

项目名称：鼓楼区老旧房屋安全保险服务

项目编号：JSZC-320302-ZJZB-G2025-0231

合

同

甲方：徐州市鼓楼区住房和城乡建设局

乙方：中国大地财产保险股份有限公司徐州中心支公司

合同签订日期：2025年12月30日



本保险合同、批单、乙方投标文件及其它相关文件等都作为鼓楼区老旧房屋安全保险服务项目合同的有效组成部分，上述文件互为补充及解释，如有冲突之处，以最新生效的一份文件内容为准。

甲方：徐州市鼓楼区住房和城乡建设局

乙方：中国大地财产保险股份有限公司徐州中心支公司

甲方和乙方就鼓楼区老旧房屋安全保险服务项目采购事宜，经友好协商签订如下合同，以兹共同遵守。

自 2026 年 1 月 1 日零时起至 2026 年 12 月 31 日二十四时止。

一、商业保险部分：

（一）保险范围

城镇住房综合保险：鼓楼区行政辖区内建造于 2002 年之前多业主住宅全部投保老旧房屋的安全保险（整体约住宅共 1668 幢，555.18 万平方米，其中年度/季度巡检 1613 幢，月度巡检 55 幢。最终参保数量以投保人向保险人提交的投保清单为准）。

（二）主要的保障内容

1、城镇住房倒塌保障：城镇住房保险主险单位面积的保额为 2500 元/平方米，初始投保总建筑面积约 555.18 万平方米，以后根据项目实际情况增减；由于保险责任范围内的原因造成保险房屋整体倒塌或部分倒塌）的在倒塌房屋的建筑面积乘以单位面积保险金额范围内计算赔偿金额，免赔额无。

2、倒塌临时安置费保障：由于保险合同主险责任范围内的原因造成保险房屋整体倒塌，致使实际居住在该房屋及前后左右相邻保险房屋内的居民家庭无法继续居住生活而发生的临时安置费用。保险额为保险额为每户 5 元/平方/天，每次及累计保障 180 天，在限额内按照实际发生金额据实赔偿。

3、紧急撤离安置费保障：或由于主险保险责任范围内的原因导致保险房屋整体成为危房，经政府指定有关专业技术部门鉴定为 C、D 级危房，或虽未走危房鉴定流程。政府根据房屋实际危险状况发出强制撤离令而发生的临时安置费用，5 元/平方/天，每次事故保障 180 天，在限额内按照实际发生金额据实赔偿。

4、附加预防处置费用保障：保险标的危险状况发生变化，聘请专业技术部门进行鉴定而支付的费用，以及后续处置费用（包含但不限于设计费、施工费、监理费、审计费等相关实际发生的费用）。预防处置费包括房屋鉴定和维

修，每次事故责任限额及全年累计事故责任限额 200 万。

5、第三者责任险保障：保险期间，因房屋倒塌造成居民人身伤亡的损失，全年累计 500 万，其中每次事故限额 200 万，包括医疗费 100 万；每人责任限额 30 万，包括医疗费 10 万。

(三)主险条款

使用乙方的保险条款

(四)附加条款

使用乙方的保险条款

特别约定：

1、双方同意对于在投保年度内出现参保房屋新增的情况，自投保人向保险人提交房屋清单后，自动纳入本保险保障范围。对于新增房屋比例在 10%以内的情况，保险公司免予收取增加的保险费。

2、发生保险事故，需要对保险标的进行房屋鉴定、加固和维修的，为确保施工质量符合相关标准，应按照相关规定使用具有相关资质的施工单位，加固维修工作经房屋安全主管部门验收合格后，报销人可以在获得投保人授权后，直接将赔款赔付给相关施工单位。

(五)索赔和理赔

1、出险通知

案情发生后，甲方及其工作人员可第一时间直接拨打本项目服务专员电话向乙方报案。报案信息包括：出险的详细街道及社区名称、地点、报案人联系方式、受灾的房屋数量，人员伤亡等情况。

2、现场查勘

乙方根据自身的机构网络设置，接到甲方及其工作人员或受灾居民的报案通知后，乙方专责理赔人员立即赶到现场进行查勘。

3、单证审核

甲乙双方对损失的原因和赔偿的金额达成一致后，被保险人应向乙方提供下列单证，办理索赔手续：

(1) 城房倒塌：

索赔申请书；

损失清单；

有关部门出具的真实合法的事故证明资料；

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、损失程度有关的证明和资料。

(2) 附加预防处置费

1) 索赔申请书；

2) 房屋鉴定报价单及房屋鉴定报告；

3) 维修报价单及维修合同；

4) 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、损失程度有关的证明和资料。

(3) 第三者责任险

1) 被保险人或其代表填具的索赔申请书；

2) 受害人向被保险人提出索赔的相关材料；

3) 造成受害人人身伤害的，应提供二级以上（含二级）医疗机构出具的受害人的病历、诊断证明、医疗费等医疗原始单据；受害人伤残的，还应提供伤残鉴定机构或有伤残鉴定资质的医疗机构出具的伤残程度证明；受害人死亡的，还应提供公安机关或医疗机构出具的死亡证明书；

