

沙田區議會就屋苑業主立案法團購買樓宇保險方面  
的困難一事曾進行的討論

負責人

二零零一年十二月十日發展及房屋委員會會議紀錄(節錄)

54. 何厚祥先生提出下列動議：

「沙田區議會發展及房屋委員會強烈譴責政府於大力推動大圍發展物業及增加人口的同時，卻忽略民生訴求及區議會的意見，未有切實考慮增補大圍各項短缺的社區設施，在政府對此未有正面及積極的回應前，本委員會反對馬鞍山鐵路在大圍的三個物業發展計劃。」

55. 麥炳輝先生和議。上述動議並獲委員會一致通過。

56. 由於拓展署須要預備電腦器材介紹資料文件，委員會同意調動議程，先討論議題 VII，然後才討論議題 IV。

VII 提問

57. 沙田區議會副主席彭長緯先生問：

「每個屋苑必需為居民購買樓宇火險及綜合保險，自從居屋屋苑紛紛成立業主立案法團後，法團卻面對購買保險的難題。保險公司不單大幅提高保費，更設有附帶『墊底費』的條件，有些保險公司甚或不報價、不承保。

屋苑內常見的問題有公共喉管漏水引致住宅單位內部裝修受損。管理公司一般會代居民向保險公司追討賠款，惟保險公司所釐訂的『墊底費』過高，因而往往未能成功追討賠款，以致管理公司或屋苑法團要承擔賠款責任，甚或由居民自掏腰包進行維修。沙田區內不少管理公司或屋苑法團每月需要繳付高昂的保險費用，但每當發生事故卻不能追討賠款，造成雙重損失，付款買保險卻得不到保障！

本人就此提問如下：

- (i) 請問保險業監理專員，樓宇火險或綜合保險計劃涵蓋哪些保障範圍？

- (i) 假若因公共設施損壞而導致住宅單位受牽連，保險公司會否作出全數賠償？
- (ii) 保險公司有何準則釐定『墊底費』？政府或保險業監理處是否有適當監管？
- (iii) 政府是否有需要就保險賠償的機制作出全面檢討，訂立一套完善及明確的準則，以保障沙田區以至全港小業主的權益，避免出現白繳保險費用而得不到應有的保障？」

58. 保險業監理處的回覆載於文書 DH 53/2001。

59. 彭長緯先生說，在香港房屋委員會及民政事務總署大力推動下，出售公屋及居者有其屋(居屋)屋苑紛紛成立業主立案法團(法團)。根據《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)，法團作為樓宇管理人，須為樓宇購買保險以保障業主的利益。但這些屋苑購買樓宇保險時遇到不少困難，如保費過高及須繳交「墊底費」等，有些保險公司甚至不承保或不報價。彭先生指出，保險公司並不負責少於「墊底費」的賠償。有關的款項往往須由管理費儲備支付，導致管理費儲備出現赤字的問題。他請問保險業監理處是否察覺以上的問題及如何解決。

60. 保險業監理處高級保險業監察主任(政策及發展)B 伍潤強先生在回應時說，保險業監理處根據《保險公司條例》監管保險公司。《保險公司條例》的宗旨是保障保單持有人的利益及維持保險業的穩定性。保險公司若未能符合《保險公司條例》的要求，保險業監督可作出干預。此外，保險業界亦設有自我監察組織「香港保險業聯會」以聯繫保險公司。香港保險業聯會已發出專業操守及索償的自律性守則，以供保險公司參考及遵守。伍先生續說，市場上現有一百三十三間保險公司承保樓宇火險。法團可嘗試聯絡各間公司，

以挑選適合的保險公司。至於「墊底費」的釐定是個別保險公司的商業決定，亦是常見的保險條款，其目的是希望加強投保人保障自己財物的意識。

61. 彭長緯先生指出，沙田區很多屋苑法團會向數十間保險公司發出報價或邀請承保信件，但均得不到回應。他詢問保險業監理處是否知道上述情況及如何協助法團解決問題。

62. 伍潤強先生稱他即時未有詳細資料回答彭先生的問題，但保險業監理處會對有關的問題再作深入研究。

63. 彭長緯先生說，由於保險業監理處未能即時提供資料回答委員的提問，他要求保險業監理處深入研究上述問題，並在下一次委員會會議上繼續討論。他並要求保險業監理處促請香港保險業聯會派員出席下一次委員會會議。由於有關事項涉及《建築物管理條例》(香港法例第344章)，因此，彭先生亦要求民政事務局/民政事務總署派員出席下一次委員會會議，繼續討論上述問題。

