

投保 家居及樓宇保險



投保額
大廈業主立案法團
業主
物業管理公司 投保者
樓宇火險...
家居財物保險
... 室內家居財物
第三者風險保險
樓宇結構 租客
全球個人財物保險

精明 攻略



- 
- 
- 02 樓宇火險
- 03 家居財物保險
- 05 建築物第三者風險保險
- 07 常見的家居及樓宇保險比較
- 09 投保人／受保人須知
- 10 查詢及投保
- 目錄



香港保險業聯會
The Hong Kong Federation of Insurers

2021年5月
Amended Edition

修訂版
May 2021



樓宇火險

問：我剛置業，應該買甚麼保險來保障物業呢？

業主應為自置的單位購買樓宇火險及附加險，以保障樓宇結構因事故，如：火災、電擊、氣體爆炸、颱風、水浸、水管爆裂、地震、飛機下墜、汽車撞擊等意外，對樓宇結構、牆身、窗戶及地板引起的損毀。保險公司會負責因事故引起的損失而需重建的費用，但賠償額以投保額為上限。

如果保障室內的財物，無論你是業主或租客，都應投購家居財物保險。

問：如何計算投保額和賠償額呢？

投保額是根據樓宇重置費用來釐定，但是在個別情況下，保險公司或會派員到受保物業的現場觀察，才決定是否接受承保。

至於賠償方面，假如受保單位因為上述受保的原因而受損，需要維修或重建，火險保單會賠償維修或重建的費用，但賠償金額不會超出投保額，故此投保人應留意投保額是否足夠。

問：如果為我提供按揭的銀行，已隨按揭計劃贈送首年火險，我還要買額外火險嗎？

現時不少提供按揭貸款的銀行會附送首年樓宇火險，部分物業管理公司亦會為屋苑購買集體火險單，業主在投保前，應該先核實其物業是否已有火險保障，而保障額又是否足夠，如兩者皆是，業主則毋須再額外購買火險了。



家居財物保險

問：家居財物保險提供甚麼保障？

保障火災、閃電、爆炸、墜機、水管爆裂、失竊、汽車撞擊、地震、颱風、強風及火災等意外或天災所引致的家居財物損失，例如：家具、室內裝修、電器、煮食用具、衣物以至個人貴重物品等等。

有些綜合家居財物保險可選擇附加其他保障，例如：家居傭工的財物損失、因受保的居所發生意外需要維修，而在此期間需另覓居所的費用、受保單位內的第三者責任和投保人的個人意外保障等。

問：如何釐訂投保額？

投保額可以根據家居面積大小或屋內財物總值來決定；一般保險條款會訂明每項物品最高賠償額。假如戶主有首飾、古董等貴重物品，應該於投保前詳列各個項目，並與保險公司商議，將保額調整至合適的水平。

投保額必須合乎實際情況，如果投保額比財物實際總值為低，則賠償額也會按比例減少，舉例說：投保人的財物總值為十萬，可是卻只買了五萬元保額，一旦索償，保險公司只會按比例以半價賠償損毀或失竊的財物。





問：賠償額又如何計算？

根據「損失價值賠償原則」規定，保險公司的賠償責任，只限於投保人所損失財物之當時市值。若投保人財物之價值於損失時已貶值，則會按發生意外時，財物折舊後的實際價值、投保財物的總值、賠償上限等因素計算賠償額。因此，投保人應該不時檢討保障額，亦應盡量保留所有物品的單據，假如真的發生意外，方便計算損失。

問：我快要出門公幹兩個月，期間家中無人居住，聽說「家居財物保險」規定如果家居空置一段時間，要事先通知保險公司，合約上是否有這項條款？



「家居財物保險」條款中大多數會註明如果受保家居連續一段時間內沒有人居住，得要事先取得保險公司同意，方可繼續獲得保障。原因是假如家居日常有人居住，受賊匪光顧的機會相對減少；又如果受保家居有人居住的話，一旦出現水管爆裂、水淹、火災等意外，會及早發現，破壞程度會大大減低，損失也相應減少。因此不管是因為離家遠行，還是家居因裝修或其他原因而需要空置一段時間，投保人都必須預早通知保險公司，商討調整保費及保障細節。至於家居空置多久才受此限，則要視個別保單保障而定，由14天至幾個月不等，投保人應向保險公司查詢詳情。