4) 造成受害人财产损失的，应提供财产损失、费用清单；

5) 有关的法律文书（裁定书、裁决书、判决书、调解书等）；

6) 投保人、被保险人所能提供的与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的其他证明和资料。

(4) 倒塌临时安置费

1) 索赔申请书

2) 保单复印件

3) 房屋鉴定报告

4) 关于倒塌房屋政府出具的公告文件

5) 政府关于安置天数的文件

6) 投保人、被保险人所能提供的与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的其他证明和资料

(5) 紧急撤离安置费

1) 索赔申请书

2) 保单复印件

- 3) 房屋鉴定报告
- 4) 关于强制撤离的公告文件
- 5) 政府关于安置天数的文件
- 6) 投保人、被保险人所能提供的与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的其他证明和资料。

4、理赔处理

对于甲方的索赔申请，在收到书面索赔申请和索赔单证齐全后，乙方应立即核定损失项目和金额，并按照以下时限要求将赔付意见向甲方反馈：

- (1) 估损金额在 RMB100 万以下（含）时，不超过 5 个工作日。
- (2) 估损金额在 RMB100 万元以上时，不超过 7 个工作日。

在甲乙双方达成赔偿协议后，乙方应按照以下时限将赔款支付给甲方：

RMB100 万元以内赔案	5 个工作日内支付
RMB100 万元至 RMB500 万元以内赔案	7 个工作日内支付
RMB500 万元以上赔案	15 个工作日内支付

5、预付赔款

在保险责任明确但损失金额尚不能确定的情况下，根据甲方的要求，乙方应支付预付赔款，支付金额为双方初步商定的损失金额（扣除免赔后）的 50%。

二、房屋安全动态巡查部分

（一）服务范围

动态监测服务房屋幢数：约 1668 幢（具体以投保人提供的清单信息为准）。

（二）房屋安全动态监测标准及内容

房屋安全动态监测工作必须按照国家、省市有关文件规定的标准及徐州市住建局的要求开展巡查工作。

（三）房屋安全动态监测单位要求

1、巡查服务单位要求：房屋安全动态监测单位由乙方委托具有房屋监测专业技能的第三方机构开展被保房屋的监测工作。房屋鉴定报告备案单位须为《地方房屋使用安全管理条例》规定的行政主管部门（如市级住建部门），乙方所提供的第三方服务单位必须经甲方审核同意。服务单位在当地须设立办事处。

2、服务单位人员要求：服务单位在徐州设立常驻__人以上服务实施团队，

其中项目负责人为须具备高级工程师及以上职称，技术负责人须具备高级工程师及以上职称，二级注册结构工程师至少 1 名，工程师至少 2 名，其余人员应为相关专业（说明：相关专业仅指结构工程、建筑工程、建筑施工、工民建、土木工程专业）初级以上职称。

乙方应在合同签订前将人员配备齐全并报甲方审核同意，如人员配备达不到要求，甲方有权不签订合同，并视投标人违约，由此造成的损失由乙方承担。

3、乙方根据上述甲方提供资料进行动态工作，不得以提供资料不齐或其他理由拖延动态监测服务实施。

4、中标后，合同签订前，乙方应承若在一个月内开展正常技术服务工作。若不能承若，甲方有权不予签订合同，并视乙方违约。

5、乙方应在保单生效后一个月内，应在甲方的指导和配合下，完成对承保房屋的隐患排查工作，并出具相应的隐患排查报告。具体排查内容及要求以投保人与乙方沟通确定的隐患排查方案为准。

6、乙方应在住建部门的技术指导下聘请第三方监测机构开展房屋安全动态监测服务，且该第三方房屋安全动态监测专业机构应当在徐州市房屋安全鉴定机构备案名录库中选择，不得出现挂靠、转包、分包等行为。动态监测服务方案（包括但不限于相关人员及设备投入明细、动态监测平台建设方案、房屋风险防控中心建设方案、现场巡检方案等）应满足投保人实际使用需要，经投保人审核确认后，在服务协议中予以明确。

房屋动态监测系统的建设需符合国家和省市有关标准和要求，建成后的房屋动态监测系统（包括软硬件设备）及产生的相关监测数据归投保人以及保险人所有。

（1）基本要求。保险机构应建立房屋安全动态监测服务制度，突出房屋使用过程中的风险辨识、风险评估和事故隐患排查，为投保房屋提供人工和自动化动态监测服务，发挥保险经济补偿和社会管理职能，为房屋安全和使用管理提供有力保障。

