

“买房无忧”系列报道之八十六

买卖房屋 别忽视房屋保险



漫画 俞晓翔

[案例精选]

房屋保险没过户,业主没获得赔偿

2006年下半年,张先生购买了一套二手商品房。当时的商品房房屋已为该房屋办理了房屋综合保险,期限为1年,保费当时已付清,保单也已从当时开始生效。但今年由于连日暴雨,张先生家房屋受到意外的损毁。张先生也希望通过保险公司获赔,但在交涉过程中却被告知,当时张先生在房屋交易时,并未到保险公司办理房屋保险的保单过户批改手续,因此保险公司并不承担相关责任。房屋保险有何重要性?面对房屋保险这一问题,市民应该如何处理呢?

[律师出马]

房屋买卖过程中,买主应获房屋保险

本期出马律师:江苏君远律师事务所李淑君

现在在房屋买卖过程中,买主能否获得房屋保险直接关系到买卖能否成交。个人在贷款购房时,银行一般均要求贷款人为房屋购买房屋保险,如果在过户时,买主不能出示其购买房屋保险的证明,银行通常会将资金汇出,导致推迟或取消资金转账,这将给买卖双方带来很大的不便和损失。房屋保险一般由屋主或住户投保,年度保险费率为0.11‰,根据不同地区及不同房屋结构类型可上下浮动50%。发生损失时,保险公司按房屋的实际价值计算赔偿,但以不超过保险金额为限。一般而言,房屋保险主要有以下几种:

定值保险 房屋的保险金额是按投保时双方约定的保险估价来确定的,不因房屋的市场价值的涨跌而增减。若房屋遭受意外损坏,全部损失按保险金额的全额赔偿;若只有

部分损失,则按保险金额乘以损失成数赔偿。例如:某房屋投保时双方约定的保险估价为50万元,遭受意外损坏时,房屋市价涨至80万元(或跌为30万元)。A、若房屋全损按保险额50万元赔偿;B、若部分损失,损失量为七成,按35万元(50万元×70%)赔偿。

不定值保险 在这种保险中,保险合同上不约定保险标的实际价格,只列明合同上的保险金额作为最高赔偿金额,被保险的房屋发生意外损坏时按照市价来计算赔偿。同上例A、若房屋全损:房屋市价涨为80万元,赔偿50万元;房屋市价跌至30万元,赔偿30万元。B、若房屋部分损失为七成:房屋市价涨为80万元,实际损失为56万元(80×70%),赔偿35万元(56×50/80);市价跌为30万元,实际损失为21万元(30×70%),赔偿21万元。

重置价格保险 房屋投保人与保险公司双方约定按房屋重置价值确定保险金额。如被保险人申请将一幢旧房屋按相当于重建一幢新房屋的价值来保险,一旦房屋发生事故即可按重置价格获得赔偿;

第一危险责任保险(黑体) 这种保险方式不要求投保人将房屋的实际价值足额投保,而按一次意外事故可能发生的最高损失金额来投保,在发生保险事故时,不论保险金额与全部财产价值比例如何,只要在保险金额范围内,保险人均按实际损失赔付。如房屋估价为100万元,约定保额为50万元,发生保险事故损失为20万元,则保险人应按20万元赔偿。由于这种保险方式中在超过保险金额的第二部分房屋价值——第二保险完全未曾投保,因此称这种方式为“第一危险责任保险”。

[特别提醒]

房屋保险与家庭财产保险有区别

购买多少保额才算充足呢?一般来讲,投保金额应能覆盖房屋重建费用及其它相关开销(如在重建过程中暂时租房的租金)。在房屋买卖生效后,买主就应该立即购买房屋保险,不要等到过户前几天再去,否则会显得很被动。许多保险公司都代理房屋保险,其收费和服务也有所不同,您不妨货比三家,选一个您认为最满意的公司。已有房子的屋主每年最好重新估计一下保险金额。随着房价和建筑成本的不断升高,保险金额也应作适当的调整。保险期间不同保险费率也是不同的,保险期间为一年的,保险费率为年度保险费率;保险期间为三年的,保险费率为年度保险费率×98%×

3;保险期间为五年的,保险费率为年度保险费率×95%×5;保险期间为十年的,保险费率为年度保险费率×90%×10。保险年度越长,年度平均保险费率越低。

是不是购买了房屋保险就不必再购买家庭财产保险了呢?答案是否定的,因为两者存在本质区别:第一,保障范围不同。房屋保险的保障范围是房屋的建筑结构;家庭财产保险的保障范围是室内财产,包括装修、家具、衣物等;第二,保险标的面临的风险不同。这两个险种的保险标的不同决定了风险不同。房屋的建筑结构面临的主要风险是火灾、爆炸、雷击、台风、暴雨、龙卷风、洪水、雪灾、雹灾或冰凌和上述自然灾害引起

的地面突然塌陷或者空中运行物体的坠落或者不属于被保险人所有的建筑或其他固定物体发生倒塌;家庭财产除房屋建筑结构面临的风险外,还存在很大的盗抢风险、水管爆裂后的自身家庭财产损失和赔偿责任等风险,购买家庭财产保险的保户一般附加盗抢险和水管爆裂险;第三,赔偿处理不同。房屋保险的保险标的的价值容易确定,而且保险标的一般不会变动,因此在投保时要尽可能足额投保,以获得充分的保障,对不足额投保的,在出险时保险公司将按比例赔偿;家庭财产的保险标的由投保人与保险公司事先约定。保险损失发生后,保险公司在保险金额的限制内,按实际损失金额赔付。家庭财产赔付时一般不适用比例分摊制。

主持人:快报记者 许延正

中海·凯旋门
THE ARCH

尺度至臻 生活之上

七重优势配置

45m²

- “第一大道”中山北路
- +
- 鼓北核心地铁口
- +
- 11万m²奢尚社区
- +
- 全优配套生活圈
- +
- 3000m²珍稀类密林
- +
- 中海第四代产品升级版
- +
- 24小时私人管家式服务

中海地产

连续3年被评为中国百强企业综合实力TOP10第一名

贵宾专线:(86-25)83338899/83338811

体验中心地址:中山北路与东妙峰庵交汇处项目现场

景观设计:贝尔高林(中国)有限公司/建筑设计:深圳埃克斯那建筑设计有限公司/营销顾问:中百达(南京)房地产经纪有限公司