

中华联合财产保险股份有限公司

住宅物业保修保证保险条款

总则

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

第二条 物业的房地产开发建设单位，可作为本保险合同的投保人。

第三条 投保人所开发建设的物业的业主、业主委员会、物业服务企业或社区居民委员会，可作为本保险合同的被保险人。

保险责任

第四条 在保险期间内，保险单载明的物业竣工验收合格后，在正常使用条件下出现质量问题需投保人承担保修义务进行维修时，投保人拒不履行国家规定的以及物业质量保修文件中列明的保修义务，或者因歇业、破产等原因无法履行保修义务的，对于投保人应支付的维修费用，被保险人依据当地政府物业主管部门出具的书面意见、仲裁机构出具的裁决书或法院出具的裁定书、判决书等法律文书，向保险人提出索赔的，保险人依据本保险合同的约定负责赔偿。

责任免除

第五条 下列原因造成物业的损坏，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、谋反、政变；

（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）洪水、地震、海啸及其他人力不可抗拒的自然灾害；

（五）空中运行物体坠落及火灾、爆炸等意外事故；

（六）行政行为或司法行为；

（七）被保险人及其他物业使用人的故意行为、违法犯罪行为；

（八）因业主或其他物业使用人未按照《房屋建筑使用说明书》相关要求或未根据设计用途合理使用、超过设计标准增大荷载、擅自拆改承重结构、擅自改变设备位置等非正常使用和不当装修；

（九）国家规定的以及物业质量保修文件约定的保修范围以外的物业质量问题；

(十) 不可抗力。

第六条 下列损失、费用，保险人不负责赔偿：

(一) 保险期间开始前发生的任何损失和费用；

(二) 被保险人为收集、确认、证明投保人未履行物业质量保修义务所产生的法律费用及其他相关费用；

(三) 维修物业所发生的费用中，材料、人工费用的价格超过实际发生时当地政府相关主管部门指导价（若无指导价，则参考一般市场价）的部分；

(四) 保险事故发生后，对物业建筑设施进行修复过程中，因功能改变或性能提高等原因产生的额外费用；

(五) 被保险人的任何间接损失以及被保险人以外的第三方的任何损失；

(六) 违约金、滞纳金、罚款、罚金及惩罚性赔偿；

(七) 投保人未按经批准的规划设计方案进行物业配套设施建设或有关设施不配套的情况下产生的损失。

(八) 本保险合同中载明的免赔额，或按本保险合同中载明的免赔率计算的免赔额；

(九) 其他不属于本保险合同责任范围的任何损失、费用。

保险金额和免赔额（率）

第七条 本保险合同的保险金额参照投保人应向当地政府物业主管部门交存的住宅物业保修金金额确定，并在本保险单中载明。

第八条 本保险合同实行绝对免赔，绝对免赔额（率）由投保人与保险人协商确定，并在保险单中载明。

同时约定了免赔额和免赔率的，免赔金额以免赔额和按照免赔率计算的金额二者高者为准。

保险期间

第九条 本保险合同的保险期间根据保险单载明的物业的保修期限确定，具体以保险单载明的起讫日期为准，最长不超过五年。

保险人义务

第十条 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。

第十一条 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。

第十二条 保险事故发生后，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，保险人应当及时一次性通知投保人、被保险人补充提供。

第十三条 保险人收到被保险人的赔偿保险金的请求后，应当及时就是否属于保险责任做出核定；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。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。保险人依照前款的规定作出核定后，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。

第十四条 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

第十五条 订立本保险合同，保险人就保险标的的有关情况以及投保人、被保险人的有关情况提出询问的，投保人应当如实告知。

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，保险人有权解除本保险合同。

前款规定的合同解除权，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，保险人应当承担赔偿保险金的责任。

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。

保险人在本保险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。

第十六条 除另有约定外，投保人应当在本保险合同成立时一次性支付全部保险费。

第十七条 保险人有权要求投保人提供保证金或其他反担保措施，投保人有义务应保险人之要求配合提供。

第十八条 发生保险事故且保险人赔偿后，保险人有权在赔偿金额范围内对投保人提供的保证金进行扣除，对于仍不足清偿保险人所支付的保险赔偿金的部分，保险人有权就其他反担保措施实现担保权利以及根据第二十五条的约定继续进行追偿。

第十九条 在保险期间内，如保险单载明的物业变更用途，或被保险人对物业进行改建、扩建、设备移动、大规模修缮、重新装饰装修及其他可能导致保险单载明的物业的风险程度显著增加的重要事项变更的，投保人、被保险人应当在

