

中华联合财产保险股份有限公司

商品房预售资金监管保证保险条款

总则

第一条 本保险合同由保险条款、投保单、保险凭证以及批单等组成，凡涉及本保险合同的约定，均采用书面形式。

第二条 本保险合同的投保人是指经房地产行政主管部门批准允许进行商品房预售，并接受商品房预售资金存缴、使用支出和监督管理的房地产开发企业。

第三条 本保险合同的被保险人是指与投保人签订商品房购买合同，并按合同约定支付预购房款（包括首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等）的单位和个人。

第四条 本保险合同项下权利不得转让，本保单项下投保人不得发生变更。

保险责任

第五条 在保险期间内，投保人未按住房和城乡建设政府部门印发的《商品房预售资金监管办法》的规定，将《商品房预售许可证》项下开发项目的重点监管资金用于购置项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款、法定税费和其他相关费用，导致对应开发项目未能竣工，被保险人未能获得商品房，保险人按照本保险合同的约定承担赔偿责任。

本保险合同的保险责任及保险保额随着投保人将预售监管资金用于商品房预售项目的工程建设而逐步减少。

本保险合同设定赔偿等待期，由保险合同双方协商确定，并在保单中载明。赔偿等待期是指保险人为确定保险损失已经发生，被保险人提出索赔前必须等待的一段时间。

责任免除

第六条 出现下列任一情形时，保险人不负责赔偿：

（一）投保人或其雇员与商品房预售资金的监管机构或其雇员采用欺诈、恶意串通等手段违规使用预售监管资金造成保险事故，损害保险人利益的；

（二）与投保人签订《商品房预售资金监管金融服务协议》的监管银行因下列行为导致的保险事故：

1. 未按规定将预售监管资金存入监管账户或相互串通设立虚假资金账户逃避监管的；
2. 未经商品房预售资金的监管机构同意，擅自支付商品房预售监管资金的；
3. 擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售监管资金的；

4. 其他违反《商品房预售资金监管办法》或者商品房预售资金监管协议的行为。

(三) 商品房预售资金的监管机构和监管银行工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权或构成犯罪的行为, 所造成的保险事故。

(四) 商品房预售资金的监管机构其他违反《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》等相关法律法规的行为, 损害保险人利益的。

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) 战争、敌对行动、军事行为、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、恐怖活动;
- (二) 核辐射、核爆炸、核污染及其他放射性污染;
- (三) 大气污染、土地污染、水污染及其他各种污染;
- (四) 政府行政行为或司法行为;
- (五) 洪水、台风、地震、海啸、火灾、爆炸、雷击、暴风、暴雨、暴雪、冰雹、飓风、龙卷风、突发性滑坡、泥石流、崩塌、地面突然下陷下沉等自然灾害和意外事故自然灾害。

第八条 下列损失、费用和责任, 保险人不负责赔偿:

- (一) 根据本保险合同载明的免赔率计算的免赔额;
- (二) 被保险人以外的任何第三方的损失;
- (三) 各类间接损失及精神损害;
- (四) 罚款、罚金及惩罚性赔偿;
- (五) 不可归责于投保人的情形;
- (六) 其他不属于本保险责任范围内的损失、费用和责任。

保险金额和免赔额(率)

第九条 本保险合同的保险金额由投保人与保险人依据《商品房预售资金监管办法》等规定协商确定, 并在保险合同中载明。

第十条 每次事故免赔率由投保人与保险人在签订保险合同时协商确定, 并在保险合同中载明。

保险期间

第十一条 本保险合同保险期间从保险单载明的保险期间起始之日起, 至投保人取得房地产开发项目初始登记完成后终止或保险单载明的保险期间终止之日止(二者以先发生者为准), 但保险期间最长不超过 1 年。

保险费

第十二条 本保险合同的保险费由保险人根据投保人资质等级、开发项目类型、保险金

额等因素确定，并在保险单上载明其金额。

保险人义务

第十三条 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，保险人在订立本保险合同时应当在投保单、保险单或者其他保险凭证上做出足以引起投保人注意的提示，并对该条款内容以书面形式或者口头形式向投保人做出明确说明；未作提示或者明确说明的，该条款不产生效力。

第十四条 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。

第十五条 保险人依据本保险合同所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。自本保险合同成立之日起超过两年的，保险人不得解除本保险合同；发生保险事故的，保险人承担赔偿责任。

保险人在本保险合同订立时已经知道投保人未如实告知情况的，保险人不得解除保险合同；发生保险事故的，保险人承担赔偿责任。

第十六条 保险人按照本保险合同的约定，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。

第十七条 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，应当在三十日内作出核定，但本保险合同另有约定除外。

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。本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做出核定后，对不属于保险责任的，应当自做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。