64. 伍潤強先生回應說，他會將委員會的要求轉達香港保險業聯會，希望該會可派員出席下次委員會會議。

65. 麥炳輝先生要求房屋署於下一次委員會會議提交房屋署為居屋屋苑購買的樓宇保險條款，以及私人屋苑法團所購買的樓宇保險條款，供委員參閱。

66. 房屋署署理高級房屋事務經理(沙田南及馬鞍山)李志成先生表示，房屋署會為所有受其管轄的居屋屋苑購買樓宇保險，由法團管理的居屋屋苑則可就屋苑的個別需要，自行與保險公司商訂定保險條款內容。因此，他未能提供私人屋苑法團所購買的保險合約內容。據他了解，居屋屋苑法團多數會以房屋署為屋苑購買的保險條款為依據，再考慮個別屋苑本身的需要，而與保險公

保險業監理處

司商討保險合約條款。

67. 麥炳輝先生指出，居屋屋苑法團會根據房屋署與保險公司簽訂的合約條款與保險公司商討合約，但同一合約內容，保險公司卻會大幅度增加投保額，或減少承保項目，令法團在購買保險時遇上很多困難。

68. 易順娥女士說，廣源邨正進行更換食水喉管變壓器工程，需在樓宇走廊安裝減壓器。減壓器佔去走廊大部分的空間，而且牆壁上有很多螺絲外露，對居民構成極大的危險，她詢問若有意外發生，是否由承保該座大廈的保險公司負責賠償。此外，出售公屋的屋邨在購買樓宇保險時遇到很多困難，她詢問房屋署會如何協助屋苑解決有關的問題。

69. 李志成先生在回應時表示，由於他即時未有廣源邨安裝變壓器的資料，他會於會後與易順娥女士跟進上述事件。關於出售公屋屋苑購買保險事宜，他會搜集更多的資料，並於下一次委員會會議上回應。

70. 李有成先生說，房屋署一向負責為居屋及公屋屋苑購買樓宇保險，他建議房屋署維持以往的做法，繼續為已成立法團的公屋及居屋屋苑購買保險，以解決問題。

71. 委員會副主席羅光強先生表示，私人樓宇在購買樓宇保險時亦同時遇上很多困難，例如沒有保險公司承保或保險公司大幅提高保費等。他希望有關部門及機構亦留意以上的問題，並於下次委員會會議上作出討論。

72. 主席表示，有關法團及公屋購買樓宇保險的問題將於下次委員會會議上一併討論。他請有關部門預備所需的資料。

其後發現招標過程有法律漏洞，因而需要重新招標。房屋署正積極進行新一輪的招標工作，一方面堵塞法律漏洞，另一方面希望避免承辦商在承租期內把街市轉為超級市場經營。至於將街市分拆出租予創業人士經營，有關的安排會增加管理成本，而房屋署在管理有關街市時亦存有困難。因此，房屋署會維持以集體承租形式出租街市。

30. 林康華先生說，過往曾就愉翠苑商場及街市的問題向居民發起一人一信活動，有關的信件亦已轉交房屋署，他希望房屋署能盡快在愉翠苑提供各項配套設施，以方便居民。

VI. 續議事項：沙田區議會副主席彭長緯先生提出有關屋苑業主立案法團購買樓宇保險的問題  
(文書 DH 17/2001)

31. 沙田區議會副主席彭長緯先生表示，在房屋署的鼓勵下，居者有其屋(居屋)屋苑紛紛成立法團。法團作為樓宇管理人，須為樓宇購買保險以保障業主的利益。但這些屋苑購買樓宇保險時卻遇到不少困難，例如保險公司不承保或不報價。彭先生詢問，為何保險公司不願意承保居屋屋苑的樓宇保險。

(梁志偉先生於此時離席。)

