

樓按火險超額投保情況嚴重 供樓人士每年或多付逾億元

——新世紀論壇就樓按火險投保情況調查結果

2002年10月22日

1. 導言：

目前市民向銀行申請物業按揭貸款，須購買樓按火險。樓按火險中附有承按人條款，保障銀行免因樓宇失火或其他損害而蒙受損失。根據《銀行營運守則》第二章 20.6 條規定，機構應讓客戶或擬申請按揭貸款的客戶有權選擇，以貸款值或是物業在遭遇火災或其他嚴重損害的情況下恢復原狀所需費用作為保額基準。

目前一般人向銀行申請樓按貸款的金額，往往遠高於單位的重建成本，若以貸款額作保額，消費者便需繳付較高的保費。但根據保險的賠償原則，受保人所獲的賠償不能高於損失的價值。因此，即使大廈發生嚴重災害而需要整座重建，保險公司最多只會賠償重建成本。消費者購買高於重建成本的樓按火險，只會白白多付保費，不能令受益人(銀行)的保障增加。為此，新世紀論壇消費者權益政策組進行調查，了解目前市民投保樓按火險的情況，以及銀行提供的服務及相關收費。

2. 調查方法：

今年6月14日至9月4日期間，新論壇以電腦錄音進行音頻電話訪問，了解市民購買樓按火險的情況，結果成功訪問了810名年齡由18至65歲，擁有自置的私營房屋，並向銀行進行按揭貸款的人士，當中530人表示有為自己的單位購買樓按火險(見附件A部)。

今年五至六月間，新論壇也向九間主要銀行發出問卷，了解銀行提供的樓按火險服務及相關收費，但結果只匯豐、恆生和渣打三間銀行作出回覆(見附件B部)。

新論壇也選擇了兩個住宅單位作為個案研究，比較銀行及銀行介紹的保險公司提供的樓按火險保費，與消費者自行向其他保險公司投保的保費(見附件 C 部)。

3. 綜合以上三項調查的結果：

3.1 超額投保情況嚴重：

a. 僅 2.8% 受訪者以重建成本投保

自行購買樓按火險的 530 名受訪者之中，過半數(52.6%)表示，以按揭貸款額作為計算保額的標準。而以物業重建成本作為保額的受訪者，只有 2.8% (見表 A4)。結果反映絕大部分受訪者超額投保。

根據金管局 2001 年年報，全港銀行向個人提供私營住宅物業按揭貸款額達 5400 億元。以目前一般保險公司的火險保費，以保額的 0.1% 計算，若全部物業均以貸款額投保，每年保費達 5.4 億元。而以重建成本投保的保費，只是以貸款額投保的一半(見附件 C 部)，即全港物業以重建成本投保的保費只需約 2.7 億元，若絕大部分消費者以貸款額投保，則他們每年多付的保費最高可能達 2.7 億元。即使只有一半消費者以貸款額投保(因為部分大型屋苑採用「主保單」(master policy)形式投保)，粗略估計，全港投保樓按火險的人士，每年多付的保費也可能接近 1.5 億元。

另外，有 23.6% 受訪者表示，以樓價計算保額。這可能是受訪者誤解保單內容(10.2% 受訪者更不知道以何標準計算保額，反映部分人對保單內容認知不足)。然而，若確實存在這情況，受訪者不單嚴重超額投保(超額情況比以貸款額作為保額更嚴重)，而且有關銀行更有可能違反銀行營運守則。

b. 保費沒有隨剩餘貸款額減少而逐年調低

回覆問卷的三間銀行一般會以客戶的原貸款額作為計算保額的標準，而且不會每年調整保費(見 B6)。換句話說，若消費者不主動提出要求，即使剩餘貸款額每年遞減，保費也不會降低。

c. 銀行每年收取估價費

事實上，根據三間銀行回覆新論壇問卷的答案，三間回覆問卷的銀行均表示，選擇以重建成本投保的客戶，每年均需繳付 1000 元的估價費(見 B7 及 B9)。有關費用可

