

中华联合财产保险股份有限公司

公共租赁住房综合保险条款

总则

第一条 本保险合同（以下简称“本合同”）由保险条款、投保单、保险单或其他保险凭证以及批单组成。凡涉及本合同的约定均采用书面形式。

第二条 凡在中华人民共和国境内（不含香港、澳门特别行政区和台湾地区，下同），依据相关管理规定，拥有管理、合法出租各类公共租赁住房职责的各级政府有关部门或其指定承担前述工作的其他合法机构可成为本合同的投保人，拥有管理、合法出租各类公共租赁住房职责的各级政府有关部门或其指定承担前述工作的其他合法机构，可成为本合同被保险人。

第一部分 财产保障部分

保险标的

第三条 坐落于本合同列明的保险地址内的、被保险人拥有管理及合法出租职责并提供给承租人使用的公共租赁住房的下列财产，可由投保人选择投保，并在保险单中分项载明：

（一）房屋主体；

（二）室内附属设施设备，特指固定于房屋内部的各种附属设施、设备，如固定安装的供电、供水、供气、供暖管道、线路和设备等；

（三）室内财产：出租人为公共租赁住房统一配置的家具、照明灯具、厨房用品、卫生洁具、除便携式家用电器以外的其他家用电器（包括室内家用电器安装在室外的部分，如空调室外机）等。

第四条 下列财产未经保险合同双方特别约定，不属于本合同的保险标的：

（一）承租人自行添置的财产；

（二）承租人自行装修的财产；

第五条 下列财产不可作为本合同的保险标的：

（一）用于生产和商业经营活动的房屋及其财产；

（二）其他不属于第三、四条所约定财产。

保险责任

第六条 在保险期间内，由于下列原因造成保险标的的损失，保险人按照本合同的约定负责赔偿：

（一）雷击、台风、龙卷风、暴风、暴雨、洪水、暴雪、冰雹、冰凌、泥石流、崩塌、突发性滑坡、地面突然塌陷；

(二) 火灾、爆炸；

(三) 管道（特指自来水管、燃气管、暖气管、排水管和排污管，下同）爆裂、渗漏、泄漏；

(四) 飞行物体及其他空中运行物体坠落；

(五) 不属于被保险人所有或使用的建筑物和其他固定物体的倒塌。

第七条 保险事故发生后，被保险人为防止或者减少保险标的的损失所支付的必要、合理的费用（以下简称为“施救费用”），保险人按照本合同的约定也负责赔偿。

责任免除

第八条 下列原因造成的损失、费用，保险人不负责赔偿：

(一) 工艺不善、原材料缺陷、设计错误、勘察责任或施工质量问题造成的保险标的本身的损失；

(二) 保险标的自然磨损、自然损耗，物质本身的变化、霉烂、受潮、虫咬、氧化、锈蚀、自燃；

(三) 投保人及其雇员、被保险人及其雇员的故意行为、违法犯罪行为；

(四) 未按规范改动管道、房屋结构或私自改动不允许改动的管道、房屋结构；

(五) 未经保险人书面同意擅自变更房屋使用性质、违章搭建建筑或设施装置；

(六) 战争、敌对行为、军事行动、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、恐怖活动；

(七) 核辐射、核爆炸、核污染及其他放射性污染；

(八) 地震、海啸，及其次生灾害。

第九条 下列损失和费用，保险人不负责赔偿：

(一) 放置于露天、未封闭阳台、室外公共走廊或庭院内的财产发生的任何损失，但不包括室内家用电器安装在室外的部分；

(二) 保险标的在保险单中载明的保险地址以外发生的任何损失；

(三) 任何间接损失；

(四) 保险单中载明的免赔额或按照免赔率计算的免赔额；

(五) 其他未在保险责任范围内列明的一切损失和费用。

保险价值、保险金额与免赔额（率）

第十条 保险标的的保险价值可以为出险时的重置价值、市场价值或其他价值，由投保人与保险人协商确定，并在保险单中载明。

第十一条 各项保险标的的保险金额由投保人参照保险价值自行确定，并在保险单中分项载明。保险金额不得超过保险价值。超过保险价值的，超过部分无效，保险人应当退还相应的保险费。

第十二条 财产保障免赔额（率）由投保人与保险人在订立本合同时协商确定，并在保险单中载明。

同时载明免赔额与免赔率的，免赔金额以免赔额和根据免赔率计算的金额中高者为准。

赔偿处理

第十三条 保险事故发生时，被保险人对保险标的应当具有保险利益，否则，不得向保险人请求赔偿保险金。

第十四条 被保险人请求赔偿时，应向保险人提供保险单、事故情况说明及相关证明、损失清单、必要的发票和票据，以及投保人或被保险人所能提供的与确认保险事故的损失、原因、损失程度等有关的其他证明和资料。