（2）服务内容。房屋安全动态监测工作须严格按照事先制定的动态监测方案实施现场检查。包括人工动态监测和自动化动态监测。保险公司委托第三方房屋安全动态监测专业机构针对房屋主体结构和可能影响主体结构安全的周边环境所进行的现场检查(监测数据采集及安全状况初步判断)、分析计算、出具报告等，并由此承担相应法律责任的工作。

(3) 服务频次。根据投保房屋安全情况，设置月度、季度、年度动态监测服务，同时开展临时房屋安全动态监测接报案检查和房屋安全动态监测灾害性天气检查。

(4) 服务机构。监测机构应具有独立法人资格，应当在本市房屋安全鉴定机构备案名录库中选择，有健全的组织机构和管理制度、责任制度、完善的技术管理与质量保证体系，同时配套上线监测系统。在具体项目中须安排本单位的在职人员从事房屋安全动态监测工作，不得出现挂靠、转包、分包等行为。

(5) 服务要求。房屋安全动态监测服务机构按要求开展动态监测服务，对检查中发现存在的事故隐患应及时以书面形式提出存在的问题、风险防控措施及建议，对重大事故隐患或同一类隐患频发的应及时上报政府主管部门，会商保险公司制定专项风险控制方案。

(6) 服务评估。保险公司应制定考核标准并结合监测服务合同的相关内容，建立针对监测机构的考核制度，对其所完成的监测工作进行定期考核。强化诚信、廉洁信用管理，确保服务质量，对责任心不强、履职不到位、能力不匹配的房屋安全动态监测机构要及时开展约谈警示，直至解除合同。

7、信息管理

(1) 保险公司应指导房屋安全动态监测服务机构建立服务档案，记录和保留风险管理服务的文档资料，确保服务过程可追溯。动态监测服务机构应确保服务档案真实完整，至少保留至相应保险责任期限结束，其间不得丢失、篡改、隐匿和销毁，服务期满一并移交。

(2) 动态监测服务机构应上线房屋安全保险管理信息平台（监测系统），并负责正常运行和维护，系统功能模块包括承保信息管理、风险管理、理赔管理、数据统计等，汇集房屋安全保险承保信息、参建各方信息、风险管理信息、体检信息和理赔信息，该检测系统应与徐州市房屋安全管理信息系统对接，辅助政府主管部门及保险公司等进行有效的日常管理。平台软硬件设备归投保人所有，服务期满一并移交。

三、宣传服务

乙方应在保期内通过网络、媒体、进社区宣讲等方式，积极配合投保人开展房屋安全宣传工作。房屋安全知识宣传每季度至少应组织一次，宣传方案应在活动开展前报投保人审批。

四、咨询服务

乙方应充分利用其在全国范围内同类项目服务中的成功经验，积极为甲方及住建部门在房屋养老金制度和房屋安全保险制度的建立及完善过程中提供咨询服务。乙方可以在全国范围内聘请相关领域的专家学者或与投保人共同组建专家工作组，通过现场考察、学术交流等方式，共同参与徐州市城镇房屋养老金、房屋安全保险制度相关咨政报告、制度文本、评估/总结报告的撰写工作，以确保相关制度建立的科学性。同时也可以围绕项目形成的科研成果积极参与相关新闻报道、专著、论文的创作工作，为本项目的可持续健康发展提供技术支持。

五、履约考核及履约保证金

为确保本项目平稳运行，提高保险机构服务质量，本项目履约保证金为人民币 10 万元，甲方可委托第三方机构每季度对乙方开展一次履约考核，如发生违约行为，甲方有权没收履约保证金。合同期满，经考核合格，甲方一次性无息退还履约保证金。履约保证金提交形式：支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。

六、甲、乙双方主要责任

甲方责任

- 1、安排各社区人员配合乙方开展动态监测，为乙方开展工作提供相关便利。
- 2、做好对乙方工作的监督检查考核。
- 3、做好居民工作，让居民及时提供室内裂缝位置，并为室内裂缝观测创造条件。
- 4、按合同规定及时结算及支付合同价款。

乙方责任

- 1、组织、协调各专业单位完成上述工作，按合同约定的要求进行巡查、监测，保证数据真实可靠并及时提供工作成果报告。
- 2、除提供甲方外，不对外发布各种数据和信息，包括住户。
- 3、建筑物破坏起始点发生在外墙、楼梯间、已入户检查的室内结构及居民已经反映的危险点，因乙方工作不到位没有及时发现垮塌隐患的，应按相关政策及法律法规承担相关的责任。
- 4、接受各属地街道、社区的监督管理。