能已佔一般中小型單位的保費的一半。即使消費者可透過以重建成本投保而節省保費，但卻可能被高昂的估價費嚇怕。

3.2 消費者多選擇向銀行投保：

a. 七成半人向銀行投保：

530 名購買樓按火的受訪者之中，75.5%是向提供按揭貸款的銀行或該銀行介紹的保險公司(見表 A8)投保。原因可能部分銀行以貸款首年或次年贈送火險作招徠，但當保單到期後，消費者卻未有主動向其他保險公司格價便與銀行續保。

b. 銀行保費可能高於一般保險公司：

根據新論壇的兩個個案研究，發現向銀行或銀行介紹的保險公司投保，保費往往高於一般消費者自行選擇的保險公司。以一個六百多呎的單位為例，向銀行或銀行介紹的保險公司投保，每年保費超過 2000 元，但若自行向其他保險公司投保，每年只需 700 至 1700 元不等(見 C1 及 C2)。

3.3 僅 4% 受訪者正確認識火險保障：

只有不足一成(9.4%)受訪者知道，樓按火險最高賠償額為重建成本。誤以為賠償額可達貸款額或樓價的受訪者，分別有 36.4% 和 15.8%；不知道最高賠償額的，也有 22.6%，顯示絕大部分受訪者不清楚或誤解賠償額(見表 A5)。近半(45.7%)受訪者以為自己或自己指定的人士是樓按火險受益人，不知道的也有一成半。只有 34% 受訪者知道銀行是受益人(見表 A6)。

由表 A7 可見，530 名有自行購買樓按火險的受訪者中，只有 21 人(即 4%)，既正確認識樓按火險的賠償額，也知道受益人是銀行，反映一般業主普遍對保障範圍欠缺認識。

3.4 部分人士可能雙重投保：

a. 部分消費者不知道可以毋須自行投保

810 名受訪者中，有 43% 知道自己大廈未有就個別單位購買火險。而兩成受訪者則表示不清楚。值得注意的是，530 名表示有自行購買樓按火險的受訪者中，有 157 人

(29.6%)同時表示自己的大廈有對個單位購買按火險(見表 A1 至 A3)。出現這情況的可能性有兩個：1.受訪者雙重投保；2.受訪者誤以為大廈有為單位投保。若屬於第一種可能性，反映消費者不清楚可以透過大廈的「主保單」省卻自行投保的費用。

b.火險保單內容或與其他保險重疊

由 C2 的個案可見，部分樓按火險保單包含一些銀行要求以外的保障，例如個人意外保險和第三者意外賠償等。這些範圍可能與消費者已購買的其他保險(例如意外及醫療保險和家居保險)重疊。消費者大可要求在樓按火險的保單中刪除不必要項目，避免多付保費。

4 • 新論壇建議：

4.1 當局應檢討現行《銀行營運守則》及有可能相關的法例，確保銀行各項收費維持在合理水平，避免銀行以過高的收費阻礙消費者以較合理的方式投保。例如對於以物業重建成本投保的客戶，當局可研究規定銀行最少每隔兩至三年才收取一次物業估價費，每次重新估價前，每年保費的調整也不能超出建築署的「建築成本指數」的升幅(該指數乃根據統計處和香港建造商會提供資料而編訂)；

4.2 供樓人士應主動向銀行查詢，以物業重建成本投保的保費及其他相關費用，從而選擇以最合理的方式投保；

4.3 消費者應在樓按火險到期前，提早自行向其他保險公司格價，或與銀行議價，從而選擇以較合理的價錢投保；

4.4 即使業主選擇以貸款額作為保額，也應主動向銀行要求，以剩餘貸款額作為計算保額的基準，每年調整保費；

4.5 其他建議：

- 當局應加強宣傳，讓消費者了解樓按火險各種投保方式及保障範圍；
- 業主應查詢所住屋苑有否以「主保單」形式為個別單位投保火險，若然，應向管理公司索取證明，向銀行要求豁免自行購買樓按火險，避免重複投保；
- 消費者應留意樓按火險的保單條文，是否包括一些已於其他途徑投保的範疇，尤其是銀行要



