服务机构,技术服务机构介绍要开展的主要工作内容和需要配合的事项,保险机构和技术服务机构确认各单位联系人等。初次技术交底活动是技术服务机构开始正式介入项目的重要标志。以会议形式进行技术交底后,技术服务机构形成书面会议纪要提交保险机构,保险机构将会议纪要或《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》发送至投保单位,由投保单位分发至工程建设相关参建单位。

3.0.14 为保证技术服务机构开展风险评估时的客观、公正及独立性,本条规定技术服务机构不得与工程项目的参建单位存有关联关系,不得直接或间接参与工程项目的勘察、设计、施工、监理、材料设备供应、检测和飞检等服务。

4 组织管理

4.0.1 参考国际成熟经验,结合我国实际国情,技术服务机构必须为独立对外承担民事赔偿责任的主体,应具有工程质量保险技术服务工作经验,并配备相应专业技术人员的第三方技术机构。

4.0.4 基于技术服务机构工作开展需要,本条规定了技术服务项目组的人员构成,包括项目负责人、专业技术人员以及其他辅助人员,且专业构成、人员数量应满足技术服务工作需要。

4.0.5 基于技术服务工作的实际需求,参考国内外实践经验,本条文规定技术服务机构项目负责人的主要职责包括:确定项目技术服务团队组织架构、人员分工和岗位职责;负责技术服务工作交底;主持编写并审核《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》;负责《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》的实施;组织、指导并全程参加技术服务过程检查工作;主持编写并审核各类评估报告等工作成果;与项目参建单位沟通落实质量缺陷整改工作,并跟踪记录整改情况;组织项目技术服务成果文件归档工作等。

4.0.6 基于技术服务工作的实际需求,参考国内外实践经验,本条文规定专业技术人员的主要职责包括:参加技术服务交底会;参加技术服务过程检查工作;参加编写技术服务工作计划、各类评估报告等工作成果;协助项目负责人与项目参建单位沟通落实质量缺陷整改工作,并跟踪记录整改情况等。

4.0.8 本条根据国内外实践经验,一个项目负责人承担超过 10 个项目的项负时,将较难有效完成项目技术服务工作,为保证技术服务工作质量,本标准给出了项目负责人能够有效承担在建项目的数量。本标准规定项目负责人或技术人员一天检查项目不超过

2 个。

4.0.10 工程项目建设各阶段涉及内容不同,需要技术服务机构根据工作内容调整选派不同专业的工程技术人员参与。

4.0.11 凡是与工程质量有关的会议、活动等都有利于技术服务机构更加深入了解项目工程质量,有利于工程质量潜在缺陷的暴露和整改,所以本标准规定技术服务机构宜安排相关项目组成员参加相关的会议和活动。

5 风险识别

5.0.1 本条从技术服务机构的工作实际出发,规定其开展风险识别工作的依据主要为:法律、法规、规章和规范性文件;相关技术标准;工程相关资料;《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务委托合同》;《住宅工程质量潜在缺陷保险技术服务工作计划》;工程实体质量;其他资料等。

5.0.2~5.0.4 本条对处于不同阶段的工程建设项目需要开展风险识别的内容给出了详细要求,旨在指导技术服务机构准确开展技术服务。

勘察设计文件核查。勘察设计文件核查工作是对应各类设计风险评估报告需要完成设计评审的要求提出,其工作内容主要是在施工准备阶段或施工阶段的设计评审工作阶段,技术服务机构需要对工程准备阶段文件,包括勘察设计文件、合同文件、开工文件等内容开展核查,查找这些文件中是否存在违反法律、法规、规章、规范性文件和相关设计技术标准等的内容。

开工前相关资料核查,工程相关资料核查。这些资料的核查是对应各施工阶段风险评估报告的要求提出,其工作内容是查看施工过程中形成的资料、监理资料及工程竣工文件等内容,查找这些文件中是否存在违反法律、法规、规章和规范性文件,违反相关设计技术标准等的内容。

工程实体质量检查,工程实体质量检验。是技术服务机构在施工现场开展工程实体质量检查,同时按工程进度开展有关的检测或见证工作。这两项工作是对应过程检查报告和施工阶段风险评估报告的要求提出。工程实体质量检查是根据各类施工规范中的要求开展现场检查。根据国内外经验,为能使技术服务机构更

加深入了解工程质量情况,宜根据需要采用混凝土回弹、钢筋保护层厚度检测、混凝土(砂)氯离子含量检测、卫生间蓄水试验见证、外墙淋水试验见证、外门窗淋水试验见证、幕墙淋水试验见证、屋面蓄水试验见证等。

潜在缺陷整改复查。对于在工程资料和工程实体检查发现的质量缺陷,技术服务机构发送到保险机构和投保单位后,投保单位应组织参建相关单位开展整改回复工作。整改回复后,技术服务机构应适时开展整改情况复查。

