紫金财产保险股份有限公司

房屋交易合同履约保证保险（A款）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、批单和特别约定组成。凡涉及本保险合同的约定，均应采用书面形式。

**第二条** 本保险合同承保的房屋交易合同，指根据中华人民共和国法律（不包括香港、澳门及台湾地区法律）法规、规章和规范性文件规定合法缔结的二手房屋买卖交易合同（以下称“交易合同”）。

**第三条** 交易合同的出卖人，可作为本保险合同的投保人向保险人投保本保险。交易合同中的买受人，可作为本保险合同的被保险人。

## 保险责任

**第四条** 保险期间内，投保人未能按照交易合同的约定在履约期届满前完成房屋权属转移登记，且投保人超过保险单载明的期限（以下称“赔款等待期”）仍未全额归还被保险人已向其支付的首付款，造成被保险人损失的，视为保险事故发生。保险事故发生后，对于交易合同约定的投保人应归还而未能归还的首付款部分，保险人按照本保险合同的约定承担赔偿责任。

## 责任免除

**第五条 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、敌对行为、恐怖行为、军事行动、武装冲突、罢工、暴动、民众骚乱；**

**（二）核辐射、核爆炸、核污染或其他放射性污染；**

**（三）洪水、地震、海啸及其他人力不可抗拒的自然灾害；**

**（四）非投保人原因导致的行政行为或司法行为；**

**（五）被保险人的故意、重大过失或犯罪行为。**

**第六条 存在下列情况之一的，保险人不负责赔偿：**

**（一）投保人与被保险人订立的交易合同被依法认定无效或被撤销的；**

**（二）投保人与被保险人对交易合同内容进行修改，事先未征得保险人书面同意的；**

**（三）投保人与被保险人采用欺诈、串通等恶意手段订立交易合同的；**

**（四）未经保险人书面同意，被保险人与投保人、交易合同的担保人（如有）就履行交易合同的相关义务达成和解协议的；**

**（五）被保险人不具备合同标的物的房屋交易所在地区购房资质的；**

**（六）被保险人未履行交易合同中约定的义务的；**

**（七）投保人与被保险人为配偶、父母子女、兄弟姐妹等近亲属关系的；**

**（八）作为交易合同标的物的房屋因违反规划、未取得土地使用权证、工程未经竣工验收、未能办理合法的销售手续导致不能办理房屋合法产权或进行过户的。**

**第七条 下列损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：**

**（一）任何为履约交易合同，取得或补齐证件等发生的费用；**

**（二）任何与交易合同争议有关的诉讼费用、仲裁费用、律师费等法律费用；**

**（三）任何形式的罚息、复利、违约金、损害赔偿金、税费支出以及其他费用，保险合同另有约定的不受此限；**

**（四）投保人与被保险人签订的交易合同承诺以外的任何损失和费用；**

**（五）被保险人的间接损失和精神损害赔偿；**

**（六）本保险合同中载明的免赔额以及按本保险合同中载明的免赔率计算的金额，两者以高者为准。**

**第八条 其他不属于本保险责任范围内的损失、费用和责任，保险人不负责赔偿。**

## 保险金额与免赔率

**第九条** 保险金额是保险人承担赔偿责任的最高限额，本保险的保险金额由投保人和保险人协商确定，并在保险单中载明。

**第十条** 本保险实行绝对免赔，免赔额（率）由投保人与保险人协商确定，并在保险单中载明。

## 保险期间

**第十一条** 保险期间由投保人与保险人在签订保险合同时协商确定，具体时间以保险单载明的起讫时间为准，最长以一年为限。如果房屋权属转移登记在履约期内、保险单载明的保险期间止期前完成，则本保险合同项下保险责任至转移登记完成日终止。

## 保险费

**第十二条** 本保险合同的保险费由保险人根据保险金额、保险期间及具体风险状况等确定，并在保险单上载明。

## 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** 保险人依据第十九条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。自保险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，保险人承担赔偿责任。 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责任。

**第十六条** 保险人按照第二十七条的约定，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其补充提供。

**第十七条** 保险人收到被保险人的赔偿保险金的请求后，应当在三日内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的除外。保险人应当自作出核定之日起三日内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另有约定的，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，应当支付相应的差额。

## 投保人、被保险人义务

**第十九条** 订立保险合同，保险人就投保人及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约定的如实告知义务，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，保险人对于本保险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，保险人对于本保险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，保险人不得解除本保险合同；发生保险事故的，保险人应当承担赔偿保险金的责任。

**第二十条 在保险期间内，如投保人和被保险人之间的合同存在任何形式的担保权利或还款保障资产的，未经保险人书面同意，投保人和被保险人不得以任何形式撤销、放弃、转让相应的保证、抵押或质押等担保权利和还款保障资产，也不得以任何积极或消极的方式影响上述权利的效力。如投保人和被保险人未遵守上述约定而导致的损失，保险人不承担赔偿责任。**