第十五条 发生保险事故后，被保险人应积极抢救，尽可能使损失减少至最低限度。被保险人应及时向公安、消防等有关部门报案并立即通知保险人。

第十六条 发生保险责任范围内的损失时，被保险人应当尽可能修复。修复前，被保险人须会同保险人检修，确定修理项目、方式或费用。否则，保险人有权重新核定。保险人仅负责赔偿将受损保险标的恢复到受损前状态的修理费用，对于受损保险标的在修复过程中发生的任何变更、性能增加或改进而产生的额外费用，保险人不负责赔偿。

第十七条 保险标的发生保险责任范围内的损失，保险人按照以下方式计算赔偿：

（一）保险人根据保险标的的实际损失予以赔偿，最高不超过保险单中载明的分项保险金额。

（二）保险人对施救费用的赔偿在保险标的损失赔偿金额以外另行计算，最高不超过被施救保险标的的保险金额。

被施救的财产中，含有本合同未承保财产的，按照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。

（三）保险人赔偿保险标的损失时应扣除保险单中载明的免赔额（率），但赔偿施救费用时不扣除免赔额（率）。

第十八条 保险标的遭受损失后，如果有残余价值，应由双方协商处理。如折归被保险人，由双方协商确定其价值，并在计算实际损失时扣除。

第十九条 保险标的发生部分损失，保险人履行赔偿义务后，本合同的保险金额自损失发生之日起按保险人的赔偿金额（不含施救费用赔偿金额）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，应按照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期起至保险期间届满之日止按照日比例计算的保险费。

保险标的发生全部损失，保险人按保险合同约定履行赔偿义务后，本合同终止。

第二十条 保险事故发生后，如发现有重复保险的情况，保险人将按照本合同的保险金额占全部相关合同累计保险金额总和的比例承担赔偿责任。

应由其他保险人承担的赔偿金额，保险人不负责垫付。若因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。

第二十一条 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重大过失致使保险人不能行使代位追偿权利的,保险人可以扣减或者要求返还相应的保险金。

第二部分 责任保障部分

保险责任

第二十二条 在保险期间内,在保险单载明地址内,因下列原因造成第三者人身伤害或财产损失,依照中华人民共和国法律(不含香港、澳门特别行政区和台湾地区法律,下同,以下简称“依法”)应由被保险人承担的经济赔偿责任,保险人依据本合同的约定,在保险单载明的赔偿限额内赔偿:

- (一) 火灾、爆炸;
- (二) 电气线路或电器设备老化、短路、漏电;
- (三) 燃气泄漏(包括因燃气用具原因造成的);
- (四) 建筑主体结构遭破坏或者倒塌;
- (五) 公共租赁住房提供的公共设施设备存在缺陷或发生故障,或疏于维护、管理。

第二十三条 保险事故发生后,被保险人因保险事故而被提起仲裁或者诉讼的,对应由被保险人支付的仲裁费、诉讼费、律师费和事故鉴定费以及事先经保险人书面同意支付的其他必要的、合理的费用(以下简称“法律费用”),保险人将根据本合同的规定,在约定的赔偿限额内负责赔偿。

责任免除

第二十四条 下列原因造成的任何损失、费用或赔偿责任,保险人不负责赔偿:

- (一) 被保险人及其雇员的故意行为、违法犯罪行为;
- (二) 战争、敌对行为、军事行动、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、恐怖活动;
- (三) 核爆炸、核辐射和放射性污染;
- (四) 大气污染、水污染、土地污染在内的一切污染;
- (五) 自然灾害,但因被保险人管理、维护不善造成灾害来临时本不应发生的损失不受此限;
- (六) 未按规范改动管道、房屋结构或私自改动不允许改动的管道、房屋结构;
- (七) 未经保险人书面同意擅自变更房屋使用性质、违章搭建建筑或设施装置;
- (八) 自杀、自伤、斗殴,受酒精、毒品或管制药品的影响,或者承租人利用公共租

赁住房从事违法行为造成人身伤亡的。

第二十五条 下列损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：

- (一) 被保险人及其雇员的人身伤亡；
- (二) 被保险人及其雇员、承租人所有或管理的财产损失；
- (三) 在合同或协议中约定的应由被保险人承担的赔偿责任，但即使没有这种合同或协议，被保险人依法仍应承担的赔偿责任不在本款责任免除范围内；
- (四) 罚款、罚金及惩罚性赔偿；
- (五) 任何精神损害赔偿及间接损失；
- (六) 保险单中载明的免赔额或按照免赔率计算的免赔额。

赔偿限额与免赔额（率）

第二十六条 本合同的累计赔偿限额、每次事故赔偿限额、每次事故每人伤亡赔偿限额、每次事故每人医疗费用限额和法律费用赔偿限额由投保人与保险人协商确定，并在保险单中载明。

