

## 天安财产保险股份有限公司

### 抵押商品房保险（2018版）

**第一条** 本保险合同（以下简称为“本合同”）由保险条款、投保单、保险单、保险凭证以及与本合同有关的投保文件、合法有效的声明、批单及投保人与保险人（**释义 1**）共同认可的书面或者电子协议等组成。

#### 保险标的

**第二条** 本保险合同的被保险人为符合中国人民银行《个人住房抵押贷款管理办法》有关规定，以商品房（**释义 2**）作抵押向商业银行申请贷款的具有完全民事行为能力的借款人。

本保险合同的保险标的为用于银行抵押贷款的商品房。

**第三条** 因装修、改造或其他原因购置的附属于房屋的有关财产和其他室内财产等，均不属于本保险合同的保险标的范围。

#### 保险责任

**第四条** 在保险期间内，由于下列原因造成保险标的的直接损失，保险人按照本保险合同的约定负责赔偿：

（一）火灾（**释义 3**）、爆炸（**释义 4**）；

（二）暴风（**释义 5**）、暴雨（**释义 6**）、台风、洪水（**释义 7**）、雷击、泥石流、雪灾（**释义 8**）、雹灾、冰凌、龙卷风、崖崩、突发性滑坡、地面突然塌陷（**释义 9**）；

（三）飞行物体及其他空中运行物体坠落；

（四）外来不属于被保险人所有或占用的建筑物和其他固定物体的倒塌。

前款原因造成的保险事故发生时，为抢救保险标的或防止灾害蔓延，采取必要的、合理的措施而造成保险标的的损失，保险人按照本保险合同的约定也负责赔偿。

**第五条** 保险事故发生后，被保险人为防止或者减少保险财产的损失所支付的必要、合理的费用（以下简称“施救费用”），保险人按照本合同的约定也负责赔偿。

#### 责任免除

**第六条** 下列原因造成保险标的的损失、费用，保险人不负责赔偿：

（一）战争、类似战争行为，军事行动，暴动、暴乱、骚乱、罢工；

（二）核爆炸、核裂变、核聚变、核污染以及其他放射性污染；

（三）行政行为或司法行为；

（四）保险标的因设计错误、原材料缺陷、施工不善、安装装修不善、建筑物沉降等原因以及自然磨损、正常维修造成的损失或费用；

（五）被保险人擅自改动建筑主体和承重结构；

（六）地震、海啸及其引起的次生灾害；

（七）被保险人或其家庭成员的故意行为；

（八）大气污染、土地污染、水污染及其他各种污染，但因本保险合同责任范围内的事故造成的污染不在此限；

（九）因地基不固或未按建筑施工要求导致建筑地基下沉、裂缝、倒塌等所导致的损失。

**第七条 下列损失、费用，保险人也不负责赔偿：**

- (一) 保险标的实际交付给被保险人之前发生的损失和费用；
- (二) 保险标的遭受保险事故引起的各种间接损失；
- (三) 任何形式的罚款、罚金及惩罚性赔款；
- (四) 发生保险事故后，被保险人未采取必要措施，导致损失扩大的部分；
- (五) 保险标的贬值或丧失使用价值的损失。

**第八条 其他不属于本保险合同责任范围内的损失和费用，保险人不负责赔偿。**

**保险价值、保险金额与免赔额（率）**

**第九条 保险标的的保险价值为出险时的实际价值。**

**第十条 保险标的的保险金额可由投保人自行确定，并在保险单上载明，但保险金额不得小于抵押贷款本金。**

**第十一条 免赔额（率）由投保人与保险人在订立保险合同时协商确定，并在保险合同中载明。**

**保险期间**

**第十二条 保险期间由投保人自行确定，并以保险单载明的起讫时间为准。**

**保险费**

**第十三条 本保险合同的保险费缴纳方式为趸缴。投保人在办理投保手续时，应在本保险合同约定的缴费日期一次性缴清全部保险费，如投保人未按照本合同约定期限足额缴纳保险费，投保人实际足额缴纳保险费之日前发生的保险事故，保险人不承担相应的保险责任。**保险费以基准费率为基础，根据相应的趸交保费系数计算。