七、成果文件要求

乙方应按国家规定和合同约定的技术规范、标准委托第三方专业监测机构进行监测服务。乙方按本合同约定要求向甲方交付监测服务文件，并对提交的监测服务文件的质量负责。

乙方在合同期限内须建立房屋安全管理专家组，为徐州市房屋使用安全管理提供技术咨询。

乙方对监测服务文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。

八、合同金额及支付方式

（一）保险费及服务费

合同总金额：大写：肆佰贰拾伍万圆整；小写：4250000.00 元。

1、本协议生效后，在甲方资金到位后 30 日内，甲方按本合同金额的百分之八十（80%）即¥3400000.00 元，大写：叁佰肆拾万圆整向乙方支付保险费，2026 年 1 月 15 日前再向乙方支付本合同金额的百分之十（10%）即¥425000.00 元，大写：肆拾贰万伍仟圆整，2026 年 7 月 15 日前甲方向乙方完成本合同金额剩余百分之十（10%）即¥425000.00 元，大写：肆拾贰万伍仟圆整的支付。

2、甲方每季度初将对乙方或者乙方委托的第三方机构的考核结果和处罚金额通知乙方，乙方按照甲方要求在扣除处罚金额后，支付其上季度发生的排查建档、巡查费用。

3、合同期内因房屋安全动态监测服务工作量调整导致房屋动态监测服务费用的差异超过合同约定的，合同期满时则按照有关约定进行结算，对于超过合同中动态监测服务费用的部分，首先从甲方对第三方专业监测机构的各期考核处罚金额中抵扣，不足部分则由甲方另行支付给乙方；对于低于合同中动态监测服务费用的部分，则由乙方返还给甲方，并同时甲方对第三方专业监测机构的各期考核处罚金返还给甲方。

根据甲方要求，因房屋数量及实际需求导致巡查工作量发生变化，因工作量调整导致服务费用在±10%以内（含 10%），则年度巡查服务费不做调整；如超出此范围，则超出部分按照实际检查服务数量调整。其中工作量为暂定的项目，按实际工作量按实结算。

九、服务部分工作考核

（1）乙方或其委托的第三方专业监测机构应依合同的技术要求和实施方案实施监测服务，且必须接受甲方和甲方各属地街道社区的监督管理，甲方根

据督查情况按季度对其实施考核，考核主要考察乙方委托的第三方专业机构对项目技术要求的落实情况，1 次考核不符合要求的，将罚处合同价款的 2%，2 次考核不符合要求的，将罚处合同价款的 5%，3 次考核不符合要求的，甲方有权取消合同。

（2）乙方或其委托的第三方专业监测机构在服务过程中给业主、居民等造成的损失，由乙方或其委托的第三方专业监测机构承担。如因乙方或其委托的第三方专业监测机构的行为致不特定主体向甲方求偿并给甲方造成损失的，甲方有权直接向乙方或其委托的第三方专业监测机构追偿。

十、一般条款：

（一）合同生效

本合同自签订之日起生效。

（二）合同变更

本合同如有未尽事宜，经各方协商确定后可随时以书面形式修改或补充，并作为本合同的组成部分。

（三）保密条款

除非下列情况，自本合同生效之日起，各方不得将本合同涉及的所有有形、无形的信息及资料等泄露给其他方：

- 1、为执行本合同而提供相关服务的雇员或顾问；
- 2、应法律或司法管辖要求而提供；
- 3、经各方书面同意。

本合同一方因过错造成泄密而给另一方造成损失的，由过错一方承担经济赔偿责任。

保险合同终止时本条款继续有效两年。

（四）法律责任

由于本合同一方当事人的过错，造成合同不能履行或者不能完全履行的，由有过错的一方依法承担违约责任和相应法律责任；如属双方当事人的过错，则根据双方当事人过错的实际情况，由双方当事人分别承担各自应负的违约责任和相应法律责任；

若发生违约情形，违约方依法依约承担其相应法律责任后，除非守约方同意终止本合同的，本合同仍须继续履行。

（五）争议解决

本合同未尽事宜，或因履行本保险合同发生争议，由合同当事人协商解决。协商不成的，双方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

与本保险合同有关的以及履行本保险合同产生的一切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）。

（六）其他

1、本合同一式六份，甲方持四份，乙方持两份，每份合同具有同等效力。双方对本合同的任何补充修改，均应以书面形式为准。补充修改合同经双方授权签字盖章生效后，即作为本合同的组成部分。

2、本合同的附件作为本合同的组成部分，如与本合同条款有冲突，不利于投保人、被保险人（或受益人）的条款，以本合同条款为准。

甲方（盖章）：

法定代表人（或负责人）或授权代理人：



2025 年 12 月 30 日

乙方（盖章）：

法定代表人（负责人）或授权代理人：

开户银行：中国工商银行徐州淮海西路支行

银行帐号：1106020619210056116

2025 年 12 月 30 日