第二十七条 责任保障免赔额（率）由投保人与保险人在订立本合同时协商确定，并在保险单中载明。

同时载明免赔额与免赔率的，免赔金额以免赔额和根据免赔率计算的金额中高者为准。

赔偿处理

第二十八条 被保险人申请赔偿时，应向保险人提供下列证明文件和资料：

- (一) 保险单正本和保险费收据；
- (二) 索赔申请书；
- (三) 造成人身伤害的应提供：二级以上或保险人认可的医疗机构出具的原始医疗费用收据、诊断证明及病历；造成伤残的，还应提供具备相关法律法规要求的伤残鉴定资格的医疗机构出具的伤残程度证明；造成死亡的，还应提供公安机关或医疗机构出具的死亡证明；
- (四) 被保险人与受害人所签订的赔偿协议书或和解书；经判决或仲裁的，应提供判决书或仲裁裁决文书；
- (五) 造成受害人财产损失的，应包括损失及费用清单；
- (六) 投保人或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。

第二十九条 发生保险事故后，保险人的赔偿金额按照下列方式之一确定的被保险人的经济赔偿责任为依据：

- (一) 被保险人与向其提出损害赔偿请求的第三者协商并经保险人确认；
- (二) 仲裁机构裁决；
- (三) 人民法院判决；

(四) 保险人认可的其他方式。

第三十条 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) 保险人在扣除每次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，依照本条第(二)项进行赔偿；

(二) 对于每次事故造成的损失，保险人在每次事故赔偿限额内计算赔偿，其中对每人人身伤亡的赔偿金额不得超过每次事故每人伤亡赔偿限额，其中对每位受害人赔偿的医疗费用不超过每次事故每人医疗费用限额；

(三) 对于法律费用的赔偿金额在每次事故赔偿限额以外另行计算，保险人在保险合同载明的法律费用赔偿限额内赔偿；

(四) 在保险期间内，保险人对多次事故损失的累计赔偿金额不超过累计赔偿限额。

第三十一条 发生保险事故造成财产损失的，应当尽量修复。修理前被保险人须会同保险人检验，确定修理项目、方式和费用。否则，保险人有权重新核定或拒绝赔偿。

第三十二条 发生保险事故导致人身伤亡的，赔偿项目及赔偿标准参照《最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《司法解释》)的相关规定进行赔付，该文件如有更新、替代、补充的，应以更新、替代、补充后最新的文件为准，参照最高人民法院、最高人民检察院、公安部、国家安全部、司法部联合发布《人体损伤致残程度分级》(2017年1月1日起施行)确定伤残级别。

第三十三条 被保险人给第三者造成损害，被保险人未向该第三者赔偿的，保险人不负责向被保险人赔偿保险金。

第三十四条 保险事故发生后，如发现有重复保险的情况，保险人将按照本合同的累计赔偿限额占全部相关合同累计赔偿限额总和的比例承担赔偿责任。

应由其他保险人承担的赔偿金额，保险人不负责垫付。若因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，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重大过失致使保险人不能行使代位追偿权利的，保险人可以扣减或者要求返还相应的保险金。

第三部分 通用部分

保险期间

第三十六条 除另有约定外，本合同的保险期间为一年，以保险单载明的起讫时间为准。

保险人义务

第三十七条 订立本合同时，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有格式条款，保险人应当向投保人说明本合同的内容。对本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做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做出明确说明；未做出提示或者明确说明的，该条款不产生效力。

第三十八条 本合同成立后，保险人应当及时向投保人签发保险单或其他保险凭证。

第三十九条 保险事故发生后，若保险人认为投保人、被保险人提供的相关理赔证明或资料不完整时，应当及时一次性通知投保人、被保险人补充提供。

第四十条 保险人依据第四十三条取得的本合同解除权，自保险人知道有解除事由之日起，超过三十日不行使而消失。自本合同成立之日起超过二年的，保险人不得解除合同；若发生保险事故，保险人应当按合同约定承担赔偿责任。

第四十一条 保险人收到被保险人的赔偿保险金的请求后，应当及时对是否属于保险责任作出核定；情形复杂的，应当在三十日内作出核定；情形特别复杂的，由于非保险人可以控制的原因导致核定困难的，保险人应与被保险人商议合理核定期间，并在商定的期间内作出核定。

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。

第四十二条 保险人自收到赔偿的请求和有关证明、资料之日起六十日内，对其赔偿保险的数额不能确定的，应当根据已有证明、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

第四十三条 投保人应履行如实告知义务，如实回答保险人就保险标的或被保险人的有关情况提出的询问，并如实填写投保单。

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，保险人有权解除本合同。

投保人故意不履行如实告知义务的，保险人对于本合同解除前发生的保险事故，不承担赔偿责任，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，保险人对于本合同解除前发生的保险事故，不承担赔偿责任，但应当退还保险费。

