



产权保险的主要信息

常见问题



什么是产权保险？

购房是大多数人一生中作出的最大投资，所以，全面充分保护这项投资的重要性也不言而喻。产权保险是一种保护措施，可以保证房产的权利和权益与预期的相一致，确保所有权顺利转让，让新业主可以通过未来的房产索赔得到保障。这是保护房产所有权最有效、最常见也最实惠的方式。

由于土地世代相传，因此，对某一具体房产产生权利和主张的可能不止一个人，而当前业主的权利（通常包括家人和继承者）则可能变得模糊。可能还有其他方（比如政府机构、公共事业单位、贷方或私人承包商）对此房产拥有一定的“权利”。这些权利限制了买方的“产权”。

为什么需要投保产权保险？

如果产权保险公司能够在成交之前消除风险，防止产权缺陷造成的损失，那么，为什么您还需要产权保险呢？隐性风险可能导致房屋产权受到严重威胁，甚至完全丢失——“公共记录中没有显示这类相关事由、权利或所有权，所以，通过搜索或查阅这类公共记录也难以发现。”伪造、相关方能力不足或缺乏能力、诈骗模仿以及记录中的未知错误都属于典型的“隐性风险”，这类风险可能导致已经购买的房产遭到索赔。

产权保险不仅适用于业主，地块划分商在规划新的房屋用地或商业中心地带时，也需要产权保险。律师需要利用产权保险来帮助客户投资购物中心、酒店、写字楼及其他项目。建筑商需要产权保险来获取贷方提供的建设贷款。将辛苦挣来的钱用作投资时，所有人都希望能够放心投资。产权保险公司将凭借自身的名誉和经济实力，帮忙保护这些大大小小的重要投资。

为什么贷款人也需要产权保险？

对于贷方来说，产权保险是一种担保，确保贷方对抵押的房产拥有有效且具有约束力的留置权（贷款或信托契约），除了保单上列出的相关方之外，其他任何人均不具备优先求偿权（或贷款等），并且，它可以确保贷方提供贷款的对象对已经作为贷款抵押的房产确实具备所有权。只要贷款未偿还，这种保障就依然有效。

这种针对贷方提供的产权保险可以鼓励贷方（如银行、储蓄机构、贷款机构、商业银行、人寿保险公司等）提供贷款。由于这类机构都向他人提供贷款（存款或投保人的资金），因此，如果借方未能偿还贷款，他们必须重视安全问题。产权保险公司确保，如果借方丧失抵押品赎回权，则贷方有权出售房屋产权，并且，此种担保由产权保险公司的诚信与偿付能力作为支持。当然，无论是单户屋主还是高层建筑的所有者，都会受益于此。

接下页。



产权保险常见问题（续）。

什么是产权调查？

出立产权保单之前，产权保险公司必须查询大量关于所售房屋或抵押房屋的公共记录。此类产权调查是为了在新业主取得产权或贷方提供贷款之前，识别和尽力解决潜在问题。

我们的调查可以帮助我们确定是否存在任何可能影响产权的权利或所有权，比如未缴纳的税费、未偿清的抵押贷款、判决、针对当前或过去的业主成立的税收留置权、地役权、限制条件和法律诉讼。这些业已记录的缺陷、留置权和产权负担均以“初步报告”的形式呈报给相关方。一旦记录在报告中，这些事项就可以在交易结束前接受、解决或偿清。此外，对于任何已有记录，但未呈报给您的缺陷、留置权或产权负担，您可获得保障，并且，保障范围为交易中出立的具体保单所承保的范围。

产权保险如何分类？

交易完成之后出立的产权保单提供产权缺陷和其他索赔相关的保障。此时通常会出立两种类型的保单：一种是“业主保单”，为全额支付房款的购房者提供保障；另一种是“贷款人保单”，在整个贷款期限内为贷款机构提供的保障。如果同时购买，两个险种的总费用会有很大折扣。与其他形式的保险不同，产权保险仅需交付一次合理的保费，便可在您拥有房产期间保护您和您的继承者。没有续保保险费，也没有到期日。

产权保险与其他类型的保险有何不同？

对于其他类型的保险，比如汽车保险、居家保险、健康保险和人寿保险，人们考虑的都是与某些未来事件导致的未来损失有关的保险。例如，车主购买车险是为了弥补未来“轻微交通事故”或车辆被盗引起的损失。产权保险的不同之处在于，它为过去的事件（比如购买房产前的事件）造成的产权缺陷继而引发的未来索赔或损失提供保障。

另一个不同之处在于，大多数类型的保险都持续收费（保费），从而连续承保。而对于产权保险，只要所有者或其继承人拥有房产，起保费就是唯一费用。投保人无需每年支付费用来维持业主产权保单的效力。鉴于有人对另外一项“不动产交易费”并无好感，产权保险也适当考虑到这一点，所以，产权保险终生有效。

产权保险保单如何防止索赔？

如有人对业主或贷方提出索赔，产权保险公司会通过以下方式保护投保人：

1. 如有必要，出庭进行产权辩护，不会给业主/贷方带来任何费用；并
2. 如事实证明处理该案件有效，则承担处理该案件的费用，以保护您的产权并维护财产的所有权。

每一份保单为一份“赔付”合同。保险公司同意对保单条款下承保的缺陷负责依法进行产权辩护，并赔付实际经济损失，以保单限额为限。