

物业管理丛书



陆爱勤
编著

上海社会科学院出版社
高等教育出版社

WUYE BAOXIAN

物业 业保 险



物业管理丛书

陆爱勤 编著

物·业·保·险

物业保险

WUYE BAOXIAN

上海社会科学院出版社
商务印书馆

图书在版编目(CIP)数据

物业保险/陆爱勤编著. —上海:上海社会科学院出版社,
2001.9

(物业管理丛书)

ISBN 7-80618-897-5

I.物... II.陆... III.物业管理-保险
IV.H840.69

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 051780 号

物业保险

作 者:陆爱勤

责任编辑:周 河

封面设计:阿 敏

出版发行:上海社会科学院出版社

(上海淮海中路 622 弄 7 号 电话 63875741 邮编 200020)

经 销:新华书店

印 刷:上海社会科学院印刷厂

开 本:850×1168 毫米 1/32 开

印 张:6.75

插 页:2

字 数:160 千字

版 次:2001 年 9 月第 1 版 2001 年 9 月第 1 次印刷

印 数:0001-4000

ISBN 7-80618-897-5 / F·483

定价:12.00 元

版权所有 翻印必究

前 言

当前正值我国经济进入新一轮发展周期,房地产业已步入有序规范、高质量发展的新阶段。伴随着我国市场经济体制的确立,一系列房改政策、金融政策、税收政策、土地开发政策等正围绕拉动住房商品化消费热点而交互作用,并已显示出明显的效果。因此,社会急需一大批房地产经营和物业管理方面的人才,而这些人才的知识结构中无疑应包括相应的保险基础理论和实务知识。这是当今时代发展的必然趋势,也是实现科学经营和管理的基本条件。而目前我国还缺乏物业保险专业方面的书籍。为此,特撰写《物业保险》一书,以供物业经营与管理专业人士学习研究之用,同时也可供广大购房者和商务经营者学习参考。

本书共分七章,已基本涵盖物业经营和管理所涉及的保险内容。本书的主要特点:一是紧扣物业专业,着重阐述和深入分析有关物业经营和管理实践中的保险问题。二是注意有机结合介绍外国这方面保险的具体经验。这对于我国迎接 WTO、加快保险的国际化进程是必需的。三是注意联系当前我国的保险实际,运用最新资料论证。书中不少材料诸如保险险种的条款内容都是现实中推行的,是由保险公司提供的,其中有的是全国统一条款,有的是

涉外险种扩展条款。这一切都是为了便于读者掌握保险的最新动态。

本书在写作过程中参阅了国内外有关论著,在此向这些作者致谢!

作者
2000年5月

目 录

前 言	(1)
第一章 物业风险管理总论	(1)
第一节 物业风险	(1)
一、物业面临的风险	(1)
二、物业风险产生的条件	(3)
三、物业风险类别	(5)
第二节 物业风险管理	(8)
一、物业风险管理内涵	(8)
二、物业风险管理运作程序	(9)
第二章 物业保险总论	(17)
第一节 物业保险概述	(17)
一、物业保险的基本内涵及其承保条件	(17)
二、物业保险特征	(21)
三、物业保险主要类别	(23)
第二节 物业保险的运作	(27)
一、物业保险关系的确立	(27)
二、保险合同效力的维系与终止	(44)
第三节 物业保险运行的基本原则	(49)
一、可保利益原则	(49)
二、最大诚信原则	(52)

三、损害补偿原则	(56)
四、代位求偿原则	(58)
五、重复保险分摊原则	(61)
六、近因原则	(64)
第四节 物业保险合同特点	(67)
一、物业保险合同是以保障已约定的不可抗力 风险为特点的合同	(67)
二、物业保险合同是具有鲜明的附和性与 条件性特点的合同	(68)
三、物业保险合同是具有射幸性的利益平衡 合同	(69)
第三章 物业及其设备保险	(71)
第一节 物业保险标的类别	(71)
一、物业及其设备保险标的概述	(71)
二、不动产建筑物标的	(73)
三、建筑物内设的各类设备	(73)
第二节 物业及其设备财产保险	(77)
一、建造中的物业标的有关保险品种	(77)
二、物业租售过程中可投保的险种	(81)
三、物业日常管理所涉及的财产险种	(89)
四、物业及其设备财产方面可附加的保险险种	(102)
五、批单扩展责任条款	(106)
第四章 物业内置特定动产保险	(108)
第一节 物业内置特定动产保险概述	(108)
一、汽车面临的风险及其保险特点	(109)
二、汽车保险承保的国际惯例	(111)
三、机器设备面临的风险及其保险	(113)

