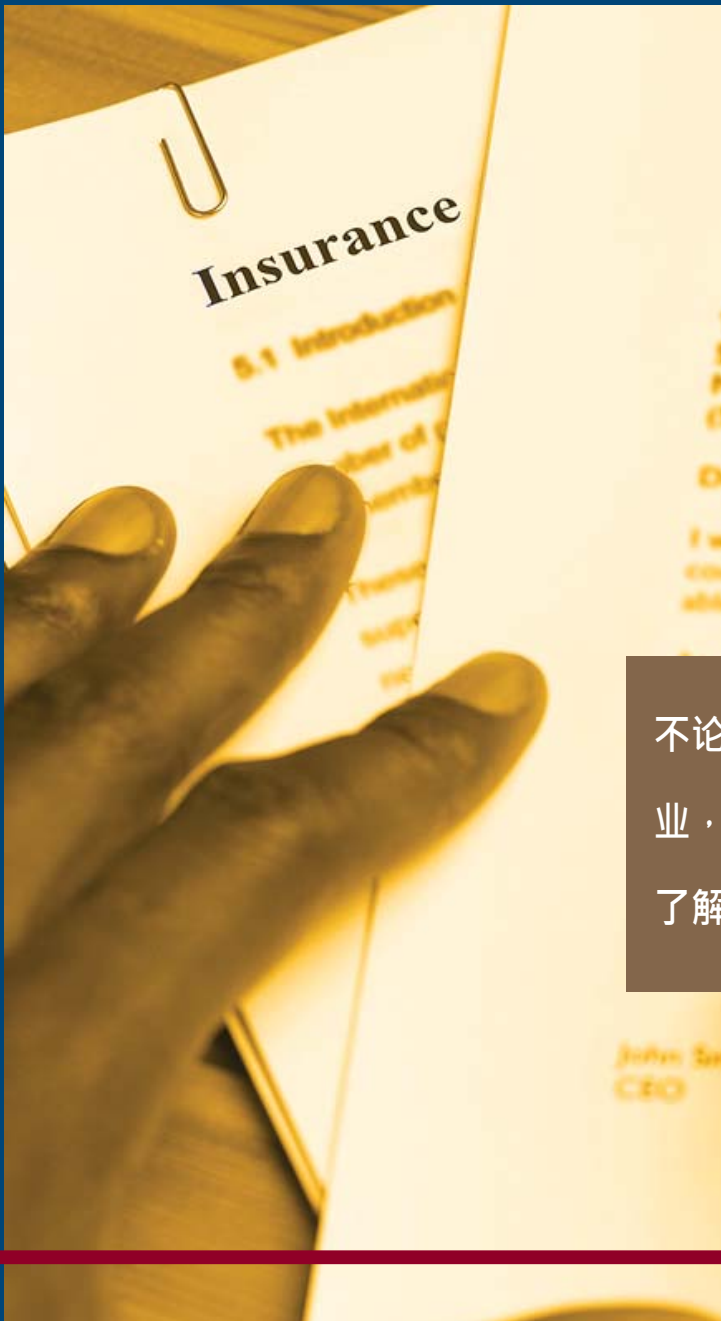




Financial Services
Commission
of Ontario

了解业权保险



不论您已拥有或计划购置物
业，这本小册子都可引导您
了解业权保险。



什么是“业权”？

“业权”是个法律词汇，意指您对物业的合法拥有权。您在业主签署给您的房契（转让文件）时即获得业权。随后业权就在政府的土地登记系统中登记在案。

什么是业权保险？

业权保险是一种保险单，它保护住宅或商用物业的业主及其贷方不蒙受因业权或所有权带来的损失。

我是否真的需要业权保险？

在安大略省，业权保险并非硬性要求。在您决定是否购买业权保险前，请与您的律师、业权保险公司或保险经纪商量，以完全了解业权保险能给您提供何种保护，并确定是否还存在其它选择方案。一旦您对事实有了全面的了解，您就能够根据您的具体情况及需要做出明智的决定。需要特别记住的是，在购置物业时，业权保险并不能取代法律意见。

