

# 產權保險指南

## 產權保險是什麼？

產權保險專為位於特定地塊的不動產物業提供產權保險。當保戶支付保費，產權保險公司就會為所保房地產承擔產權風險。若物業產權與保單所陳述的情況有出入，產權保險可保護買方或放款業者免受這類損失的傷害。

## 產權保險（保險單）類型：

### 業主保險：

保證任何類型不動產的購屋者在自己擁有物業的期間，免受保單所保事項引致的損失。每種保險都有多種版本。請向房地產專業人士洽詢，以確定您適用哪種保險。

### 放款業者保險：

在別人對物業提出理賠時，保證放款業者買保部份有優先權。

## 產權公司 - 他們處理甚麼

產權公司為賣方、買方、房地產開發商、建築商、房屋抵押貸款放款業者和其他與轉讓房地產時有利益關係的人士提供服務。產權公司會確保產權轉讓能有效進行，購屋者的利益能獲得保險規定和條款的保障。

產權保險不同於其他許多類型的保險（傷亡、汽車等）。這些其他類型的保險所承擔之風險屬於未來不可預料的事，例如

為火災、盜竊或意外等損失提供財務保障，而產權保險則是在物業易手前事先檢查和縮減風險。

## 產權保險的常見問答

### 問：產權保險保障什麼？

答：房地產在保險正式生效日後，若位於特定地塊的不動產有任何缺失（如保單所訂），而有人提出理賠時，產權保險即可提供保障。例如，可能有人聲稱他們擁有您物業的所有權或其他權利，提出契據或出租賃的理賠。另外亦可能有人聲稱有權經過您的土地，提出擁有地役權的理賠。又或，可能有些人會針對您的物業提出留置權理賠，作為償清債務擔保。物業可能是塊空地，亦可能是 50 層的辦公高樓，產權公司會處理一切類型的房地產事務。

### 問：我需要支付多少產權保險費？

答：人們對這點經常存有誤解。雖然產權公司或交付託管辦事處通常是售屋成交時的會面場所，但只有一小部份的總成交費用是真正用於來支付產權保險的。您的產權保費的實際總額少於您房屋買價的百分之一，佔您成交費用總額的百分之十以下。只要付過一次保費，這份保單在您和您的繼承人擁有物業期間都有效。

## 問：由誰該支付產權保險費用，買方還是賣方？

答：答案或許令您意外，因為不一定是「由誰支付」。有些地方是由買方來付，有些則是由賣方支付。另一些地方則由賣方支付業主的產權保險，由買方支付放款業者的保險。但是在任何情形下，由誰支付成交費用的問題都和買賣雙方之間的協議有關。通常，這種協議是根據您本地的慣例來訂。

## 問：為何業主和放款業者的產權保單是個別核發的？

答：您和您的放款業者都需要產權保險提供的擔保。買房屋是件大事，您當然希望確定您的房屋是屬於您的，並且是完完全全屬於您的。

## 問：我是否有機會用到我的產權保險？

答：基本上，取得保單就是讓您確知保單所記錄的事項都經過研究和檢驗，這樣您才會得到核發保障您物業的產權保險。由於產權保險公司是風險消除者，所以您需要行使理賠權利的可能性非常低。然而，針對您的物業提出的理賠要求未必無因，所以繼續獲得保險保障就顯得更為重要。產權公司所提供的合法保障，免除您受產權保單所含理賠事項的法律負擔，由此節省的金錢將遠遠超過您一次支付過的保費。

## 問：如果我是向我認識的人購買物業呢？

答：您對業主的了解可能不如您想像的清楚，人們會經歷可能影響其物業產權的變動。有些人會離婚、更改遺囑，從事會限制使用物業的事務，及因不同私人理由而出現被他人得到其物業留置權的判決。

一些不明顯及不為人熟知的情形可能會對物業產生影響，這些事情甚至現任業主也未必知道，產權研究和檢驗就是專門發掘這類事情，這也是核發產權保單程序中的一個組成部份。相信您不會隨便打通電話就妄下投資決定，所以您更不該在產權未被證實的情況下就購置不動產。產權保險正是為您提供這類證據。產權公司在核發產權保單以前，即會著手辨識和消除風險，物業交易的全部相關人士都會因此受惠。

產權保險將不利的理賠機會降到最低，隨而減少需要提出抗辯或執行償還責任的理賠數量。這項程序能降低產權公司的成本和費用，並可維持產權保險的保費低廉收費。

本信息作為客戶服務免費提供，Old Republic不對其準確性做出保證或聲明。

Old Republic強烈建議消費者向專門從事房產稅工作的律師及/或合資格的房產稅專業人士諮詢，以獲取與其切身利益相關的房產稅事務的，更詳細、更新的指導和建議。