32. 香港保險業聯會屬下火險工會上屆主席楊超群先生表示，是否接受屋苑投保是個別保險公司的商業決定。在一般情況下，保險公司會根據投保人所提供的資料，評估所涉及的風險，從而決定保費及保單的條款。由此可見，保險公司在提供報價前，需要投放不少資源搜集及分析所需資料。若投保人未能提供充足的資料，

有些保險公司會基於資源運用的考慮，便不作報價或不承保這類屋苑的樓宇保險。

(莫可南小姐及林榮合先生於此時到達。)

33. 彭長緯先生表示，以往房屋署為其轄下的居屋集體投保。由於居屋數目眾多，很多保險公司都願意投標承保。相反，由法團管理的屋苑，由於樓宇數量不多，保險公司基於商業考慮，認為承保這類樓宇的利潤有限，因此對承保這類樓宇的興趣不大。為解決上述問題，他促請保險業監理處多向保險公司宣傳，鼓勵他們承保這類樓宇的保險。此外，他亦促請民政事務總署加強宣傳，使物業管理公司/法團知悉有關保險公司的招標程序，減少保險公司審核資料的時間及成本，令更多保險公司願意投標及承保。彭先生亦詢問，多個屋苑法團聯合購買樓宇保險的做法是否可行。

34. 香港保險業聯會屬下火險工會副主席潘文芳女士在回應時表示，目前有不少的物業管理公司為其所管理的屋苑集體購買樓宇保險。由於這些物業管理公司較了解轄下屋苑的細節及熟悉投保程序，因而較容易獲得承保。但一般法團只是以傳真方式向保險公司招標，由於未能提供足夠資料，大部分保險公司都不願報價。此外，潘女士說，保險中介人與保險公司有較良好的關係，亦清楚保險公司的報價要求，她建議法團可透過保險中介人向保險公司索取報價。

35. 楊超群先生在回應時表示，保險公司會按樓宇可能涉及的風險而釐定保費及保單條款。不同的屋苑有不同的管理及樓宇質素，當中涉及的風險亦有異，因此保費及保單條款會有所不同。屋苑的數量並非是否承保的主要考慮因素。根據他對市場的了解，保險公司有不少承保個別屋苑的

情況。若屋苑集體投保，保險公司收取的保費會由參與投保的樓宇平均攤分。因此，風險較低的樓宇可能要補貼風險較高的樓宇的保費。這點是參與集體投保的樓宇需要考慮的地方。此外，楊先生說，物業管理公司由於工作所需，多與保險公司有緊密接觸，對於保險公司承保的要求有較深的了解，而保險公司對管理公司的管理質素亦有一定程度的認識，因而透過物業管理公司為樓宇購買保險，獲得承保的機會亦較高。不過，他說目前有多個屋苑集體投保的情況存在。

36. 馬錦基先生表示，過往曾有公眾人士在私人樓宇的公用地方意外受傷，因而法團須承擔賠償責任。《二零零零年建築物管理(修訂)條例》規定法團須為樓宇購買第三者保險，民政事務總署現正草擬有關的保險規例。

37. 保險業監理處高級保險業監察主任(政策及發展)B伍潤強先生表示，保險公司是否承保是一個商業決定，保險業監理處不宜干預市場的運作。法團應盡量提供足夠的資料，以協助保險公司計算保費及釐定保單條款。

38. 楊超群先生說，「第三者保險」是公眾責任保險，是為公眾人士在屋苑範圍內受到傷害或其他損失而提供的保障。法團購買的樓宇保險則為屋苑內的物業提供保障。良好的物業管理可減少保險公司需承擔的風險，因此亦較容易獲得保險公司承保。

39. 馬錦基先生說，民政事務總署現正草擬規例要求法團(或由物業管理公司代法團)為樓宇購買第三者保險，而樓宇的其他保險，例如火險及家居綜合保險等則由個別法團因應樓宇的需要而自行決定購買。

(梁永雄先生及黃戊娣女士於此時離席。)

40. 彭長緯先生要求民政事務總署及保險業監理處研究如何協助法團解決購買保險所遇到的問題，並鼓勵保險公司承保居屋屋苑的保險。

41. 伍潤強先生說，根據《保險公司條例》，保險業監督須確保保單持有人的利益及維持保險業的穩定性。個別保險公司的承保問題屬於市場運作，保險業監理處不宜作出干預。

42. 陳偉麟先生說，法團除了在購買樓宇保險時遇到困難外，在購買第三者保險時亦常遇到保險公司不報價或不承保的問題。沒有保險公司承保屋苑的第三者保險，遇有第三者在屋苑範圍內傷亡，法團的成員甚至全體業主均須負上賠償責任。他希望有關政府部門能協助解決購買樓宇第三者保險的問題。