实际承保期间不足一年的部分按一年计算。

**保险人义务**

**第十四条 订立本保险合同时，采用保险人提供的格式条款的，保险人向投保人提供的投保单应当附格式条款，保险人应当向投保人说明本保险合同的内容。对本保险合同中免除保险人责任的条款，保险人在订立合同时应当在投保单、保险单或者其他保险凭证上作出足以引起投保人注意的提示，并对该条款的内容以书面或者口头形式向投保人作出明确说明；未作提示或者明确说明的，该条款不产生效力。**

**第十五条 本保险合同成立后，保险人应当及时向投保人签发保险单或其他保险凭证。**

**第十六条 保险人依据第二十条取得的保险合同解除权，自保险人知道有解除事由之日起，超过三十日不行使而消灭。自保险合同成立之日起超过二年的，保险人不得解除合同；发生保险事故的，保险人承担给付保险金责任。**

保险人在合同订立时已经知道投保人未如实告知的情况的，保险人不得解除合同；发生保险事故的，保险人应当承担赔偿责任。

**第十七条 保险人按照本保险合同第二十五条的约定，认为被保险人提供的有关索赔的证明和资料不完整的，应当及时一次性通知投保人、被保险人补充提供。**

**第十八条 保险人收到被保险人的赔偿保险金的请求后，应当及时作出是否属于保险责任的核定；情形复杂的，应当在有关证明、资料齐全后三十日内作出核定，但保险合同另有约定的除外。**

保险人应当将核定结果通知被保险人；对属于保险责任的，在与被保险人达成赔偿保险金的协议后十日内，履行赔偿保险金义务。保险合同对赔偿保险金的期限有约定的，保险人应当按照约定履行赔偿保险金的义务。保险人依照前款约定作出核定后，对不属于保险责任的，应当自作出核定之日起

三日内向被保险人发出拒绝赔偿保险金通知书，并说明理由。

**第十九条** 保险人自收到赔偿保险金的请求和有关证明、资料之日起六十日内，对其赔偿保险金的数额不能确定的，应当根据已有证明和资料可以确定的数额先予支付；保险人最终确定赔偿的数额后，应当支付相应的差额。

### 投保人、被保险人义务

**第二十条** 订立保险合同，保险人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，足以影响保险人决定是否同意承保或者提高保险费率的，保险人有权解除保险合同。

投保人故意不履行如实告知义务的，保险人对于合同解除前发生的保险事故，不承担赔偿保险金的责任，并不退还保险费。

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，保险人对于合同解除前发生的保险事故，不承担赔偿保险金的责任，但应当退还保险费。

**第二十一条** 除另有约定外，投保人应在保险合同成立时缴清保险费。投保人不履行本条规定的义务，保险人有权从书面通知之日起终止保险合同。

**第二十一条** 被保险人应当遵守法律、法规以及国家有关消防、安全等方面规定，加强管理，采取合理的预防措施，尽力避免或减少责任事故的发生，维护保险标的的安全。

保险人可以对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。投保人、被保险人未按照约定履行其对保险标的的安全应尽责任的，保险人有权要求增加保险费或者解除合同。

**第二十二条** 保险标的转让的，被保险人或者受让人应当及时通知保险人。

因保险标的转让导致危险程度显著增加的，保险人自收到前款规定的通知之日起三十日内，可以增加保险费或者解除合同。

被保险人、受让人未履行本条规定的通知义务的，因转让导致保险标的危险程度显著增加而发生的保险事故，保险人不承担赔偿保险金的责任。

**第二十三条** 在合同有效期内，保险标的的危险程度显著增加的，被保险人应当在两个工作日内通知保险人，保险人可以增加保险费或者解除合同。

被保险人未履行前款约定的通知义务的，因保险标的的危险程度显著增加而发生的保险事故，保险人不承担赔偿保险金的责任。

**第二十四条** 知道保险事故发生后，被保险人应该：

（一）尽力采取必要、合理的措施，防止或减少损失，否则，对因此扩大的损失，保险人不承担赔偿责任；

（二）在 24 小时内通知保险人，并书面说明事故发生的原因、经过和损失情况；故意或者因重大过失未及时通知，致使保险事故的性质、原因、损失程度等难以确定的，保险人对无法确定的部分，不承担赔偿保险金的责任，但保险人通过其他途径已经及时知道或者应当及时知道保险事故发生的除外；