建築物第三者風險保險

問：甚麼是「建築物第三者風險保險」？應該由誰來投保呢？

「建築物第三者風險保險」又稱「公眾責任保險」或「第三者風險保險」。簡單而言，若第三者於大廈或屋苑內不幸因意外導致身體受傷或死亡，引致事故的個別業主／租客／業主立案法團／物業管理公司，需要為意外承擔對第三者的法律責任，對受害者作出賠償。購買足夠保額的第三者保險，可以減低上述人士／單位在意外發生時所面對的風險，並為其分擔全部或部分的賠償。

廣義來說，由於所有人都有機會負上對第三者的賠償責任，故此，一般「第三者責任保險」的投保人可以是個別住戶的業主／租客、業主立案法團或物業管理公司。

問：保險公司如何釐訂第三者風險保險的保費？投保人應如何釐訂保額呢？

保險公司決定保費的因素一般包括：落成年份、現時的用途和位置、座數、層數、單位數目、升降機及車位數目；有沒有私家路或斜坡、建築樓面面積；有沒有停車場、會所、游泳池；有沒有物業管理公司；過往的索償紀錄；外牆有沒有搭建物、廣告招牌；有沒有曾經收到政府有關清拆違法或僭建地方的要求；有沒有大廈維修或保養計劃等。一般而言，保費是不會每年大幅增加，但也要視乎大廈索償紀錄，或大廈四周環境有沒有改變而定，例如：地下改建成酒樓或商場，因為人流增加，令風險增加，保費也會相應調整。

要注意的是：根據《建築物管理（第三者風險保險）規例》，由2011年1月1日起，強制要求業主立案法團（法團）為建築物的公用部分及法團財產購買第三者風險保險。保單須保障對第三者身體受傷或／及死亡所負上的法律責任，而每份保單的單一事故承保額，不得少於一千萬元。實際的保障額及保障項目須按個別屋苑或大廈而定，投保人可與保險公司聯絡，商談詳情。

問：如果法團沒有投保第三者風險保險，會有甚麼後果？

若於法例生效後，法團仍未購買「第三者風險保險」，一經定罪，法團的管理委員會每名委員都可能被判最高五萬元的罰款。

罰款還是其次，萬一真的不幸遇到意外，大廈所有業主都要負責，多年前就曾有大廈因為發生嚴重意外而引發巨額索償，由於該大廈沒有「第三者風險保險」保障，導致每名小業主都負上了沉重的賠償責任。



問：假如現居的屋苑已投購業主立案法團第三者責任保險，作為業主的我是否需要額外投保第三者風險保險呢？

業主立案法團購買的第三者責任保險通常只保障大廈或屋苑的公眾地方，假如意外是在公眾地方發生，則可以由上述保險賠償。但是假如向第三者賠償的金額高於投保額，則業主或須分攤支付比保障額高的賠償。在這種情況下，如果業主自行投保了第三者風險保險，便可以得到保障。

又假如意外是在私人單位內發生，導致第三者傷亡，例如：訪客在單位內因為地面濕滑而跌倒受傷，個人購買的第三者風險保險便可以發揮作用，向受傷訪客作出賠償。

故此，不論是業主還是租客，都應該按實際需要投保第三者風險保險。

問：如果我現居的大廈未有業主立案法團，無法買第三者風險保險，應該怎麼辦？

大廈如未成立業主立案法團，無法購買第三者風險保險，則業主可以自行投購相關保障。假如真的遇到意外，所有業主都要分攤賠償責任，擁有相關保障的業主便可以利用自行購買的保單作出賠償。但要注意的是，自行購買的保單，必須包括大廈或屋苑的公眾地方，而非只保障私人單位內發生的意外。