43. 楊超群先生回應說，法團在招標時，往往已有屬意的保險公司，但基於某些條例要求，需要取得多於一個的報價，因而會向多間保險公司索取報價。因此，為免浪費資源，保險公司多不會提供報價。楊先生指出，很多保險公司也有承保第三者保險，但第三者意外傷亡的賠償額不斷上升，保險公司基於商業利益，保費亦需因而調整。現時，香港有百多間保險公司承保第三者及樓宇保險，市場上並沒有壟斷的情況，他認為法團所遇到的問題，可能是由於法團與保險公司溝通不足所致。

44. 彭長緯副主席提出以下動議：

「沙田區議會發展及房屋委員會促請保險業監理處及民政事務總署，聯合了解業主立案法團購買第三者及綜合保險的困難，於四個月內提交有關

報告，並加以協助。」

45. 張瑞鋒先生和議。上述動議獲委員會一致通過。

(莫偉雄先生於此時離席。)

46. 李子榮先生表示，樓宇保險費在二零零一年倍增，他詢問激增保費是否受美國 911 事件影響，香港以至世界各地是否也因 911 事件而大幅增加樓宇保險費。

47. 楊超群先生回應說，在過去四年，保險業由於過度擴張及經營轉型等原因，出現整體虧損。加上美國 911 事件，全球的保險公司有超過 700 億的損失。為了改善虧損的問題，保險公司在過去一年增加各類保險的收費。楊先生指出，在一九九六至二零零零年間，保險公司曾多次調低收費，縱使去年會提高收費，但實質的加幅並不是太高。

48. 李子榮先生認為美國 911 事件是地區性事件，保險公司不應將有關的損失轉嫁到香港的消費者身上。

(楊祥利先生於此時到達。)

49. 楊超群先生表示，保險是一個風險攤分的行業。為了保障保險公司不會因個別事件而倒閉，所有保險公司均有向國際保險集團「再保」的安排。美國 911 事件使國際保險集團損失嚴重，因而需要大幅提高保費，包括香港保險公司的「再保」費用。加上過去數年的虧損，保險公司只能提高收費，以繼續經營業務。

50. 黃國雄先生要求保險業監理處及民政事務總署在報告內提供有關資料，解釋保險公司為何不承保非房屋署管轄的公屋及居屋的樓宇保險。此外，他認為政府有

負責人

責任促請保險公司承保非房屋署管轄的公屋及居屋的樓宇保險。若保險公司不承保這類樓宇，政府有責任提供保障。

(黃國雄先生、王津太平紳士、楊超群先生、潘文芳女士、伍潤強先生及黃靖為先生於此時離席。)

V. 二零零二/二零零三年度小規模環境改善工程建議  
(文書 DH 7/2002)

51. 沙田民政事務處行政主任(發展)莫可南小姐簡介文書內容。莫小姐指出，沙田民政事務處建議於二零零二/二零零三年度進行十項小規模環境改善工程，預算費用為 2,500,000 元。她請委員支持有關工程建議。

52. 李錦明先生詢問，建議工程第八項「鄰近新翠邨巴士站安裝長椅工程」何時開始動工。李先生指出，巴士站附近有大量違例停泊的單車，沙田民政事務處應於動工前發出通告，以便車主盡早搬走單車。此外，李先生亦詢問沙田民政事務處會否定期清理違例停泊的單車。

53. 沙田民政事務處高級工程督察林榮合先生回應說，有關工程預計於二零零二年六月動工。沙田民政事務處會於動工前，通知車主搬走單車。沙田地區管理委員會亦會定期清理違例停泊的單車。

54. 梁志堅先生說，若建議工程項目有餘款，便會進行四項候補工程。他詢問若沒有餘款，沙田民政事務處會否於二零零三/二零零四年進行有關的候補工程。此外，他指出候補工程「馬鞍山近福安花園休憩用地種植花卉工程」是否較適合由其他部門負責。