第二节 机动车辆保险	(113)
一、机动车辆损失保险	(114)
二、第三者责任险	(116)
三、机动车辆附加险	(118)
第三节 机器损坏险	(123)
一、机器损坏险概述	(123)
二、我国机器损坏险的主要内容	(124)
三、机器损坏险扩展责任条款	(127)
第五章 物业商务保险	(129)
第一节 物业商务保险概述	(129)
第二节 物业商务保险主要险种	(130)
一、商业零售商品盗窃保险	(130)
二、商业保险箱盗窃保险	(131)
三、公众责任保险	(131)
四、公共营业场所火灾责任保险	(137)
五、电梯意外责任保险	(139)
六、旅馆综合责任保险	(141)
七、营业中断保险	(141)
八、雇主责任保险	(143)
九、公司员工诚实保证保险	(146)
第六章 物业管理人员人身保险	(150)
第一节 人身风险和保险概述	(150)
第二节 物业管理人员所涉及的人身保险	(151)
一、意外伤害保险	(151)
二、人寿保险与养老保险	(155)
三、健康保险	(160)
四、组合保险	(164)

第七章 保险赔案争议的解决	(166)
第一节 保险争议解决的一般原则	(166)
一、保险合同文意解释原则	(167)
二、保险合同争议的处理方式	(168)
第二节 公估制度	(171)
一、保险公估人的类型和公估内容	(172)
二、保险公估的作用	(173)
附录:	
1. 《中华人民共和国保险法》	(175)
2. 案例简介	(202)
参考书目	(206)

第一章 物业风险管理总论

第一节 物业风险

一、物业面临的风险

物业一词源于英语 Property 或 Estate,其涵义是指以土地及土地上的建筑物形式存在的不动产。现实生活中“物业”具体是指已建成并具有使用功能和经济效用的各类供居住和非居住的房屋及与之相配套的设备、市政、公用设施、房屋所在的建筑地块与附属的场地、庭院^①。

显而易见,各类物业经过人们规划、设计、建造,付出了艰辛的劳动之后才形成为社会财富。然而,各种房屋在长期的使用中,除了其自身的自然磨损以外,还经常会面临各种各样不可抗力的风险,以致造成有关利益者预料之外的惨重损害。这不仅是人们所不愿看到的结局,而且也是与社会进步和科技发展所不相容的,因而需要对物业面临的风险作必要的研究和分析。

所谓物业风险是指物业在特定客观条件下,特定期间内,发生某种损失的不确定性或可能造成损害的差异程度。物业面临的风

① 参见王青兰:《物业管理基本概念评析》。

险通常有雷电、洪水、飓风和地震等自然界运动所造成的灾害,有火灾、爆炸、战争以及人为因素所导致的损害,还有由物业管理疏忽或不当所引发的公众人身或财产的损害赔偿,物业管理责任的意外伤害责任及养老和健康保障问题。这些风险都是不以人们的主观愿望为转移的,而且风险的发生在现实中又具有四方面的不确定性因素。

其一为风险损失发生频数的不确定性。各种风险发生频数在各个年份是不均等的,有的年份是地震多发年,有的年份则是风暴频繁年;而且风险造成损失总频数在各个年份也是不同的。世界范围 1998 年最严重的灾害是风暴和水灾,全年共发生大风暴 240 次,大范围水灾 170 次。据“国际减灾十年”秘书处公布的数据称:现在全世界各类灾害事故平均每年给世界经济造成的损失达 4400 亿美元。1999 年也是多灾年,仅 1—11 月国际保险界就支付了 220 亿美元的赔款,然而该年多发的则是地震灾害。令世人瞩目的是土耳其和中国台湾大地震,在灾害中大量房屋倒塌,死亡人数竟达 20025 人,经济损失约 340 亿美元。