（三）保护事故现场，允许并且协助保险人进行事故调查。

**第二十五条** 被保险人请求赔偿时，应向保险人提供下列证明和资料：

（一）保险单；

（二）出险通知书；

(三) 赔偿申请单

(四) 财产损失清单;

(五) 技术鉴定证明;

(六) 事故报告书;

(七) 财产发票;

(八) 公安部门、所在单位、街道组织等有关部门的证明;

(九) 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。

各项单证、证明必须真实、可靠,不得有任何欺诈。被保险人欺诈行为给保险人造成损失的,应当承担赔偿责任。

**被保险人未履行前款约定的索赔材料提供义务,导致保险人无法核实损失情况的,保险人对无法核实的部分不承担赔偿责任。**

### 赔偿处理

**第二十六条 保险事故发生时,被保险人对保险标的不具有保险利益的,不得向保险人请求赔偿保险金。**

**第二十七条 保险标的发生保险责任范围内的损失,保险人有权选择下列方式赔偿:**

(一) 货币赔偿: 保险人以支付保险金的方式赔偿;

(二) 实物赔偿: 保险人以实物替换受损标的,该实物应具有保险标的出险前同等的类型、结构、状态和性能,或更好的状态、性能;

(三) 实际修复: 保险人自行或委托他人修理修复受损标的。

**对保险标的在修复或替换过程中,被保险人进行的任何变更、性能增加或改进所产生的额外费用,保险人不负责赔偿。**

**第二十八条 保险标的遭受损失后,如果有残余价值,应由双方协商处理。如折旧归被保险人,由双方协商确定其价值,并在保险赔款中扣除。**

**第二十九条 保险标的发生保险责任范围内的损失,保险人按以下方式计算赔偿:**

(一) 保险金额等于或高于保险价值时,按实际损失计算赔偿,最高不超过保险价值;

(二) 保险金额低于保险价值时,按保险金额与保险价值的比例乘以实际损失计算赔偿,最高不超过保险金额;

(三) 若本保险合同所列标的的不止一项时,应分项按照本条约定处理。

**第三十条 保险标的的保险金额大于或等于其保险价值时,被保险人为防止或减少保险标的的损失所支付的必要的、合理的费用,在保险标的的损失赔偿金额之外另行计算,最高不超过被施救保险标的的保险价值。**

保险标的的保险金额小于其保险价值时,上述费用按被施救标的的保险金额与其保险价值的比例在保险标的的损失赔偿金额之外另行计算,最高不超过被施救保险标的的保险金额。

被施救的财产中,含有本保险合同未承保财产的,按被施救保险标的的保险价值与全部被施救财产价值的比例分摊施救费用。

**第三十一条 保险合同双方在本保险合同中约定了免赔额的,每次事故赔偿金额为根据第二十九条约定计算的金额扣除每次事故免赔额后的金额。**

保险合同双方在本保险合同中约定了免赔率的，每次事故赔偿金额为根据第二十九条约定计算的金额扣除该金额与免赔率乘积后的金额。

免赔额和免赔率同时存在的，两者以高者为准，（免赔金额部分以按前款根据免赔率计算方式得出的金额与约定免赔额两者中高者为准）。

**第三十二条** 保险事故发生时，如果存在重复保险，保险人按照本保险合同的相应保险金额与其他保险合同及本保险合同相应保险金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。若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。

**第三十三条** 保险标的发生部分损失，保险人履行赔偿义务后，本保险合同的保险金额自损失发生之日起按保险人的赔偿金额相应减少，**保险人不退还保险金额减少部分的保险费**。如投保人请求恢复至原保险金额，应按原约定的保险费率另行支付恢复部分从投保人请求的恢复日起至保险期间届满之日止按日比例计算的保险费。

**第三十四条** 发生保险责任范围内的损失，应由有关责任方负责赔偿的，保险人自向被保险人赔偿保险金之日起，在赔偿金额范围内代位行使被保险人对有关责任方请求赔偿的权利，被保险人应当向保险人提供必要的文件和所知道的有关情况。

被保险人已经从有关责任方取得赔偿的，保险人赔偿保险金时，可以相应扣减被保险人已从有关责任方取得的赔偿金额。

保险事故发生后，在保险人未赔偿保险金之前，被保险人放弃对有关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保险金后，被保险人未经保险人同意放弃对有关责任方请求赔偿权利的，该行为无效；由于被保险人故意或者因重大过失致使保险人不能行使代位请求赔偿的权利的，保险人可以扣减或者要求返还相应的保险金。

