



## 房产知识之一——房屋保险 & 房屋保修

一个是房屋保险 (Homeowner's insurance), 一个是房屋保修或房屋保养 (Home warranty), 保险是指对意外突发事件或自然灾害, 保修是对房屋某些产品和设备。

如果购买的房屋有贷款, 贷款银行要求业主必须买房屋保险 (homeowner's insurance), 就是担心刮风、下雨、火灾把它们财产烧光。但保修 (warranty) 是业主自愿买的, 大多数人不买。

### 房屋保险

一般的房屋保险所包括的意外情况有: 火灾、雷电、爆炸、烟熏、落物砸损、飞机或车辆撞击、暴乱、蓄意破坏、意外漏水、暴风雨、冰雹、运输损失等, 但不包括洪水、经常性的渗水或漏水。可以选择的项目有地震、地下室污水倒灌等。赔偿最高金额主要考虑房屋的重置费用以及投保的相关财物。

房屋保险中, 最重要的组成部分是住宅建筑 (Dwelling Building), 也就是房屋发生可理赔意外后的重建或修缮, 这放在 Coverage A 的部分。这种理赔又分两种, 即承保重置成本 (replacement cost) 或额外现金价值

(Extra cash value)。重置成本就是重建与原来类似的房子所需的费用, 而额外现金价值是用估价减去折旧金额而给予的赔偿。这一部分包括的内容有, 房屋主体本身、相连的结构 (如连体车库)、室外的固定设施、树木、游泳池、灾后清理费以及修补或建筑房屋的材料, 但一般不包括土地市值。所以在确定这部分的保额时, 一般是用购房价格减去地产市值, 金额会低于住宅市值。其次部分是独立建筑 (Detached Structure), 独立的的车库或花园小屋就属于这一项。如果有的话, 保额一般是第[A]部分的10%。

房内财产也属房屋保险涵盖内容, 即 Coverage B: Property Coverage。这是指房子里面, 没有与房子有固定联系的东西, 衣服、电器、家具什么的。陈立说, 这部分理赔通常也是以重置为主, 不做额外现金价值。也就是说, 如果有什么损失, 如电视没有了, 会赔付替代一个电视所需的费用。保额一般是[A]部分的50~80%。

除此之外, 房屋保险中还包括临时家居费用险 (Additional Living Expenses), 即房屋发生意外不能在其中居住时, 您得租房或住

宾馆, 生活费用增加。保险商会支付高出的这部分开支。保额通常是第[A]部分的20%, 包括临时住宿费用、搬迁补偿费用、临时生活三餐补助费等。

最后, 房屋保险中还有责任险 (Liability)。责任险是指因房子的所有权而产生的责任, 即若因被保险人的疏忽而引起的意外, 造成邻居、第三人伤亡或财产损失, 例如火灾发生时不幸延烧到隔壁邻居, 邻居向被保险人求偿时, 将由保险公司依据投保金额来支付赔偿金。如果有人到您的房产范围内发生人员伤亡或财产损失, 责任得由您承担的话, 索赔有时会大得惊人, 很有可能是你完全无力承担的。陈立说, 这部分在保险成分中不占很大比重, 但很重要, 建议保100万为宜。

### 房屋保修

房屋保修是业主与保修公司之间的一份合约, 以优惠折扣价, 为屋子的主要设备提供维修或替换服务, 例如水龙头, 空调, 水管及电路系统。房屋保修亦可涵盖大型家用电器, 例如洗衣机干衣机, 电冰箱及游泳池。大部分保修计划, 能为所有购买计划的

业主, 提供基本的服务。业主亦可多付额外费用, 购买一项或多项自选的涵盖服务。

房屋保修公司与提供维修的公司存在合约关系。在房屋保修范围内的设备一旦损坏, 业主可致电房屋保修公司, 房屋保修公司继而派出维修人员到场检视。若维修人员断定需要维修或更换的工程是在保修范围内, 他会完成工作。业主只需支付少量服务费, 再加之在购买时已经缴付的保修费。

它要多少费用? 房屋保修费用每年大概\$500, 需预先支付 (若保修公司提供付款计划, 则可分期付款)。费用会根据房子的类别而有所不同, 例如, 独立屋, 共渡屋, 城镇屋, 相连屋, 或视乎业主有否购买基本或延长的保修计划。费用通常不会根据房子的年龄而改变, 除非是全新房屋, 费用则会有所增加。大部分情况下, 房屋面积不会影响收费, 除非房子超过5,000平方呎。独立的增建物, 例如客用小屋, 通常不会包含在基本覆盖范围内, 需另外收费才可在保障之列。但是, 车库则在基本覆盖范围内。



**金牌房地产经纪人**  
**徐 捷**  
*Jane Shue*

(301)-213-3051(C)  
janeshue@gmail.com

**Profound Realty Inc.**  
(301)-217-9667(O)

**您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑**

\*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低价!  
\*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!  
\*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库。三层近7000sqft. 占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!  
\*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询!

1-008



**金牌房地产经纪人**  
**杨 莉**  
*Lily Yang*

240-731-8116 (C)  
lilyyanghomes@gmail.com

**金兰地产、贷款**  
1-205  
**潘金兰** 欢迎加入  
KimLan Rosewall NMLS #325560  
MoneyRealty8@gmail.com  
二十多年经验 真诚 友善  
手机: **703-431-1159**  
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)  
善于: 专攻: 法院拍卖房屋  
房屋 商业地产出售 55岁退休社区买卖  
购买, 出租 及管理 酒店、商业房屋买卖



在对的的时间, 遇见对的房子,  
心有翅膀, 一片叶也可以入云...

**大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage**



**周芳**  
Amy Zhou  
NMLS#212791  
手机: 301-661-2169  
办公室: 240-428-1723  
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

**诚聘** 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

**安居房屋检查**

州政府注册房屋检查师执照  
美国 ASHI 协会成员  
AARST & NRPP 认证氦气检查师  
红外成像房屋检查  
高额保险

**检查包括:**  
房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

**认真仔细, 专业耐心 服务 MD, VA**

Licensed, insured  
**571-334-9893 任海晨**  
haichen@msn.com

**HAO-SPECT Home Services 郝氏房屋检查**  
240-441-0668  
HaoSpect@gmail.com  
www.hao-spect.com

**MD Lead Paint 检查, Licensed Insured Professional**  
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

**房屋检查包括:**  
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等  
• 州政府注册房检师, NACHI 协会会员  
• 红外成像房屋认证检查  
• 氦气 (Radon) 48 小时认证检查  
• 霉菌 (Mold) 认证检查



**Steven Hao**

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179