其二为风险损失发生时间的不确定性。各种风险造成损害的具体时间是不确定的。一般而言,冬季气候干燥,用火频率较高容易发生火灾。如 1994 年 11—12 月我国就发生数起轰动全国的大火,人们至今还难以忘怀的辽宁阜新市艺苑歌舞厅和新疆克拉玛依市友谊馆的特大火灾;2000 年 12 月 25 日洛阳市东都商厦大火,造成直接经济损失 275 万元,309 人丧生。然而,这不等于说夏季不会发生特大火灾,深圳建市以来最大的火灾爆炸案就发生在 1993 年的 8 月。

其三为风险发生空间上的不确定性。各种自然灾害或意外事故几乎每年都可能在世界各个地区干扰人们的经济活动,但各种破坏性的事故具体降临到哪一个区域,造成哪一幢建筑物的损毁

则是难以预料的、不确定的。

其四为风险导致的损失程度的不确定性。由于各类风险每次造成的损失后果是不确定的,人们就很难确切计算未来可能遭遇的损害程度。如1992年美国的“Andrew”飓风就造成155亿美元的保险损失,1995年日本阪神大地震竟震塌了52000栋房屋,直接损失高达996亿美元。

由此可见,人们在改造自然,发展生产,创新技术,积累财富的进程中,往往会被这些自然灾害和意外事故所破坏。而且,风险给人们造成的损失往往呈现为两种形态,一为直接损失,亦即风险事故直接导致的有形物质损失;二为间接损失,亦即由直接损失引发或连带的无形损失,诸如收入损失、额外费用损失和赔偿责任损失。这些损失往往会使直接遭遇者陷入困境。因此,人们在实践中就要寻求应对这些风险的科学方法。

二、物业风险产生的条件

当然人们在总结经验教训中也可发现风险发生所依赖的某些条件。

(一) 实质性有形的危险因素

这是指由地理、物理等客观条件差异性而可能导致损害频数和程度不同结果的促成因素,如建筑物所在区域位置是否处在地震多发带或易涝区。地质物理学告诉我们,地震是由移动的地壳板块之间的摩擦造成的,显然,处于板块边界或断层地域往往是地震的多发地带。现在环太平洋地区已形成了约4万公里长的地震带,从南美和北美的西海岸,跨过阿拉斯加及阿留申群岛,经过日本、中国然后到菲律宾、印度尼西亚和澳大利亚。几个世纪内这一环带的地震就夺去了几百万人的生命和数百亿美元的财产损失。尤为令人难以忘怀并载入20世纪史册的大地震,是1976年的中

国唐山大地震,1992年的美国加利福尼亚大地震,1995年日本阪神大地震,以及1999年的土耳其和中国台湾地区的大地震。这些大地震都造成成批物业的损毁。

据统计:美国旧金山地震已导致的财产损失为1250-1700亿美元,营业中断损失为300-350亿美元,死亡人数达3000-8000,受伤人数达8000-18000,总损失为1750-2250亿美元。洛杉矶地震已导致的财产损失为1300-1800亿美元,营业中断损失为300-400亿美元,死亡人数达2000-5000,受伤人数达8000-12000,总损失为1800-2500亿美元。日本东京由于地震已导致的财产损失为9000-12000亿美元,营业中断损失达3500-5500亿美元,死亡人数达40000-60000,受伤人数达80000-100000,总损失为15000-21000亿美元!