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保险金的责任。

第四十四条 被保险人应当采取合理的预防措施，尽力避免或减少事故的发生，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本合同。

第四十五条 投保人应按照本合同约定交付保险费。

本合同约定一次性交付保险费或对保险费交付方式、交付时间没有约定的，投保人应在保险责任起始日前一次性交付保险费；约定以分期付款方式交付保险费的，投保人应按期交付保险费。如果发生投保人不按约定日期交付第二期或以后任何一期保险费的情形，从违约之日起保险人有权解除本合同并追收已经承担保险责任期间的保险费和利息，本合同自解除通知送达投保人时解除。

第四十六条 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）及时通知保险人，并文字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，保险人对无法确认的部分，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；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，保险人对无法确定或核实的部分不承担赔偿责任。

第四十七条 被保险人应及时向保险人提供与索赔相关的各种文件和资料，并确保其真实、完整。

因被保险人未依约履行索赔材料提供义务，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。但因保险人过失未通知被保险人补齐相关文件和资料的除外。

第四十八条 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

第四十九条 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，依法向人民法院起诉。

第五十条 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

第五十一条 投保人可随时书面申请解除本合同，本合同自保险人收到投保人的书面申请之日的二十四时起终止。

保险责任开始前，投保人要求解除合同的，保险人扣除 5% 的退保手续费后，剩余部分的保险费退还投保人；保险责任开始后，投保人要求解除合同的，自通知到达保险人之日

起，保险合同解除，保险人对保险责任开始之日起至合同解除之日止期间的保险费，按日比例计收，剩余部分退还投保人。

第五十二条 本合同约定与《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。本合同未尽事宜，以法律规定为准。

释义

第五十三条 本合同涉及下列术语时，适用下列释义：

（一）承租人：是指与公共租赁住房所有人或管理人签订租赁合同，租住本合同列明的保险地址内的房屋的个人。

（二）公共租赁住房：是指由国家提供政策支持、限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房；及其他由政府投资兴建、运营管理的保障性居民住房。

（三）第三者：是指除保险人、被保险人及其雇员以外的自然人、法人或其他组织。

（四）管制药品：是指根据《中华人民共和国药品管理法》及有关法规被列为特殊管理的药品，包括麻醉药品、精神药品、毒性药品及放射性用品。

（五）每次事故：是指一名或多名索赔权利人基于同一原因或理由，单独或共同向被保险人提出的，属于保险责任范围内的一项或一系列索赔或民事诉讼，本合同将其视为一次事故，在本合同中简称为每次事故。

（六）火灾：指在时间或空间上失去控制的燃烧所造成的灾害。它必须具备三个条件：1. 有燃烧现象，即有热有光有火焰；2. 偶然、意外发生的燃烧；3. 燃烧失去控制并有蔓延扩大的趋势。

（七）爆炸：包括物理性爆炸和化学性爆炸。物理性爆炸指由于液体、固体变为蒸汽或其他膨胀，压力急剧增加并超过容器所能承受的极限压力而发生的爆炸。化学性爆炸指物体在瞬间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。

（八）雷击：指积雨云中、云间或云地之间产生的放电现象，其破坏形式分为直接雷击和感应雷击两种。

（九）台风：指中心附近最大平均风力 12 级或以上，即风速在 32.6 米/秒以上的热带气旋。

（十）龙卷风：指一种范围小而时间短的猛烈旋风，陆地上平均最大风速在 79-103 米/秒，极端最大风速在 100 米/秒以上。

（十一）暴风：指风力达 8 级、风速在 17.2 米/秒以上的自然风。

（十二）暴雨：指每小时降雨量达 16 毫米以上，或连续 12 小时降雨量达 30 毫米以上，或连续 24 小时降雨量达 50 毫米以上的降雨。

（十三）洪水：指山洪暴发、江河泛滥、潮水上岸及倒灌。

（十四）暴雪：指连续 12 小时的降雪量大于或等于 10 毫米的降雪现象。

（十五）冰雹：从强烈对流的积雨云中降落到地面的冰块或冰球，是直径大于 5 毫米，

核心坚硬的固体降水。

(十六) 冰凌：指严寒致使雨雪在物体上结成的成下垂形状的冰块。

(十七) 泥石流：由于雨水、冰雪融化等水源激发的、含有大量泥沙石块的特殊洪流。

(十八) 崩塌：石崖、土崖、岩石受自然风化、雨蚀造成崩溃下塌，以及大量积雪在重力作用下从高处突然崩塌滚落。

(十九) 突发性滑坡：斜坡上不稳的岩土体或人为堆积物在重力作用下突然整体向下滑动的现象。

(二十) 燃气事故：指因使用经燃气公司安装或同意安装的燃气及其所属设备引起的火灾、爆炸、燃气渗漏、燃气外泄等客观事件。