新世紀論壇 New Century Forum

求以外的保障範圍，例如第三者保險和個人意外保險等，避免重複投保而多付保費；

- 業主立案法團除了為大廈公眾地方投保外，也可研究是否可為大廈各單位購買火險，從而令業主節省保費。

A.電話調查數據：

訪問日期：2002年6月14日至9月4日

撥出電話：250000次

成功訪問個案數目：810

所有受訪者資料：

- 年齡：18至65歲
- 本身或其家庭擁有自置物業
- 擁有的物業屬於私營房屋
- 有向銀行進行物業按揭貸款

表 A1：你目前所住大廈或屋苑的管理公司，除了就大廈的公眾地方購買火險外，有否同時替個別單位購買火險呢？

答案	數目	百分率
有	236	29.1
無	348	43.0
不知道	226	27.9
總數	810	100.0

表 A2：你現時是否有為自己的物業購買樓按火險？

答案	數目	百分率
有	530	65.4
沒有	192	23.7
不知道	88	10.9
總數	810	100.0

表 A3：表 1 與表 2 的綜合分析

		你現時是否有為自己的物業購買樓按火險？			總數
		有	沒有	不知道	
你目前所住大廈或屋苑的管理公司，除了就大廈的公眾地方購買火險外，有否同時替個別單位購買火險呢？	有	157	60	19	236
	沒有	237	95	16	348
	不知道	136	37	53	226
總數		530	192	88	810

表 A4：你為自己的單位購買的樓按火險，是按甚麼標準計算保額呢？

答案	數目	百分率
物業市價	125	23.6
向銀行貸款的金額	279	52.6
物業重建成本	15	2.8
其他	57	10.8

不知道	54	10.2
總數	530	100.0

表 A5：據你所知，樓按火險最高的賠償額是多少？

答案	數目	百分率
物業市價	84	15.8
向銀行貸款的金額	193	36.4
物業重建成本	50	9.4
其他	83	15.7
不知道	120	22.6
總數	530	100.0

表 A6：據你所知，你所購買的樓按火險受益人是誰？

答案	數目	百分率
你本人或你所指定受益人	242	45.7
向你提供按揭的銀行	180	34
其他	33	6.2
不知道	75	14.2
總數	530	100.0

表 A7：第 5 與第 6 的綜合分析

		據你所知，你所購買的樓按火險受益人是誰？				總數
		你本人或你指定的受益人	向你提供貸款的銀行	其他	不知道	
據你所知，樓按火險最高的賠償額是多少？	物業市價	60	21	1	2	84
	向銀行款款金額	78	100	8	7	193
	物業重建成本	20	21	8	1	50
	其他	44	15	11	13	83
	不知道	40	23	5	52	120
總數		242	180	33	75	530

表 A8：你目前是向那些機構購買樓按火險呢？

答案	數目	百分率
提供按揭資款的銀行或該銀行介紹的保險公司	400	75.5
其他與銀行無關的保險公司	93	17.5
不知道	37	7.0
總數	530	100.0

B. 向銀行進行的問卷調查綜合結果

B1：貴銀行目前共有多少樓宇按揭貸款客戶數目？

回應：三間銀行均未有透露有關資料。

B2：貴銀行的樓宇按揭客戶中，有多少人向 貴銀行購買樓按火險？

回應：三間銀行均未有透露有關資料。

B3：貴銀行通常會在火險保單到期前多少時間通知有關客戶續保？

回應：三間銀行均表示會在四至六周前通知客戶。

B4：貴銀行的樓宇按揭客戶之中(包括向 貴銀行及向其他保險公司投保火險的客戶)，以貸款額投保火險以及以物業的重建成本投保火險的客戶數目分別為何？

回應：三間銀行均拒絕透露有關資料。

B5：除了按以上兩種方式計算火險投保額之外， 貴銀行是否有採用其他方式計算火險的投保額？若然，這些方式為何？有多少客戶的保單以這些方式計算保額？

回應：三間銀行均表示沒有其他方式。

B6：對於以貸款額投保火險的客戶， 貴銀行是否會根據其償未還清的貸款每年自動調整保費？

回應：兩家銀行表示不會每年調整保費，另一銀行表示，一般會根據原貸款額(Original loan amount)來計算火險投保額，而客戶亦可選擇根據其尚未還清的貸款額每年自動調整保費。