第十八条 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，应当支付相应差额。

投保人、被保险人义务

第十九条 订立本保险合同，保险人就投保风险的情况以及投保人、被保险人的有关情况提出询问的，投保人应当如实告知。

第二十条 除本保险合同另有约定外，投保人应当在本保险合同成立时一次性交清本保险合同约定的全部保险费。**投保人未按约定交付保险费，保险合同不生效。**

第二十一条 发生保险事故且保险人赔偿后，保险人有权根据本保险合同第三十一条、第三十二条向投保人或被保险人（如有）进行追偿。

第二十二条 申请投保时，投保人应如实填写投保单，提供保险人要求的必要证明资料，

并接受保险人对其资质进行审查。

第二十三条 投保人有义务配合保险人实施核查，在保险人核查期间，投保人必须配合保险人或由保险人雇佣的审计人员或其他独立方对其提供的信息和文件进行准确的核查。

第二十四条 在保险合同有效期内，被保险人如发现投保人存在违反《商品房预售资金监管办法》，或有任何其他可能导致本保险合同保险标的危险程度显著增加的情况，被保险人应尽力采取措施降低或消除上述风险，并应按照本保险合同约定及时通知保险人，保险人可以按照合同约定增加保险费。

第二十五条 保险事故发生后，被保险人应及时做好记录，并及时书面通知保险人。

第二十六条 知道保险事故发生后：

(一) 投保人、被保险人应尽力采取必要、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) 投保人、被保险人应及时通知保险人，并书面说明事故发生的原因、经过、损失情况和处理情况；**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；涉及违法、犯罪的，应立即向公安机关报案；

(三) 被保险人应协助保险人对事故进行调查。对于拒绝或者妨碍保险人进行事故调查导致无法确定事故原因或核实损失情况的，保险人对无法确认或核实的部分不承担赔偿责任。

第二十七条 被保险人应通过商品房预售资金的监管机构统一向保险人申请赔偿，请求赔偿时，应向保险人提供下列书面证明和资料：

(一) 索赔申请书；

(二) 保险单正本；

(三) 投保人在商品房预售资金监督管理流程中形成的相关文件（包括但不限于新建商品房预售资金监管协议书、重点监管资金使用申请表、工程建设进度相关证明材料及影像资料、监管账户对账单、投保人已经向施工单位和材料设备供应单位或者供水电等专业经营单位付款项的付款证明和付款银行账户信息等相关文件）；

(四) 商品房预售资金监管机构的调查认定结论；

(五) 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；

(六) 保险人合理要求的有效的、作为请求赔偿依据的其他证明材料。

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

第二十八条 被保险人向保险人提出索赔申请前，应要求投保人先履行相关义务，在不能获得投保人赔偿且超过赔偿等待期的情形下，再通过商品房预售资金监管机构统一向保险人主张赔偿责任，保险人根据商品房预售资金监管机构的调查认定结论和保险合同的约定进行赔偿。

第二十九条 被保险人发生保险责任范围内的损失，保险人按以下方式计算赔偿金额：

赔偿金额=《商品房预售许可证》项下未完工建筑工程量监管标准造价金额×（1-免赔率）

被保险人的累计赔偿金额不得超过保险单载明的保险责任保险金额。

第三十条 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占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。

第三十一条 发生保险责任范围内的损失，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投保人或其担保人（如有）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，积极协助保险人向投保人或其担保人（如有）进行追偿。

被保险人已经从投保人取得赔偿的，保险人赔偿保险金时，可以相应扣减被保险人已从投保人处取得的赔偿金额。

第三十二条 保险事故发生后，在保险人未赔偿保险金之前，被保险人放弃对投保人请求赔偿的权利，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投保人请求赔偿的权利的，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。

第三十三条 未发生保险事故，被保险人谎称发生了保险事故，向保险人提出赔偿请求的，保险人有权解除保险合同，并不退还保险费。

投保人、被保险人故意制造保险事故的，保险人有权解除保险合同，不承担赔偿责任，不退还保险费。

保险事故发生后，投保人、被保险人以伪造、变造的有关证明、资料或者其他证据，编造虚假的事故原因或夸大损失程度的，保险人对其虚报的部分不承担赔偿责任。

投保人、被保险人有前三款规定行为之一，致使保险人支付保险金或者支出费用的，应当退回或者赔偿。

第三十四条 保险人受理报案、向被保险人提供建议等行为，均不构成保险人对赔偿责任的承诺。

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

第三十五条 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且争议发生后未达成仲裁协议的，依法向中华人民共和国人民法院起诉。

本保险合同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

第三十六条 本保险合同保险责任开始后，未经商品房预售资金的监管机构书面同意，投保人不得解除本保险合同。

第三十七条 在投保人向商品房预售资金的监管机构送达保险单等保险凭证以前，投保人要求解除保险合同的，保险人可以解除保险合同并退还保险费，但投保人应向保险人退还保险单以及与保险单相关资料的原件并向保险人支付相当于保险费 5% 的退保手续费。在投保人向商品房预售资金的监管机构送达保险单等保险凭证之后且未经商品房预售资金的监管机构书面同意，投保人不得要求解除保险合同。

【词语定义与解释】

商品房预售资金，是指房地产开发企业将其开发建设中的商品房建设项目在竣工验收备案前预先出售给购房人，由购房人按合同约定支付的预购房款（包括首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等）。

预售监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。

重点监管资金，是指用于购置本项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款、法定税费和其他相关费用的资金。除此范围以外的是非重点监管资金。