此外考察近25年来的风暴风险也可发现其多发于沿海地区,风暴强度达8-11级及风速每小时达39英里以上的暴风必定会造成巨大损失。如1998年中美洲佛罗里达飓风和1999年印度飓风都是极好的例证。实践还证明近大水系旁的财产最易受洪水的侵蚀。中国长江、嫩江的大水灾就时有发生,仅1998年就造成人民币2200亿元的损失。印度和孟加拉国也有类似的大水灾。

建筑材料的等级质地也是重要的实质性因素。在有地震或火山活动的地区必须要作抗震防火的结构设计。土耳其一次地震死亡人数高达19000人,与其建筑物无防震强度有必然关系,由此引发的教训极其深刻。因此,建筑材料不能只考虑成本和易装配性,而更应重视其承受大结构压力的强度和耐火程度。

(二) 道德和心理危险因素

这是指由人的道德心理因素而引发的损害促成条件。如人的恶意行为、不良行为或无意疏忽过失而引发损失的纵火、故意破

坏、乱丢烟蒂、违规操作电器设备等等^①。据世界著名的德国安联保险集团研究表明,人为灾害所造成的损失累计数往往比自然灾害造成的损失更大。人为损失包括疏忽所酿成的火灾、爆炸,或由于设计、操作和工艺上的原因所引起的损失。从 1989 - 1994 年的统计数据看,安联保险公司理赔的每一项人为灾难损失都超过了 100 万美元,况且这些损失还只是由单个原因造成的。1993 - 1994 年,单由火灾造成的损失就超过了 3 亿美元^②。

由于各类自然灾害、意外事故以及促成这些风险转化的条件客观存在,因而各种损失时时干扰和阻碍着人们的生产和生活进程。这种出乎人们意料之外的、非预期性的经济价值减少的损失,使人们很难预见未来发展的实际结果,必然心有忧虑。可见未来世界的这种不确定性以及人们抵御灾害能力的有限性,促使人们必然要对未来可能遭遇的风险进行预先分析,并采取有效的管理措施。

三、物业风险类别

一般而言,物业根据其用途具体可划分为:住宅公寓、办公大楼、商业大厦、厂房仓库、教学建筑、酒店旅馆、文化影剧院、停车场和体育场馆等等。物业面临的风险损失会因其不同的使用性质、行业特点而呈现出不同的发生概率,当然其中也存在着许多共同性的风险损失。对此可作如下归类:

(一) 财产风险损失

这类损失是指不动产、动产所造成的直接和间接的损害后果

① 资料来源:Professot Harsh Shah, RMS, Inc, ©1995.

② 资料来源于德国安联保险集团香港分公司总经理 ZIMMERMAN 撰写的文章

不动产系指建筑物及其附属结构;动产则包括建筑物内各类设备与器材,内设商场的商品与器具,旅馆的陈设品与家具,饭店的财物以及居住楼内的私人财产;停车场内停放的车辆等等。不动产和动产这两类财产都可能遭受火灾、地震、爆炸、飓风和暴雨的侵袭导致损失。如1997年美国纽约77层克莱斯勒大厦和1998年英国伦敦金融城中心的大火灾,以及我国杭州百货大楼、广州芬兰阁浴室的特大火灾事故,上海丽晶大酒店的特大爆炸事故都造成建筑物严重毁损,内部设施毁坏和人员伤亡的惨重后果;而一场7.8级大地震竟然将唐山整个城市的建筑物化为废墟。

在财产标的物遭遇到实际损毁的直接损失之后,也会引起由于丧失使用标的及占有标的物权利的间接损失,如所有权利益、抵押权利益、出租权利益、营业中断利润损失、成品利润损失、应收账款因凭据的焚毁而导致的损失以及额外租赁费用的损失等。

(二) 责任风险损失

涉及物业方面的责任风险主要有公众责任和雇主责任风险。世界各国一般都有相应的法律法规,要求各个涉及公众服务的企业和个人不得侵害他人的利益,不得造成他人的人身伤害和财产损失,否则将承担法定的赔偿责任。而大型商住楼和办公楼的底层一般都设立有购物商场、金融机构、咖啡厅或者饮食店、茶馆,以上几层则多为旅馆和办公机构,整幢大楼涉及南来北往的购物者、旅客、饮食消费者,以及商务接洽者。按国际惯例,旅客、购物者、消费者和业务联系人只要在公众场合遭受到伤害或财产损失,有关场地责任人和经营管理者均需承担相关的赔偿责任。诸如饭店壁画坠落砸伤顾客,商场或停车场路面不平或湿度过大导致消费者的摔伤,或停车场路灯安装不合理以及损坏后没及时修理而引发的伤害事故,或电梯运作过程中轧伤顾客、电梯失控从高层坠落致乘客伤亡,或饭店煤气爆炸殃及顾客,或商场经销商品演示过程