B7：向 貴銀行申請以重建成本投保火險的客戶， 貴銀行會否向他們收取估價及行政費用？若然，金額為何？

回應：三間銀行均表示會收取 1000 元估價及行政費。

B8：若 貴銀行會向以重建成本投保火險的客戶收取估價及行政費，有關的計算準則為何？

回應：一家銀行表示費用是參考市場上估價費的水平，其餘兩間銀行沒有具體解釋。

B9：上題的行政及估價費用是否每年均會收取一次？抑或是每隔一定年期才收取一次？

回應：三間銀行均表示會每年收取一次行政及估價費。

B10：若 貴銀行的物業按揭客戶，向其他保險公司以按揭貸款額投保， 貴銀行是否會向有關客戶收取行政費？

回應：三間銀行均表示不會收取行政費

B11：若 貴銀行的物業按揭客戶，向其他保險公司以物業的重建成本投保， 貴銀行是否會向有關客戶收取估價及行政費用？

回應：一間銀行表示會收取 1000 元估價費；另一間則表示客戶呈交該行認可的測量行提供之重建成本估價；一間銀行則表示不會收費。

B12：若 貴銀行按揭客戶的單位所屬屋苑以 master policy 形式，向有關單位投保火險， 貴銀行是否仍會收取有關估價及行政費？

回應：三間銀行均表示不會收取有關費用

B13：貴銀行要求的客戶購買的樓按火險的基本保障範圍包括那些項目？

回應：火險及閃電，以及附加火險，如爆炸、颱風、颶風、水浸、地震、地陷以及山泥傾瀉。

C.以個案研究比較向不同機構及不同方式投保的費用

個案 C1

單位所在地區：沙田

建築面積：約 680 平方呎

原貸款額：約 200 萬元

目前剩餘貸款額：約 170 萬元

估計重建成本：約 88 萬元

向不同機構、以不同方式投保每年保費的比較：		
現時向銀行投保的保費#	自行向其他保險公司格價後所知保費	
	以剩餘貸款額投保	以重建成本投保
約\$2000	\$700-\$1700	低於\$900

#經議價後，有關銀行已同意將保費減至每年約 1000 元，另再加約 100 元估價及行政費。

個案 C2

單位所在地區：沙田

建築面積：約 610 平方呎

原貸款額：約 160 萬元

目前剩餘貸款額：約 130 萬元

估計重建成本：約 78 萬元

向不同機構、以不同方式投保每年保費的比較：		
現時向銀行投保的保費*	自行向其他保險公司格價後所知保費	
	以剩餘貸款額投保	以重建成本投保
約\$2100	\$700-\$1300	低於\$800

*保單內包含其他保障範圍：個人意外保險和第三者意外賠償等。唯有關保障並非銀行所要求，而且與現時一般家居保險及個人意外保險的保障範圍重疊。

財經事務及庫務局局長

香港雪廠街
中區政府合署



SECRETARY FOR FINANCIAL
SERVICES AND THE TREASURY

Central Government Offices,
1cc House Street,
Hong Kong

RefNo. : LM (3) in M7/9(02) Pt. 37

Tel 2810 2178
Fax 2147 3873

香港中區政府合署
西座 303 室
馬逢國議員

馬議員：

謝謝您十月三十日的來信，就有關按揭物業火險提出跟進問題。本局就閣下的問題回覆如下：

(一)

- (i) 在接受金融管理局(“金管局”)調查的四家銀行中，三家銀行先前提供的數字已扣除由總保單承保的物業，而這些銀行亦指出，居者有其屋計劃(居屋計劃)和租者置其屋計劃(租置計劃)的物業通常屬於總保單承保的物業。因此，這些銀行提供予金管局的數字，可說一般包括並非由總保單所承保的私人物業。不過，餘下一家接受調查的銀行所提供的數字，則包括由總保單承保的物業(因此一般亦包括居屋計劃和租置計劃的物業)。在調整這家銀行的數字，並扣除居屋計劃和租置計劃的物業，以及由總保單承保的私人物業後，全部四家銀行以貸款額或復原費用作為投購保險的基準的比率，約為 69% 比 31%。
- (ii) 我在十月二十三日的答覆中提及，根據一家銀行所作估計，復原費用一般約為物業當時市值的 50% 至 65% 不等。這項估計一般適用於按揭人有需要