工程竣工验收合格后质量回访。该内容是要求竣工验收合格后在保险等待期内按保险合同约定对项目开展一系列回访检查。

5.0.5 本条给出投保时已竣工验收合格的项目潜在缺陷风险识别应满足的规定内容。投保时已竣工验收合格的项目有其特殊性,应收集并核查项目地勘报告、设计文件、施工资料、监理资料等相关工程资料;如发生过修缮改造、使用功能改变、灾害等情况的,尚应收集相关资料、检测及鉴定报告等。

5.0.7 项目参建单位整改回复之后,原缺陷部位可能会继续存在不同程度的风险或整改不满足规范要求的情况,需要技术服务机构重新进行风险识别。

5.0.8 每次现场检查后,技术服务机构编制施工过程潜在缺陷风险识别清单,目的是快速将识别结果告知保险机构和相关参建单位,避免由于编制报告时间过长错过了整改时机。

5.0.9 每次现场检查后,技术服务机构编制施工过程潜在缺陷风险检查报告,作为本次现场检查的成果。

5.0.10 保险机构向投保单位提供施工过程潜在缺陷风险识别清单,投保单位向项目相关参建单位提供施工过程潜在缺陷风险识别清单,目的是方便尽快整改。

6 风险评估

6.0.1 潜在缺陷风险评估应包括单项潜在缺陷风险评估和项目整体潜在缺陷风险评估。单项潜在缺陷风险评估是技术服务机构对在资料核查或现场检查发现的单项缺陷进行的风险评估并确定风险等级。项目整体潜在风险评估,是技术服务机构在设计风险评估报告、施工风险评估报告、竣工验收前风险评估报告、工程项目潜在缺陷风险评估总报告、投保时已竣工验收合格项目的初步风险评估报告及投保时已竣工验收合格项目的最后一次过程检查报告中,对项目各阶段或项目整体开展潜在风险评估并确定风险等级。

6.0.2 为方便技术服务机构开展统一的潜在缺陷风险评估,本标准规定应依据潜在缺陷风险影响程度划分风险等级。并将等级划分为正常技术风险、轻微技术风险、中等技术风险、严重技术风险和技术风险保留等。

6.0.3 技术服务机构在进行勘察设计评审或每次现场检查结束后,需要对收集到的单项工程质量潜在缺陷进行风险评估。施工准备阶段发现的单项潜在缺陷风险的评估应对照本条表 6.0.3-1 的内容开展。现场检查发现的单项潜在缺陷风险的评估应对照本条表 6.0.3-2 的内容开展。投保时已竣工验收合格项目单项潜在缺陷风险评估应对照本条表 6.0.3-3 的内容开展。

6.0.4 本条要求对于项目潜在缺陷风险的整体评估时,应在需要开展整体评估的报告中按本标准附录 D 列出有关的潜在缺陷风险汇总表,并进行项目整体潜在风险评估。

6.0.5 对于 15% 的取值,本标准参照《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292 中对于主要构件集安全性等级评定时内容,并根

据国内外经验和考虑 IDI 行业关于风险评估的方式采取了从严取值。

6.0.6 对于技术服务机构来说,各阶段开展潜在缺陷风险识别、风险评估的下一阶段工作就是编制潜在缺陷风险评估报告。技术服务机构在工程项目各阶段需要编制的报告属于技术服务成果的一部分,报告清单详见本标准第 8.0.2 条的内容。

6.0.7 对于工程项目的技术服务的结尾,技术服务机构需编制工程项目潜在缺陷风险评估总报告。总报告是技术服务机构对工程项目的总体评估,也包含技术服务机构对工程项目开展技术服务工作的梳理和总结。

7 风险控制

7.0.1 保险机构接收到技术服务机构提供的技术服务成果后,需开展的下步工作是风险控制,本条表 7.0.1 规定的内容是对保险机构开展风险控制工作的参考依据。

7.0.2 技术服务机构应配合保险机构开展风险控制,技术服务机构的配合工作主要是对已发现的潜在缺陷整改情况开展督促、跟踪、复查、记录和告知等工作,保险机构根据技术服务机构提供的对于潜在缺陷风险的跟踪记录结果调整潜在缺陷风险控制对策。

7.0.3~7.0.4 工程项目各阶段,对于技术服务机构发现的潜在缺陷风险,技术服务机构应当以缺陷清单的方式尽快发送保险机构和投保单位,并督促其投保单位组织整改回复。对于发现的严重或紧急的潜在缺陷风险拒绝整改的,为防止出现工程事故或造成严重后果,技术服务机构可在保险机构授权的情况下报告政府主管部门。