业权保险的受保范围是什么？

只需一次性交纳保费（*premium*），业权保险即可承保诸如下列的损失：

- 未知的业权缺陷（妨碍您完全拥有物业的业权问题）；
- 现存的物业留置权（例如前任业主有未付的水电、房屋贷款、物业税或共管公寓管理费等债务留算在物业上）；
- 侵入问题（例如您物业上的某个构建物因侵入了邻居的物业而需要拆除）；
- 业权欺诈行为；
- 测量图（*Surveys*）及公共记录的错误；以及
- 其它涉及业权的问题，它们可能对您将来出售、抵押，或租赁您的物业的能力造成影响

本小册子仅以提供信息为目的。请参阅您的业权保险单条款，以了解受保范围及例外条款等细节。

您的业权保险单将在您拥有物业的整个期间对您提供保险，并将承担高达保险单中列明最高保额的损失。它还可能承担您因恢复业权所产生的大部分法律费用。

什么是“业权欺诈行为”？

业权欺诈行为（或房地产业权诈骗）是一种对个人业主及其贷方造成损害的房地产业权欺诈行为。业权欺诈行为通常指骗徒以盗用个人资料或伪造文件等手段，在您不知情的情况下将您的房屋业权转至他/她（或同谋）的名下。随后骗徒以您的房屋作抵押骗取贷款，并消失无踪。

如果您是业权欺诈行为的受害人，您或许可以通过向政府的土地业权保险基金（LTAF）索赔，而获得对您损失的赔偿。欲知更多有关土地业权保险基金的信息，请浏览：www.gov.on.ca/LTAF/。

什么是业权保险不承保的范围？

在购买业权保险时，请务必仔细阅读保险单及提出问题，以了解它所提供的保险范围。您也必须留意可能的例外条款，这些条款可能包括：

- 已知业权缺陷（这在您购买物业前已向您示明）；
- 环境隐患（例如土地污染）；
- 为原住民声称拥有的土地；
- 只在对您物业作新的测量或检验时才发现的问题（例如物业比原先认为的小）；
- 未在公共记录中列明的事项（例如未记录的留置权及侵入问题）；以及
- 因您负有责任的物业或土地改建、装修或加建，而造成的违反分区制规定的现象。

您必须仔细审核业权保险保单，因为它可能包括具体针对您物业的额外排除及例外条款。

业权保险不对不涉及业权的问题提供赔偿。它不是家庭保障或房屋保险单，对下列情况将不提供赔偿：

- 因水浸、火灾或下水道堵塞造成的损坏；
- 房屋的正常损耗折旧（例如更换老旧窗户、漏水屋顶，或老旧锅炉）；
- 盗窃（例如窃贼破门进入您的房屋，偷走您的电视机）；以及
- 其它因不涉及业权问题而引起的损失或损坏。

欲了解所有的例外、限制及条款条件清单，请参阅您的业权保险单。

我需要延伸业权保险范围吗？

通过交纳额外费用，一些业权保险公司也可能向您提供正常业权保险单未承保的额外风险保护，例如身份失窃及某些已知的业权缺陷。请向您的律师、业权保险公司，或保险代理/经纪查询，来确定您是否需要延伸或需要额外的业权保险范围。他们会对比数种不同的业权保险产品进行比较，并推荐最能满足您需要的产品。

业权保险有哪些不同类型？

业权保险主要有两个类型的保险单：

- **业主保险单** - 保护业主免受保险单列明的各种因涉及业权问题而造成的损失，在业主拥有物业的整个期间有效。业主保险单设定最高承保额。
- **贷方保险单** - 保护贷方免受一旦物业的抵押无效或无法执行而造成的损失。贷方保险单通常提供物业抵押金额的保额。