中发生的意外伤害事故,此外物业管理公司接送小区居民上下班或观看楼盘者乘坐专线车意外事故而引发的伤害责任。

此外,世界各国一般还设立有《劳工补偿法》,要求雇主必须提供安全工作的场所,雇佣适合于各自岗位的工作人员,而且在工作场所每一楼宇的显眼地方都必须设立提示有关工作危险的警示,同时,必须提供适当而又安全的工具,订立并实施受雇人必要的工作规则,展示保险通告。一旦劳工因工作而导致了伤害,无论雇主有无过失均应承担赔偿责任。虽然有的国家区分了绝对责任和过失责任,将前者作为劳工保险的对象归入劳工法管辖,并按绝对责任原则处理;而将后者纳入雇主责任险的对象接受雇主责任法的规范,并按过失责任原则经营(如英国和日本);有的将劳工赔偿保险与雇主责任险合并经营,统一强制实施,按绝对责任原则办理(如香港特区)。总之,对于雇主而言,无论有无过失,对雇员的伤害结果,最终都需依法承担不可推卸的责任,而不论其依据何种原则。这对物业管理公司同样适用,即职工在履行工作职责时遭遇了意外伤亡事故,雇主都负有不可推卸的责任。如2000年1月5日,上海广场保洁工在清洗大堂观光电梯顶部时,其代领班将电梯开到地下一层,并用备用钥匙打开操作面板,按下暂停按钮,使电梯静止在地下一层。不料另一管道工巡视于此,见电梯厅门大开,以为发生故障,便迅即报告工程部叫来电梯维修工修理。维修工不知电梯顶部有人,便按规定打开电梯操作面板,使电梯恢复到正常状态。刚启动电梯,保洁工就从4米左右高处坠落且救治无效死亡。对这类事故的处理,不仅有关责任人要承担民事赔偿责任,物业管理公司最终同样也需要承担一定的赔偿责任。

(三) 人身风险损失

这类风险涉及物业管理公司员工的养老、疾病、丧失劳动能力以及死亡家属的保障问题。物业管理有关工作人员在就职期间雇

患各种疾病,必然会带来额外费用的增加和获取收入能力的减弱。一旦病患侵入肌体内部而引发后遗症,导致工作能力的永久性全部丧失或者暂时丧失,这对员工及其家庭打击颇大。如若因疾病或意外伤害在就职期间死亡或造成残疾,作为聘用企业理应要提供相应的保险保障。同样,退休养老补充性保障也是聘用职工企业应承担的重要责任之一。

第二节 物业风险管理

一、物业风险管理内涵

由于风险每每给社会造成人身和财产的巨大损失,导致人们辛勤劳动所创造的财富毁于一旦,幸福家庭顷刻遭到重创,引发社会的剧烈动荡。鉴于人类对美好生活的向往,对社会财富积累发展的渴望以及政府有保持社会有序稳定的职责,因而社会自然要求建立科学的风险管理机制。所谓风险管理是指经济单位通过对各种潜在风险的认知、鉴定、衡量、控制和处理,从而力求以最少的成本使风险所导致的损失降到最低程度,以便获取最大安全保障的管理方法。

风险管理是现代企业和家庭所必不可少的,尤其是在经济发达国家,风险管理已成为一门新兴学科深入到教育领域,并已引起社会普遍重视。现在,风险管理已成为企业管理的重要环节,大企业都设置有专业性的风险管理部门,或在一般管理部门之下设立风险管理单位,专职从事风险评估和控制;中小企业则可通过指定人事管理经理承担风险管理职责,也可聘请社会专业风险管理顾问公司或保险公司、保险经纪公司的专业人员,协助进行风险管