7.0.5 技术服务机构出具的检查和评估报告中应附上潜在缺陷风险识别结果清单,同时可在清单中的专门位置描述风险控制的具体措施建议。保险机构收到报告并提供给投保单位时,风险控制的具体措施建议将以报告的形式发送到投保单位。相关责任主体应在规定期限内将潜在缺陷整改完毕,并回复技术服务机构,否则技术服务机构将在评估报告中将记录为该项潜在缺陷的状态为未整改。

7.0.7~7.0.9 参建单位拒绝整改严重技术风险时,技术服务机构可在保险机构的授权下报告政府主管部门是风险控制的一种方式。

8 技术服务成果

8.0.1 技术服务机构依据合同约定出具的潜在缺陷风险识别清单和各种报告均是技术服务的成果。

8.0.2 技术服务成果清单详见本标准表 8.0.2-1 和表 8.0.2-2。工程项目潜在缺陷风险评估时,所有的项目都需要技术服务机构介入时开展初步勘察,编制初步风险评估报告并报送保险机构。勘察设计评审和施工阶段均需先提交潜在缺陷风险识别清单,再编制各阶段风险评估报告并提交保险机构。设计风险评估报告根据保险机构的评估需要分为地基基础和主体结构设计风险评估报告、防水和保温工程设计风险评估报告、安装和装饰工程设计风险评估报告。施工阶段根据保险机构需要将风险评估报告按阶段分为场地条件和基础施工风险评估报告、主体结构施工风险评估报告、建筑外墙施工风险评估报告、屋面保温及防水施工风险评估报告、安装工程施工风险评估报告、装饰装修工程施工风险评估报告、工程质量事故报告、竣工验收前风险评估报告、潜在缺陷风险清单汇总等,每次过程检查完均需编制过程检查报告。最后,每个在建项目均需完成工程项目潜在缺陷风险评估总报告。投保时已竣工验收合格的项目需编制初步风险评估报告,且应在初步风险评估报告中开展设计风险识别与评估,如在保险等待期内时,每次检查完需编制过程检查报告和潜在缺陷风险识别清单,最后编制潜在缺陷风险评估总报告。

8.0.4~8.0.12 所有评估报告内容既需有一定逻辑关系,又要把情况和问题说明清楚,评估结果也能直观体现出来,以便保险机构或其他阅读者能够方便查阅。为此本条需要说明下列八点内容:

1 项目基本信息。所有检查和评估报告均应在报告第一部

分明确描述项目的名称、项目建设地点或地址、规模、占地面积、总建筑面积、地上和地下建筑面积、投保面积,房屋销售种类如商品房、保障性住房、租赁房、回迁房等,计划开工竣工日期,质量责任单位,主承保保险机构,TIS 机构等信息等。

2 技术服务的基本信息。应主要包括 TIS 机构介入日期,本次检查日期,本次检查评估范围,检查内容,检查方法,项目组检查人员列表,检查依据的规范标准,收集到的技术资料,本次检查标的物的范围等信息。

3 工程现状。主要是用文字和照片的方式描述项目的当前状况,帮助报告阅读者能够了解工程的真实状况。

4 潜在缺陷风险分析辨识。在设计评审报告和施工阶段评估报告中,需要在报告专门一个部分描述主要开展风险识别的内容,以此来明确技术服务机构分析识别哪些内容,同时技术服务机构将这些内容固化在各自的报告模板中形成对工程技术人员工作方向的指引。本款内容主要起到展示工作成果和指引技术人员工作的作用。

5 潜在缺陷风险识别清单。作为过程检查报告,需要列出本次检查的风险识别清单,在清单中列出本次检查发现的潜在缺陷的照片和缺陷描述,列出风险描述、纠正或整改建议和风险等级等内容。潜在缺陷风险识别清单详见本标准附录 B。

6 结论与建议。报告中的结论中主要是描述检查概况,检查了哪些内容,现场的工程进度如何,发现了哪些主要问题,本次发现的缺陷数量分类统计等。建议中主要描述需要注意内容,有哪些建议等。

7 工程整体潜在缺陷评估结果。技术服务机构应在设计风险评估报告、施工风险评估报告、竣工验收前风险评估报告、工程项目潜在缺陷风险评估总报告、投保时已竣工验收合格项目的初步风险评估报告及投保时已竣工验收合格项目的最后一次过程检查报告中进行项目整体潜在风险评估。给出项目整体存在的风险

等级。

8 资料清单。工程项目潜在缺陷风险评估总报告需要对收集到的所有资料进行分类和风险识别。

以上八点内容可根据保险机构和技术服务机构的需要自行编排、组合、增补或删减,设置在各自报告内容中。如随着 IDI 行业的发展需要设置其他新的内容时,也可在此基础上补充。