我們建議尚未成立業主立案法團的大廈業主，向民政事務處求助，安排成立法團，取得正式資格為大廈公共地方購買保險。

投保第三者風險保險 **必須**

- ★ 成立業主立案法團
- ★ 拆除違例的搭建物及改建工程
- ★ 妥善管理大廈
- ★ 裝設適當的防火設備
- ★ 定期進行維修



常見的家居及樓宇保險比較

		樓宇火險	家居財物保險	建築物第三者風險保險（公眾責任保險）
受保物		受保單位的結構	室內家居財物	對第三者的責任
常見的保障範圍	基本保障	樓宇結構如因高空下墜物件、火災、電擊、爆炸、撞擊、水浸等意外事故引起的破壞或損失，保險公司會負責受保單位的重建費用。	室內傢俬、電器、裝修等家居財物，因失竊、水管爆裂、颱風等意外導致的損失。	保障第三者風險的法律責任，包括：在大廈的公用部分及法團的財產或私人單位發生意外，引致第三者身體受傷或／及死亡而須負的法律責任。 ★個人業主必須小心查閱所購買保單的保障，是否只包括在私人單位內發生的意外，還是擴展至保障大廈或屋苑的公眾地方所發生的事故。
	附加保障	水管爆裂、地震、颱風、山泥傾瀉等嚴重意外的風險。	<ul style="list-style-type: none"> ★全球個人財物保險 ★家傭保險 ★第三者責任保險，因發生家居意外，引致第三者提出索償。 	
投保者		業主	業主／租客	大廈業主立案法團、物業管理公司、業主、租客
投保額		<ul style="list-style-type: none"> ★以受保單位重置費用為準。 ★賠償金額不會超過投保額，投保人應自行決定投保額。 	<ul style="list-style-type: none"> ★根據家居面積大小決定投保額。 ★可以按屋內財物總值來決定投保額。 ★一般保險條款會訂明每項物品最高賠償額；假如有首飾、古董等貴重物品，應該於投保前詳列各個項目，並與保險公司商議，調整適當的投保額及保費。 	<ul style="list-style-type: none"> ★法例規定法團就大廈的公用部分對第三者傷亡的賠償的基本保額不少於每宗意外港幣一千萬元。 ★大廈或屋苑的設施或人流越多，例如有會所、泳池、公園、商場等，便應考慮提高保障額。 ★個別業主或租客可以因應實際需要釐定投保額。
賠償原則		賠償受保單位因損壞需要維修或重建的費用。	家居財物因保障項目導致損壞，保險公司會： <ul style="list-style-type: none"> ★按「以新代舊」的基準賠償；或 ★扣除財物折舊後作出賠償。 	<ul style="list-style-type: none"> ★按法庭判決；或 ★視乎責任／情況由保險公司與第三者協商； ★但以保障額為上限。

投保人／受保人須知

- 每份保單都會詳列受保條款、不保事項和受保條件，列明在甚麼情況下甚麼得到保障，同時，保險合約內很多用語都有嚴謹的定義，即使是同一個詞彙，於不同的保險合約上可能會有不同的定義，因此投保人收到保單後，應小心閱讀保單條款，了解有關保障。
- 若不幸發生意外，涉及人命傷亡，應立即報警及通知保險公司；無論如何，在未確定責任誰屬前，投保人千萬不可私下答允對第三者作出賠償，因為保險公司有權不承認未經其同意而自行處理之賠償協議。投保人應將有關索償文件或法庭傳票交給保險公司處理。
- 如果你已購買樓宇火險或家居財物保險，在事件發生後，請拍攝現場照片，並盡可能在清理或移動現場物品前，安排保險公司的人員到現場視察。此外，須立即採取一切必要的措施保護現場及減低財物損失及／或損毀。
- 如果涉及偷竊／懷疑偷竊或故意／惡意行為所造成之損失或損毀，請立即通知警方。投保人在索償時，宜以書面形式提交申請，並提供有關文件資料。



查詢及投保

欲了解更多關於《建築物管理（第三者風險保險）規例》和法團購買第三者風險保險的要求，請登入民政事務總署網址：

https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Daily_Operation_of_Building_Management/5_3.html

有關投購家居及樓宇保險，請向各大保險公司查詢或聯絡您的保險經紀；兩家法定保險經紀組織的資料如下：

保監業監管局編製的獲授權的保險人登記冊

https://ia.org.hk/en/supervision/reg_insurers_lloyd/register_of_authorized_insurers.html

獲授權承保建築物第三者風險保險的香港保險業聯會會員

<https://hkfi.org.hk/#!/about-the-hkfi/member-list>

香港保險顧問聯會

網址：<http://www.hkcib.org>

地址：香港灣仔菲林明道8號大同大廈1504室

電話：2882 9943

傳真：2890 2137

電郵：info@hkcib.org

香港專業保險經紀協會

網址：<http://www.piba.org.hk>

地址：香港上環德輔道中141號中保集團大廈
25樓2506室

電話：2869 8515

傳真：2770 2372

電郵：info@piba.org.hk



香港保險業聯會
The Hong Kong Federation of Insurers

香港灣仔駱克道353號三湘大廈29樓
電話：2520 1868 傳真：2520 1967
網址：<http://www.hkfi.org.hk>
電郵：hkfi@hkfi.org.hk

29/F Sunshine Plaza, 353 Lockhart Road, Wanchai, Hong Kong
Tel: 2520 1868 Fax: 2520 1967
Website: <http://www.hkfi.org.hk>
E-mail: hkfi@hkfi.org.hk