您可為住宅和商用物業購買業權保險。

住宅业权保险包括如下类型：

- 新业主保险单
- 现有业主保险单
- 住宅抵押贷款的贷方保险单

商用业权保险包括如下类型：

- 购买商用物业个人的保险单
 - 商用物业抵押贷款的贷方保险单
-

哪些种类的物业可以获得承保？

住宅业权保险保单可承保：

- 房屋
- 共管式公寓
- 度假屋
- 出租单位
- 空置土地
- 合作物业
- 出租用物业
- 乡村物业

商业业权保险保单可承保：

- 办公楼
- 工业建筑
- 购物中心
- 公寓楼
- 出租单位
- 仓库
- 空置商业用地
- 出租用商用物业

住宅业权保险

如果您正计划购买房屋或共管式公寓，或甚至您已经拥有房屋，您可能有意考虑购买住宅业权保险。

住宅业权保险提供的承保范围包括哪些内容？

住宅业权保险可提供：

- **综合保险** – 它对有关业权的损失提供综合保险。它亦可能承保由于您律师的疏忽，或有关您保险单所保的业权风险的错误所引起的损失。
 - **空隙保险** – 它承保您在物业交割（交房）完成到您的业权在安省土地登记系统中登记的这段“空隙”。
-

- **测量图保险** - 这可能免去对您的物业做一份最新测量图的必要。大部分贷方接受这种保险来替代测量图或真实物业报告（RPR）。
- **法律保险** - 业权保险公司将支付因捍卫您的业权而产生的法律费用*。
- **节省时间和金钱** - 它为您的律师简化了交割的程序，因此为您省时省钱。

一般在何时购买住宅业权保险？

业权保险通常在您买房时购买。但是，您在买房后的任何时候都可以购买住宅业权保险。

注意 - 业主已有的业权保险单和购买物业时获得的保险单略有不同。

费用是多少？

住宅业权保险的费用因您物业的价值以及您选择的保险公司而异。您将需要支付一笔一次性费用，称为**保费**。

该保险的承保期有多长？

住宅业权保险的承保期贯穿您拥有物业的整个期间。大部分业权保险保单的承保期可通过遗嘱延续到您的继承人、配偶（一旦碰到离婚的情形）或子女（当物业从父母名下转到子女名下时）。

在何处可以购买该保险？

您可通过您的律师或业权保险公司购买住宅业权保险，或者您亦可联络保险代理/经纪。

欲获得安省持牌销售业权保险的保险公司清单，请浏览安大略省金融服务委员会（FSCO）的网站：www.fSCO.gov.on.ca，点击 *Licensing & Registration*（发牌及注册），然后选择 *Licensed Insurance Companies in Ontario*（安省持牌保险公司）。

购买业权保险的提示

在购买住宅业权保险时，请确保：

- 您的物业被全额承保；

* 欲了解哪些法律费用在承保之列的全面详情，请参阅您的业权保险单。

- 您保险单的生效日期与您物业的交房日期相同（适用于购买物业时获得的保险单）；
- 您应仔细审阅保险单，以确保其正确地描述了您正购买的全部物业；
- 您明白您的保险单将承保何种有关业权的损失；以及
- 您了解您的保险单排除或不承保的内容。

了解安大略省所有执业房地产法的律师都需按要求投保专业责任险是重要的。您律师的专业责任保险，可承保其在房地产交易中与提供服务相关的涉及业权问题。

律师将为您提供法律意见，以帮助您在业权及交易的其它方面作出明智的决定。受《专业操守法则》第2条02款（Rules of Professional Conduct Rule 2.02）监管的业权保险条款，确保律师履行他们的应尽职责。在安大略省律师公会（Law Society of Upper Canada）的网站：www.lsuc.on.ca的 *Rules of Professional Conduct*（专业操守法则）栏目下，可看到这些法则。

因为业权保险保单包含了许多法律术语，请确保您遇到任何不懂之处，都咨询过您的律师或业权保险公司。

业权保险公司及保险代理/经纪必须遵守最佳实务标准，包括：

- 向客户提供所有可选方案的信息；
- 就所有涉及业权保险交易的事宜提供全面详情；以及
- 确保所推荐的产品满足客户的需要。

请记住，您是顾客，可以选择您认为最能满足您需要的业权保险公司。

如何索赔？

1. **反复检查您的业权保险保单**，以核实业权相关问题都在保险单承保之列。您的保险公司不会为您保险单所排除的事项提供赔偿。
2. **尽早提交索赔**。向您的保险公司查询，或参阅您的保险单，以了解索赔应在何时提交。
3. **以书面方式提出索赔**。请给业权保险公司致函，附上您因业权相关问题而