**第三十五条** 被保险人向保险人请求赔偿保险金的诉讼时效期间为二年，自其知道或者应当知道保险事故发生之日起计算。

#### 争议处理和法律适用

**第三十六条** 因履行本保险合同发生的争议，由当事人协商解决。协商不成的，提交保险单载明的仲裁机构仲裁；保险单未载明仲裁机构或争议发生后未达成仲裁协议的，依法向人民法院起诉。

**第三十七条** 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，适用中华人民共和国法律（不包括港澳台地区法律）。

#### 其它

**第三十八条** 投保人提出退保申请时，保险人应向投保人支付退保保费。

退费金额=保险期初趸交保险费-短期保险费

其中：短期保险费 = 保险期初保险金额×保险期初适用保险费率×实际承保期限对应的短期费率系数×实际承保期限对应的趸交保费系数。

#### 释义

- 1、**保险人**：指与投保人签订本保险合同的天安财产保险股份有限公司及其分支机构。
- 2、**商品房**：是指由房地产开发企业开发建造并向社会销售的在建或已竣工的住宅。
- 3、**火灾**：本保险合同所指火灾为在时间或空间上失去控制的燃烧所造成的灾害。
- 4、**爆炸**：本保险合同所指爆炸分物理性爆炸和化学性爆炸。