**第二十一条** 投保人应在投保时提供下列材料：

（一）投保单原件；

（二）投保人、被保险人的名称、身份证或营业执照；

（三）交易合同复印件；

（四）保险人要求提供的其他相关材料。

## 第二十二条 除另有约定外，投保人应当在约定交费日支付当期保险费。投保人未按约定交付保险费的，对于保险费交付前发生的保险事故，保险人不承担赔偿责任。

**第二十三条** 保险期间内，被保险人应及时检查并协助保险人了解交易合同的履行情况；被保险人如发现投保人有潜在的违约风险，或有其他任何可能导致本保险合同风险显著增加的情况，应及时通知保险人，并协助保险人共同采取措施降低或消除风险。

**第二十四条** 投保人、被保险人获悉可能发生涉及本保险的诉讼、仲裁时，应立即以书面形式通知保险人；接到法院传票或其他法律文书后，应将其副本或复印件按照本保险合同的约定在二个工作日内及时送交保险人。

**第二十五条** 被保险人知道保险事故发生后：

## （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）应当及时通知保险人，并书面说明事故发生的原因、经过和损失情况；如属刑事案件，应立即向公安机关报案；**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） 保护事故有关证据，允许并且协助保险人进行事故调查；**对于拒绝、不配合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， 保险人不承担赔偿责任；**

（四）涉及违法、犯罪的，被保险人应立即向公安部门报案。

**第二十六条** 被保险人请求赔偿前，应先采取处置措施实现为保障交易合同项下债权而设定的担保权利（如有），并全程允许保险人参与。 未经保险人书面同意，被保险人放弃上述权利的，保险人可以相应扣减赔偿保险金的数额。

**第二十七条** 被保险人请求赔偿时，应向保险人提供下列证明和资料：

（一）保险合同正本；

（二）索赔申请书；

（三）相关的交易合同及其附件；

（四）被保险人损失证明；

（五）投保人拒绝或延迟归还首付款的证明或说明文件；

（六）实现为保障交易合同项下债权而设定的担保的处置证明（如有）；

（七）投保人、被保险人所能提供的与索赔有关，并能够证明保险事故的性质、原因和损失程度的其他必要的证明和资料。

## 投保人、被保险人未履行前款约定的证明和资料提供义务，导致保险人无法核实损失情况的，保险人对无法核实部分不承担赔偿责任。

## 赔偿处理

**第二十八条** 发生保险责任范围内的损失，如投保人提供抵押物、质押物或担保的，则被保险人应优先追偿或处置抵押物、质押物或担保，不足部分由保险人根据保险合同约定负责赔付。

具体公式为：保险赔款=（投保人未能履行债务或归还首付款义务部分的价款-被保险人已追偿或处置抵押物、质押物对应的价款）x（1-免赔率）。

## 第二十九条 发生保险事故时，如果被保险人的损失在有相同保障的其他保险项下也能够获得赔偿，则本保险人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的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。**

**第三十条** 发生保险责任范围内的损失，被保险人应及时行使向投保人及交易合同中违反义务的所有违约方（以下称“违约方”）请求赔偿的权利。保险人自向被保险人赔偿保险金之日起，在赔偿金额范围内行使被保险人对投保人、违约方请求赔偿的权利，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。

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

## 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、违约方请求赔偿权利的，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投保人、违约方请求赔偿权利的，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。

**第三十一条 未发生保险事故，被保险人谎称发生了保险事故，向保险人提出赔偿或者给付保险金请求的，保险人有权解除合同，并不退还保险费。投保人、被保险人故意制造保险事故的，保险人有权解除合同，不承担赔偿或者给付保险金的责任。**

**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者夸大损失程度的，保险人对其虚报的部分不承担赔偿或者给付保险金的责任。**

**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。**

**第三十二条** 保险人受理报案、参与案件诉讼、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。

**第三十三条** 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。

## 争议处理适用

**第三十四条** 因履行本保险合同过程所发生的争议，应先由当事人协商解决；协商不成的，则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**。**

**第三十五条** 本保险合同争议的处理适用于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** 保险责任开始前，投保人要求解除保险合同的，且经被保险人书面同意的，投保人应向保险人退还保险单、保险凭证以及与保险单相关资料的原件并按照保险费的5%向保险人支付退保手续费。

**第三十七条** 保险责任开始后，投保人全额归还被保险人向其支付的首付款的，方可申请退保。投保人凭退保申请书、保单正本、被保险人提供的还清首付款的书面证明和退保无异议书面证明向保险人申请退保。除另有约定外，自通知保险人之日起，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。

**第三十八条** 投保人和保险人可以协商变更保险合同内容，但需事先征得保险人书面同意。

变更保险合同的，应当由保险人在保险单或其他保险凭证上批注或签发批单，或投保人和保险人订立变更保险合同的书面协议。除法律法规或保险合同另有约定外，本保险合同生效后不得退保。

**第三十九条** 保险人依照本保险合同约定向被保险人支付保险赔偿金后，保险责任终止，但不退还保险责任终止之日起至保险期间届满之日止期间的保险费。

## 释义

**第四十条** 本保险合同涉及下列术语时，适用下列释义：

**（一）**履约期：是指投保人、保险人和被保险人三方约定的自首付款支付日起算的一段时期，最长不超过保险期间。履约期为自然日，用“天数”表示，以保险单上载明的天数为准。

（二）赔偿等待期：保险人为了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期。赔款等待期由保险合同双方商定，并在保险单中载明。

（三）首付款：按照交易合同约定，买受人应向出卖人支付的第一笔预付款。