蒙受损失的有关资料。确保您附上保险单号码，联系信息及与您的索赔有关的任何文件。

您可以联络您的业权保险公司或保险代理/经纪，以获得有关其索赔处理程序的信息。

4. 为自己保留一份索赔资料副本。

业权保险公司收到您的索赔申请后，将会进行审核，以确定您是否符合保险单承保的要求。您的业权保险公司接着会与您联络，告知您的索赔已经收到。在合理的时间内，您将会收到有关您索赔的决定。

如果您要投诉

如果您对处理索赔的方式不满意，可以采取应有步骤。有关当局现已推出改善后的措施，以帮助消费者的保险投诉更快得到解决，其中包括安省所有持牌营业的业权保险公司订立的投诉处理协定（Complaint Handling Protocol）。这个投诉程序的运作方式，因公司而异。如果您需要投诉，您的公司代表（代理、经纪、索赔评审员或顾客服务代表）将会向您提供有关程序的具体信息。

此外，每个公司都有消费者投诉官员（Consumer Complaint Officer）负责监管投诉处理程序。消费者投诉官员受雇于您的保险公司，有责任确保您的投诉得到处理。如果您无法从该公司代表处获得有关该协定的信息，或如果您难以得到表明该公司立场的答复，您就应该联络该公司的消费者投诉官员。

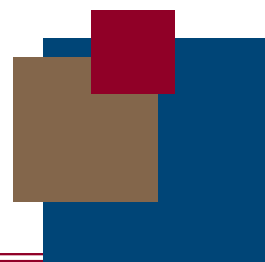
为了您的方便，安大略省金融服务委员会（FSCO）已经汇编了一份所有公司主管消费者投诉官员的名单。该名单可在 www.fSCO.gov.on.ca 网站获得。

如果您在该名单上无法找到您保险公司消费者投诉官员的名字，您应该将投诉发给该公司的行政总裁，或联络 FSCO，电话：(416) 250-7250，免费电话：1-800-668-0128。

如果您与保险公司无法解决您的投诉，该公司有义务给您出函，声明其对您的投诉的最后立场，并提供一个能够复核该投诉的独立申诉机构的名称及详细资料。

如果您决定致函您的保险公司在其最后立场信函中推荐的独立申诉机构，请确保阐明您的投诉内容及您不同意公司立场的理由。请记住附上该保险公司的信函及有关您投诉的任何文件。

在接到您的未决投诉后，独立申诉机构的投诉官员将展开复核，并对您的投诉给予回复。



安大略省金融服务委员会（FSCO）简介

安大略省金融服务委员会（FSCO）是一间与安大略省财政厅保持密切工作关系的机构。除保险业务之外，FSCO还同时监管退休金计划、信用合作社、合作银行（Caisses Populaires）、抵押贷款经纪人、贷款和信托公司以及合作组织等。

安大略省金融服务委员会（FSCO）与消费者、各行业利益相关者以及投资者协同工作，努力在安大略省建立公平而高效的金融服务行业，并增强公众对其的信任度。

如需要了解其中任何部门的更多信息，请浏览我们的网站：

www.fSCO.gov.on.ca，或致电我们的联络中心（Contact Centre）：(416) 250-7250，免费电话：1-800-668-0128，TTY免费电话：1-800-387-0584。

请浏览安大略省金融服务委员会（FSCO）网站：www.fSCO.gov.on.ca，了解有关以下内容的更多信息：

- 保险，
- 如何投诉您的保险公司，
- 安大略省金融服务委员会（FSCO）的争议解决服务，
- 退休金，
- 申请动用您锁定的退休储蓄账户中资金的特别授权，以及
- 重要的消费者提示。

Financial Services Commission of Ontario
5160 Yonge Street, Box 85
Toronto, Ontario
M2N 6L9

Telephone: (416) 250-7250
Toll-free: 1-800-668-0128
TTY (416) 590-7108, 1-800-387-0584

FSCO website: www.fSCO.gov.on.ca

Ce feuillet de renseignement est également disponible en français



Financial Services
Commission
of Ontario

ISBN 978-1-4249-6300-3
© Queen's Printer for Ontario, 2008.