（一）物理性爆炸：由于液体变为蒸气或气体膨胀，压力急剧增加并大大超过容器所能承受的极

限压力，因而发生爆炸。锅炉爆管不属于爆炸事故。

(二) 化学性爆炸：物体在瞬息分解或燃烧时放出大量的热和气体，并以很大的压力向四周扩散的现象。

**5、暴风：**本保险合同所指暴风为风速在 17.2 米/秒以上，风力达到风力等级表中的 8 级风以上。

**6、暴雨：**本保险合同所指暴雨为每小时降雨达 16 毫米以上，或连续 12 小时降雨达 30 毫米以上或连续 24 小时降雨达 50 毫米以上。

**7、洪水：**本保险合同所指洪水为山洪暴发、江河泛滥、潮水上岸及倒灌致使保险标的遭受浸泡、冲散、冲毁等损失。

**8、雪灾：**本保险合同所指雪灾为每平方米雪压超过建筑结构荷载规范规定的荷载标准，以致压塌房屋、建筑物造成保险标的损失。

**9、地面突然塌陷：**本保险合同所指地面突然塌陷为地壳因为自然变异，地层收缩而发生突然塌陷。

四、短期费率系数表

短期费率系数		实际承保期间																													
		0-1年	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5-6年	6-7年	7-8年	8-9年	9-10年	10-11年	11-12年	12-13年	13-14年	14-15年	15-16年	16-17年	17-18年	18-19年	19-20年	20-21年	22-23年	23-24年	24-25年	25-26年	26-27年	27-28年	28-29年	29-30年	
原 保 险 期 间	0-1年	1.00																													
	1-2年	1.20	1.00																												
	2-3年	1.39	1.10	1.00																											
	3-4年	1.57	1.19	1.06	1.00																										
	4-5年	1.75	1.28	1.12	1.05	1.00																									
	5-6年	1.93	1.37	1.19	1.09	1.04	1.00																								
	6-7年	2.10	1.46	1.24	1.14	1.07	1.03	1.00																							
	7-8年	2.27	1.54	1.30	1.18	1.11	1.06	1.03	1.00																						
	8-9年	2.43	1.63	1.36	1.22	1.14	1.09	1.05	1.02	1.00																					
	9-10年	2.59	1.71	1.41	1.26	1.18	1.12	1.08	1.04	1.02	1.00																				
	10-11年	2.75	1.78	1.47	1.31	1.21	1.15	1.10	1.07	1.04	1.02	1.00																			
	11-12年	2.90	1.86	1.52	1.34	1.24	1.17	1.12	1.09	1.06	1.03	1.02	1.00																		
	12-13年	3.05	1.94	1.57	1.38	1.27	1.20	1.15	1.11	1.08	1.05	1.03	1.01	1.00																	
	13-14年	3.20	2.01	1.62	1.42	1.30	1.22	1.17	1.13	1.09	1.07	1.05	1.03	1.01	1.00																
	14-15年	3.34	2.08	1.67	1.46	1.33	1.25	1.19	1.15	1.11	1.08	1.06	1.04	1.03	1.01	1.00															
	15-16年	3.48	2.15	1.71	1.49	1.36	1.27	1.21	1.16	1.13	1.10	1.07	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00														
	16-17年	3.61	2.22	1.76	1.53	1.39	1.30	1.23	1.18	1.14	1.11	1.09	1.07	1.05	1.03	1.02	1.01	1.00													
	17-18年	3.74	2.29	1.80	1.56	1.42	1.32	1.25	1.20	1.16	1.13	1.10	1.08	1.06	1.05	1.03	1.02	1.01	1.00												
	18-19年	3.87	2.35	1.85	1.60	1.44	1.34	1.27	1.22	1.18	1.14	1.11	1.09	1.07	1.06	1.04	1.03	1.02	1.01	1.00											
	19-20年	4.00	2.41	1.89	1.63	1.47	1.37	1.29	1.23	1.19	1.16	1.13	1.10	1.08	1.07	1.05	1.04	1.03	1.02	1.01	1.00										
20-21年	4.12	2.48	1.93	1.66	1.50	1.39	1.31	1.25	1.21	1.17	1.14	1.12	1.09	1.08	1.06	1.05	1.04	1.03	1.02	1.01	1.00										

21-22年	4.24	2.54	1.97	1.69	1.52	1.41	1.33	1.27	1.22	1.18	1.15	1.13	1.11	1.09	1.07	1.06	1.04	1.03	1.02	1.02	1.01	1.00															
22-23年	4.35	2.59	2.01	1.72	1.55	1.43	1.35	1.28	1.24	1.20	1.16	1.14	1.12	1.10	1.08	1.07	1.05	1.04	1.03	1.02	1.01	1.01	1.00														
23-24年	4.47	2.65	2.05	1.75	1.57	1.45	1.36	1.30	1.25	1.21	1.18	1.15	1.13	1.11	1.09	1.07	1.06	1.05	1.04	1.03	1.02	1.01	1.01	1.00													
24-25年	4.58	2.71	2.09	1.78	1.59	1.47	1.38	1.31	1.26	1.22	1.19	1.16	1.14	1.12	1.10	1.08	1.07	1.06	1.05	1.04	1.03	1.02	1.01	1.01	1.00												
25-26年	4.68	2.76	2.13	1.81	1.62	1.49	1.40	1.33	1.28	1.23	1.20	1.17	1.14	1.12	1.11	1.09	1.08	1.06	1.05	1.04	1.03	1.03	1.02	1.01	1.01	1.00											
26-27年	4.79	2.82	2.16	1.83	1.64	1.51	1.41	1.34	1.29	1.24	1.21	1.18	1.15	1.13	1.11	1.10	1.08	1.07	1.06	1.05	1.04	1.03	1.02	1.02	1.01	1.01	1.00										
27-28年	4.89	2.87	2.20	1.86	1.66	1.52	1.43	1.36	1.30	1.26	1.22	1.19	1.16	1.14	1.12	1.11	1.09	1.08	1.07	1.06	1.05	1.04	1.03	1.02	1.02	1.01	1.01	1.00									
28-29年	4.99	2.92	2.23	1.89	1.68	1.54	1.44	1.37	1.31	1.27	1.23	1.20	1.17	1.15	1.13	1.11	1.10	1.08	1.07	1.06	1.05	1.04	1.04	1.03	1.02	1.02	1.01	1.01	1.00	1.00							
29-30年	5.09	2.97	2.26	1.91	1.70	1.56	1.46	1.38	1.33	1.28	1.24	1.21	1.18	1.16	1.14	1.12	1.11	1.09	1.08	1.07	1.06	1.05	1.04	1.03	1.03	1.02	1.02	1.01	1.01	1.00	1.00						

注：表中的“0-1年”包括1年；“1-2年”包括2年，不包括1年，依此类推。