

2-5-10保险保些什么？什么情况下无法生效？

Sam Chen SAM CHEN大温地产销售团队 1 week ago



BC省所有新房买家都受《BC省屋主保护法》的保护，很多人听说过的2-5-10年保修条款就来源于此项法律。从1999年7月1日开始，2-5-10年新屋保险制度在BC省范围内开始强制实行，任何房屋建筑商或发展商在修建新屋前，必须购买此类保险。2-5-10年新屋保险制度由BC省建设厅（BC Housing）管理，由建设厅下属的屋主保护办公室（Homeowner Protection Office）具体监管和执行。新屋保险制度要求所有的建筑商，在得到市政府签发的各个建筑项目的"建筑许可证"之前就应该登记购买2-5-10新屋保险。新屋保险单将由保险公司于建筑商建好新屋并得到市政府的"入住许可证"后签发。

2-5-10具体保些什么内容呢？

2年：

1. 12个月之内独立屋、联排屋和公寓的所有维修的工料费用；
2. 15个月之内联排屋和公寓的公共区间范围内所有维修的工料费用；
3. 24个月之内各类新建房屋内所有的与供给和循环系统有关的所有维修项目的工料费用（包括电路系统、上下水系统、供热管网系统、新风系统及中央空调系统，等等）。

5年：

建筑外墙结构、基础及屋顶的缺陷。

5年之内最容易出现的问题就是漏水，又分为房屋外墙和屋顶漏水两种情况。其中包括非冷凝水、极端下雨天气及非人为因素造成的窗户漏水。在5年内发生上述情况，则由建商承担全部维修责任。除了最常见的漏水问题之外，还有一种情况是建筑外壳发生开裂、断裂、脱落等质量问题。涉及的常见部位是外墙屋顶、外部门窗、其他建筑外壳。这些建筑材料发生的非人为损坏也全部由建商负责维修。

10年：

建筑结构

这一部分的保修主要包括新屋承重结构组成部分的材料、施工质量问题。高层建筑主要是框架、承力柱、屋梁等。而大温独立屋的结构用料中，木质占绝大比例，有些使用一段时间后的木材料，会出现不同程度的扭曲或弯曲。如果变形情况严重，尤其是结构支撑部分的横梁及立柱呈现显着扭曲或弯曲，已经影响到结构和房屋居住功能的情况，均属于保修范围。

哪些问题不包含在2-5-10保险范围？

了解了那么多保险负责的范围，我们现在来看看哪些情况是不包含在保险范围。

园林绿化景观，独立屋的非居住部分（如独立车库），商业部分，市政部分，正常的磨损，正常的热胀冷缩，昆虫或动物入侵导致的外部损伤，其他人（非建商）对房屋造成的损坏，屋主使用不当造成的损坏等。以上所述的情况都不在2-5-10保险范围之内。

2-5-10保险理赔额有上限吗？

有。

2-5-10新屋保险的理赔额度是有上限的，独立屋的上限是\$200,000，联排和公寓的上限是每户\$100,000，但每栋楼最高不超过\$2,500,000。

2-5-10新屋保险何时生效？

独立屋：从新屋入住许可（Occupancy Permit）签发日或者新屋交房日开始，以最早发生的那个日期为准。

联排和公寓：从第一户产权登记日或入住日开始，以最早发生的那个日期为准。

2-5-10新屋保险有没有被取消或无法生效的风险？

有！

在购买在建项目特别是独立屋的买家一定要特别注意。按照规定所有的住宅项目或者独立屋在拿到建设许可证（Building Permit）之前就必须与保险公司登记2-5-10保险，以独立屋为例，通常建设周期8个月到1年，在此期间是有可能发生2-5-10保险被取消（De-enrollment）的情况，那么什么样的情况会导致2-5-10保险被取消或无法生效呢？

通常是以下几种情况：

- 1.整个项目取消
- 2.开发商和承建商之间的合同取消
- 3.建商与屋主之间的合同取消
- 4.建商不按保险公司的规范要求
- 5.整个项目转卖给其他人
- 6.项目破产
- 7.建商所注册公司资质出现问题，例如未年检等。

所以在购买在建未完工的独立屋是要特别注意，需要您的地产经纪帮您查询2-5-10保险是否已经登记，在最后的完工walk through检查后且在成交日前要再查询一次建商的资质情况，以保证您购买的新屋在成交之后2-5-10新屋保险可以激活生效。



什么是屋主自建房？购买屋主自建房应该注意什么？

屋主自建房 (owner-built home) 是指屋主没有雇佣建商，而是自己建来自住的房。BC省规定所有的房子都应该由有牌照的建商来进行建设并购买2-5-10新屋保险，但屋主盖来自住的自建房是可以豁免的，屋主既不需要是持牌建商也不需要登记2-5-10新屋保险，但在开建之前必须跟BC省建设厅备案。

根据规定屋主自建屋在拿到入住许可 (Occupancy Permit) 一年之内不可以出售或出租，除非在特殊情况下获得BC省建设厅特批。在拿到入住许可十年之内如果屋主或者后续的屋主在出售房屋时都必须向潜在的购买者提供“自建屋提示表”(Owner Builder Disclosure Notice), 提示表里会写明该房屋是经过合法授权的屋主自建屋，何时拿到入住许可，是否有2-5-10新屋保险。

通常情况下“屋主自建屋”是没有2-5-10新屋保险的，10年之内房子如果有质量问题或缺陷买家或后续的买家都必须向原始屋主追索，有时可能需要走法律程序来追索。屋主所承担的责任范围与时限跟2-5-10新屋保险里的内容基本一致。