另外投購火險的私人物業。換言之，居屋計劃和租置計劃的物業，以及由總保單承保的私人物業，一般均不計算在內。

不過，必須澄清的是，這個百分率並非計算復原費用的方法或公式。實際復原費用是專業估價師根據最新的工資和建築物料費用等資料評估出來的。這個百分率只是一家接受調查的銀行所提供的估計數字，用作比較復原費用與平均按揭貸款比率的代表數字。比較復原費用與平均按揭貸款比率，有助說明是否有超額投保這類嚴重問題。正如先前所述，由於新批出住宅按揭貸款平均按揭比率為 67%¹，而估計復原費用為物業當時市值的 50%至 65%，以貸款額及復原費用作為基準的兩種保單的投保金額普遍不會相差太大。

- (iii) 復原費用佔物業價值的比例是根據當時情況估計出來的。這個估計可能會隨着物業價格的高低而有所變動。
- (二) 物業的復原費用乃直接由認可估價師評估，而非由銀行訂定，因此銀行並不需要提供有關復原費用的金額。按揭客戶可以自行選擇認可估價師計算物業的復原費用，亦可直接與其商議有關的估價費用。
- (三) 由於建築物料及建築工程費用等每年均有不同的波幅，而保險額的計算均須每週年進行，因此若以復原費用計算物業火險投保額，每年就物業重新估價並非不合理。

¹ 這個數字摘錄自金管局對認可機構批予居屋計劃的住宅按揭貸款(但不包括批予購置私人機構參建居屋計劃和租置計劃物業的貸款)進行的最新每月調查。

至於有關的復原費用估價費，消費者可以直接與認可估價師商議。由於收費是商業決定，我們沒有對有關估價費是否合理而作出評估。但認可機構理應公開其產品和服務的各項收費，讓客戶掌握充分資料後，自行決定。在這方面，《銀行營運守則》第 20.6 條已規定，認可機構應就不同火險選擇所涉及的任何額外費用或支出，通知客戶，讓客戶決定如何投保。我們相信客戶是擁有所須要的資料作合理的選擇。

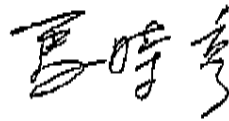
- (四) 如我在十月二十三日立法會的發言，以“貸款額”及“復原費用”作基準而計算的火險投保金額普遍不會相差太大。選擇“復原費用”為保單計算基準的客戶須每年為物業作出重建估值，亦須付有關估價費予認可估價師。以“貸款額”計算火險保額實際上會較方便和簡易，並避免客戶需年年付出估價費，而客戶亦可隨著貸款餘額的遞減與有關銀行商議減少火險保額。

我們認為最重要的是讓客戶在透明度高的市場環境下獲得足夠的資料作出理性的比較，從而選擇最適合自己的保險產品。在制定《銀行營運守則》過程中，已考慮過消費者委員會的建議，因此對守則作出修改，要求認可機構須讓客戶選擇以貸款額或復原成本計算保額的基準，並就所涉及的任何費用及支出通知客戶。這些資料可讓消費者作出比較，從而選擇適合自己的保額計算基準。守則亦要求銀行的“認可保險公司名單”的範圍應盡量廣泛(該名單亦應包括與銀行無關的保險公司)，讓客戶可作出選擇。

- 4 -

就閣下於立法會上有關政府會否對火險保單的數據另作獨立評估的提問，我們已轉介金管局及保險業監理處考慮。

就閣下的提問及意見，本人謹此致謝。如有任何其他查詢，歡迎再與本局聯絡。



財經事務及庫務局局長馬時亨

二零零二年十一月二十七日