发生变更后的 7 日内事先书面通知保险人，保险人有权要求投保人增加保险费或者解除本保险合同。

被保险人未履行前款约定的事先书面通知义务，因上述事项变更导致保险单载明的物业的风险程度显著增加而发生保险事故的，保险人不承担赔偿责任。

第二十条 知道保险事故发生后，被保险人应：

（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，保险人不负责赔偿；

（二）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；

（三）被保险人应保护事故现场，允许并且协助保险人进行事故调查。

第二十一条 被保险人请求赔偿时，应向保险人提供下列书面证明和资料：

（一）索赔申请书；

（二）当地政府物业主管部门出具的书面处理意见；

（三）中介机构出具的维修工程决算审价报告；

（四）维修施工单位出具的维修费用发票（适用于被保险人先行垫资维修的情形）；

（五）仲裁机构出具的裁决书或法院出具的裁定书、判决书等法律文书（适用于仲裁或诉讼确定损失的方式）；

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

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

第二十二条 保险人的赔偿以下列方式之一确定的被保险人损失为基础：

（一）当地政府物业主管部门出具的书面处理意见；

（二）仲裁机构裁决；

（三）人民法院判决；

（四）保险人认可的其它方式。

第二十三条 发生保险责任范围内的损失，保险人在保险金额内按被保险人实际损失扣除免赔额（率）后的金额赔偿。

被保险人实际损失是指被保险人先行垫付的按照经中介机构审价的维修工程决算费用金额确定的物业维修费用。

第二十四条 保险事故发生时，如果存在重复保险，按照本保险合同的保险金额与其他保险合同及本保险合同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。因被保险人未如实告知导致保险人多支付的赔偿金额，保险人有权向被保险人追回多支付的部分。

第二十五条 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，有权在扣除第十七条所指的投保人交纳的保证金后的剩余未获清偿的赔偿金额范围内代位行使被保险人对投保人及其担保人（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相关情况，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及其担保人（如有）处取得赔偿的，保险人赔偿保险金时，应相应扣减被保险人已从投保人及其担保人（如有）处取得的赔偿金额。

保险事故发生后，在保险人未赔偿保险金之前，被保险人放弃对投保人或其担保人（如有）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投保人或其担保人（如有）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。

第二十六条 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。

争议处理与法律适用

第二十七条 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；本保险合同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有管辖权的人民法院起诉。

第二十八条 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

第二十九条 保险责任开始前，投保人要求解除本保险合同的，应当向保险人支付相当于保险费 5% 的退保手续费，保险人应当退还已收取的保险费；投保人要求解除本保险合同的，不得向 投保人收取手续费并应退还已收取的保险费。

保险责任开始后，未经被保险人书面同意，投保人不得解除本保险合同。

投保人向保险人申请解除本保险合同时，应提供以下证明和材料：

- （一）保险合同解除申请书；
- （二）被保险人出具的解除保险合同无异议书面证明。

投保人按前款约定申请解除本保险合同且被保险人同意退保的，自通知保险人之日起，本保险合同解除，保险人按照保险责任开始之日起至合同解除之日止期间与保险期间的日比例计收保险费，并退还剩余部分保险费。

保险责任开始后，除法律规定及本保险合同另有约定外，保险人不得解除合同。保险人根据法律规定或本保险合同约定要求解除本保险合同的，应提前十五日向投保人发出解约通知书，保险人按照保险责任开始之日起至合同解除之日止期间与保险期间的日比例计收保险费，并退还剩余部分保险费，但根据法律规定或本保险合同约定保险人解除保险合同不退还保险费的除外。

释义

第三十条 本保险合同涉及下列术语时，适用下列释义：

1. **【物业】**指新建竣工的用于销售的住宅物业及同一住宅物业管理区域内其他建筑物。

2. **【业主】**指房屋所有权人，但不包括建设单位。

3. **【物业服务企业】**指依法成立、具备专门资质并具有独立企业法人地位，依据物业服务合同从事物业管理相关活动的经济实体。

4. **【业主委员会】**指由物业管理区域内业主选举出的业主代表组成，通过执行业主大会的决定代表业主的利益，向社会各方反映业主意愿和要求，并监督和协助物业服务企业或其他管理人履行物业服务合同的业主大会执行机构，不具备独立法人资格。

5. **【住宅物业保修金】**指建设单位按照规定比例向政府物业主管部门交存，作为建设单位履行保修义务的保证金。